

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/268630493>

# Los procesos urbanos postfordistas.VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía

Book · January 2007

CITATIONS

5

READS

315

6 authors, including:



**Antoni-Albert Artigues-Bonet**  
University of the Balearic Islands

16 PUBLICATIONS 115 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



**Macia Blazquez Salom**  
University of the Balearic Islands

130 PUBLICATIONS 1,339 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



**Jesús M González**  
University of the Balearic Islands

65 PUBLICATIONS 548 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)



**Ivan Murray**  
University of the Balearic Islands

156 PUBLICATIONS 1,162 CITATIONS

[SEE PROFILE](#)

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



Overtourism in Spanish Coastal Destinations. Tourism Degrowth Strategies (RTI2018-094844-B-C31) [View project](#)



Special Issue Journal of Sustainable Tourism. Tourism and Degrowth [View project](#)

## PRÓLOGO

El grupo de Geografía Urbana de la Asociación de Geógrafos Españoles presenta en este libro las ponencias y comunicaciones de su VIII Coloquio, celebrado entre el 19 y el 24 junio de junio de 2006 en las Illes Balears. Es un motivo de satisfacción para la AGE, que optó hace ya dos decenios, coincidiendo con la presidencia de Antonio López Ontiveros, por una estructura organizativa con claro protagonismo de los grupos de trabajo, que los “Coloquios de Urbana” hayan alcanzado su octava edición y que lo hayan hecho con los valiosos resultados que esta obra contiene.

El estimulante periplo insular en el que se desarrollaron las actividades del VIII Coloquio contó también con un libro muy interesante titulado *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears*,<sup>1</sup> que además de excelente guía tiene cierto carácter de compendio de la urbanización del archipiélago desde la perspectiva geográfica. Todo ello ha sido posible gracias a la dedicación y buen hacer de un equipo de profesores del Departament de Ciències de la Terra de la Universitat de las Iles Balears, dirigido por Onofre Rullán, presidente en esta etapa del Grupo de Urbana. Para todos ellos nuestro agradecimiento y felicitación.

Pocas semanas antes de que se iniciara en Maó la singladura del VIII Coloquio de Geografía Urbana, un grupo de profesores y profesionales del urbanismo, el territorio y el medio ambiente presentaban a los medios de comunicación el “Manifiesto por una Nueva Cultura del Territorio”, auspiciado por los presidentes del Colegio de Geógrafos y de la AGE. El Manifiesto surge ante la preocupante situación que están experimentado los usos del suelo en España, con consecuencias ambientales y paisajísticas muy negativas, y con efectos igualmente perniciosos para la calidad de vida de la gente (aumento del coste de los servicios, incremento de la movilidad obligada, crecientes dificultades de acceso a la vivienda para amplias capas de la población, etc.).

---

<sup>1</sup> Son autores de la *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears* Antoni A. Artigues, Alicia Bauzà, Macià Blázquez, Jesús M. González, Ivan Murria y Onofre Rullán.

Los avances de una urbanización realizada de forma masiva, con densidades relativamente bajas en muchos casos y sobre terrenos no siempre adecuados por sus valores y características ambientales están en la base de un proceso de transformación territorial que por su intensidad, escala y consecuencias no tiene parangón con los de épocas anteriores. Además —y lo señala el Manifiesto— la práctica del urbanismo ha pasado a convertirse demasiado a menudo en sinónimo de opacidad, de “mala política” e incluso de corrupción. Los instrumentos que deberían servir para ordenar los usos del territorio en beneficio de la colectividad han acabado identificándose, en muchos casos, con una técnica ininteligible donde la participación democrática del conjunto de actores presentes en los territorios es irrelevante, prevaleciendo los intereses de los agentes urbanizadores.

El VIII Coloquio de Geografía Urbana, cuyas ponencias y comunicaciones se recogen en este libro, ha profundizado en varios de los asuntos que han interesado tradicionalmente a esta rama de la Geografía, ahora desde la perspectiva de las nuevas dinámicas y conflictos territoriales a los que se refiere precisamente el Manifiesto.

Así, la primera ponencia retoma el asunto de la “forma urbana” resultante de los procesos de urbanización más recientes. La segunda aborda la dimensión residencial de la actividad turística, a la que corresponde una cuota explicativa importante del urbanismo despilfarrador e insostenible de los últimos años, sobre todo en el litoral, pero que avanza también, como algunas comunicaciones ponen de manifiesto, por áreas tradicionalmente rurales con mayor o menor vinculación con la costa. Una oferta turística competitiva, tanto en los destinos maduros como en los de nueva creación, implica inevitablemente renovadas propuestas residenciales — a ello se refiere también la segunda ponencia—, capaces no sólo de respetar, sino de integrar y poner en valor el patrimonio territorial y paisajístico como principal activo de la actividad turística. Por último, la tercera ponencia se ocupa de nuevos procesos socioeconómicos en los espacios urbanos (áreas empresariales o de reconversión industrial, por ejemplo) y, a la vez, del creciente interés por la cuestión ambiental en la ciudad, un asunto tardíamente incorporado a la agenda geográfica.

Con los asuntos tratados en este Coloquio, el Grupo de Geografía Urbana de la AGE, además de consolidar su trayectoria con el entusiasmo que pudimos percibir quienes participamos en el “viaje” balear, se sitúa en el centro de los debates sobre el territorio. La urbanización, que no es ahora frecuentemente sinónimo de construcción de ciudad, sino de edificación de grandes piezas de suelo cerradas e inconexas, está en la base de los grandes procesos de transformación territorial y de los conflictos socioambientales y culturales derivados. Desde perspectivas ambientalistas se insiste, con cierto sesgo sectorial, en la importancia de salvaguardar recursos naturales y culturales valiosos, y de mantener los principales equilibrios ambientales a todas las escalas. Pero no cabe duda de que todo ello depende en buena medida del modelo de urbanización por el que se opte.

En ese sentido es importante incorporar objetivos e innovaciones ambientales a la edificación y al espacio construido; el proyecto urbano o, mejor, el proyecto edificatorio, ha progresado en los últimos años en esa línea. Pero no basta con las tecnologías de la “modernización ecológica”. El reto de Ian MacHarg de “Proyectar con la naturaleza” (*Designing with nature*), lanzado ahora hace treinta años, va muchos más lejos. Supone, como Lewis Mumford

escribió prologando la primera edición de 1969, “colocar el énfasis no en el *proyecto* o en la *naturaleza* por separado, sino en la preposición *con*, por lo que implica de cooperación entre el hombre y los elementos biológicos”.

En unos momentos en los que el cambio climático y, en un sentido más integrador, el “cambio global” parecen haberse incorporado a los medios de comunicación, a la agenda política e incluso al lenguaje de la calle, es fundamental llamar la atención sobre el hecho de que la ruptura de equilibrios ambientales básicos tiene mucho que ver con el modo de urbanizar que se ha seguido en los últimos tiempos. El consumo extensivo de suelo, el desarrollo de las infraestructuras, con lo que implica de fragmentación de hábitats, de paisajes y del sentido de comunidad, el incremento de la movilidad obligada de naturaleza individual, no sólo suponen la dilapidación del recurso menos renovable de los disponibles –el territorio–, sino una contribución neta muy notable a la modificación del sistema energético de la Tierra.

A mi modo de ver, la Geografía Urbana ha avanzado significativamente –y hay buenas pruebas en este libro– en el análisis y valoración de lo que implican los más recientes procesos de urbanización, sobre todo en dos dimensiones propias del razonamiento geográfico: la estructura y la forma urbanas (los nuevos paisajes) y el funcionamiento de los espacios de la urbanización en sentido amplio. Pero junto al análisis morfológico y funcional, y a sus consecuencias ambientales, sociales y culturales, es necesario no perder de vista el conocimiento de los agentes que deciden sobre el territorio.

Nos ocupan y preocupan la urbanización dispersa, las distintas formas de exclusión, la pérdida de lo público y su sustitución por lo colectivo privatizado, o la renovación de funciones en determinadas piezas del espacio urbano. No obstante, tras esas realidades subyacen, como en la construcción de la ciudad del siglo XIX y principios del XX, agentes y políticas. La producción de casi 600.000 viviendas de media en España en el periodo 1998-2005 supone, sin duda alguna, cambios radicales de territorios y paisajes, de maneras de vivir y percibir lo urbano, de usar el tiempo y el espacio, de desplazarse... Pero tras los paisajes y las implicaciones de esa carrera desbocada, están los “agentes urbanizadores”, las normas que regulan los procesos urbanísticos, los políticos que las aprueban y que las aplican, y –no conviene olvidarlo– las entidades crediticias, que han jugado un papel decisivo en el auge inmobiliario del último periodo en un contexto de globalización financiera amparado por la política económica.

Todo un ámbito de estudio estimulante y crítico para una Geografía Urbana situada en el núcleo del debate territorial y comprometida con la necesidad de una “nueva cultura del territorio”, de “proyectar *con* la naturaleza”. A ello pretenden contribuir los trabajos de este libro y el renovado dinamismo del Grupo de Geografía Urbana de la AGE que lo promueve.

Rafael Mata Olmo  
Presidente de la Asociación  
de Geógrafos Españoles (AGE)

## **PRESENTACIÓN**

A principios del verano de 1994, un grupo de entusiastas geógrafos decidió reunirse en Cuenca, bajo los auspicios de la Universidad de Castilla-La Mancha, para intentar dar forma a un emergente y nutrido grupo de investigaciones centradas en el universo del urbanismo. Era el momento en que la ciudad española iniciaba el espectacular proceso de transformación, que dio paso desde la ciudad compacta y de límites precisos, hasta la actual mancha urbana de carácter metropolitano, crisol de nuevos problemas socioeconómicos y culturales.

Desde entonces hasta hoy, sin solución de continuidad, ocho congresos y dos reuniones de carácter científico han tratado de poner en común las experiencias y las preocupaciones de un colectivo que aúna a dos centenares de especialistas. En dichos encuentros, se ha pasado revista a los temas más candentes que el espacio urbano ha ido expresando en cada momento, presentando retos a los investigadores, comprometidos con la búsqueda de soluciones para la ciudad, el espacio humano por naturaleza.

Todos ellos han tenido cumplida edición en esmerados volúmenes, con su correspondiente edición digital. Además, ha habido interesantes encuentros para la reflexión y puesta al día de las diferentes metodologías de investigación, a la luz de los diversos paradigmas científicos.

El esfuerzo continuado ha sido posible gracias a la generosa colaboración de muchos geógrafos y departamentos de Geografía de las universidades españolas. Antecedente crítico que permite augurar un brillante futuro para los próximos coloquios.

La experiencia acumulada ha hecho posible codificar un método sistemático de encuentros periódicos, como foro adecuado para encauzar las perspectivas científicas, y para hacer públicos los resultados de las investigaciones. Los trabajos realizados desde aquella reunión inicial, han sido posibles, además, gracias al amparo encontrado por el Grupo de Geografía

Urbana en el seno de la Asociación de Geógrafos Españoles, alma mater de la ciencia geográfica.

En ese sentido, el presente libro, que es una obra colectiva, es buena muestra de la vitalidad del grupo y de la atención permanente del mismo hacia los nuevos retos que plantean los procesos urbanos postfordistas.

La directiva saliente, continuadora de las anteriores, agradece el compromiso adquirido por los socios que han asumido la dirección del grupo, con la confianza de que su esfuerzo superará los logros obtenidos hasta el presente.

Finalmente, quisiéramos que estas líneas de presentación sirviesen como sincero agradecimiento a tantos esfuerzos desarrollados por el excelente y entusiasta grupo gestor del VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana.

Antonio Ramos, Gabino Ponce e Isabel Rodríguez  
*Junta directiva del Grupo de Urbana hasta junio de 2006*

## INTRODUCCIÓN

Bajo el título genérico de *Los procesos urbanos postfordistas* la octava reunión del Grupo de Geografía Urbana de la AGE se ha adentrado en la problemática que, para nuestras ciudades y territorios, suponen algunos de los aspectos del cambio operado en el sistema productivo, en los trasportes y en las comunicaciones, especialmente a partir de la década de 1990.

La reunión se inició en la isla de Menorca, isla que, gracias su reconocida tradición urbana, ofreció un buen escenario para enmarcar y discutir sobre los problemas, retos, oportunidades, y disfunciones que, para las formas urbanas industriales y preindustriales, suponen las nuevas demandas del modelo postindustrial. Adaptación urbana, rehabilitación, terciarización de tramas urbanas y surgimiento de bolsas de pobreza,... son algunos de los tópicos que se trataron en las comunicaciones enmarcadas en la ponencia disertada por Oriol Nel·lo bajo el título genérico de “La forma urbana ante las nuevas dinámicas territoriales”.

La segunda ponencia se desarrolló en Mallorca, donde los más de 20 millones de movimientos de pasajeros del aeropuerto de la mayor de las Baleares están convirtiendo la isla en un gran territorio residencial europeo. Un fenómeno que, sin embargo, se da con mucha mayor intensidad en la franja mediterránea peninsular. Las “fordistas” zonas turísticas se transforman al tiempo que se van construyendo los “postfordistas” territorios residenciales. Este fue el núcleo central de la temática analizada en las comunicaciones presentadas a la segunda ponencia, “Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales”, de la que se encargó Manuel Valenzuela.

La tercera ponencia se desarrolló en Ibiza. La ponencia y sus comunicaciones se planteaban a partir de la constatación de que, especialmente en la ribera norte del Mediterráneo, el alto grado de actividad turística ha planteado importantes problemas ambientales. En la pitiusa mayor confluyen estos dos vectores: ambiente surmediterráneo y fuerte actividad turística, lo que sirvió para encuadrar el análisis de algunos aspectos de la realidad urbana

que “no siempre son visibles directamente”: externalización de costes ambientales, balances energéticos, sostenibilidad de ciudades y territorios, huellas ecológicas. Tales tópicos centraron las comunicaciones a la tercera ponencia presentada por Inmaculada Caravaca: “El trasfondo socioeconómico y ambiental de la ciudad. Los espacios empresariales”.

Creemos que, por las temáticas tratadas, las actas que tenéis en vuestras manos serán muy útiles para la renovación y actualización de los contenidos que ocupan nuestras investigaciones y docencia.

Por último hay que dejar constancia de la amable colaboración que nos brindaron las entidades copatrocinadoras (Fundació Baleària, Ajuntament d'Eivissa, Consell Insular de Menorca, Autoritat Portuària de Balears, Consell Insular de Mallorca, Ajuntament de Palma, Ajuntament d'Alcúdia, Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació, Ajuntament de Maó, Ministerio de Educación y Ciencia, Ibatut, Col·legi de Geògrafs de les Illes Balears y Foment del Turismo de Mallorca). A todas ellas nuestro más sincero agradecimiento.

Antoni A. Artigues, Alícia Bauzà, Macià Blázquez,  
Jesús M. González, Ivan Murray, Onofre Rullan

*Organizadores<sup>1</sup> el VIII CjCdGU.*

---

<sup>1</sup> Los coordinadores son profesores de geografía del Departament de Ciències de la Terra de la Universitat de les Illes Balears y miembros del Grup d'Investigació sobre Sostenibilitat i Territori (GIST).



# **LA MARIOLA: DE POLÍGONOS DE VIVIENDA PÚBLICA A BARRIO URBANO**

## ***La Mariola: from blocks of social housing estate to an urban neighbourhood***

Carme BELLET SANFELIU y Josep Ramon MÒDOL RATÉS

*Departamento de Geografía y Sociología*

*Universitat de Lleida*

*c.bellet@geosoc.udl.es / jrmodol@geosoc.udl.es*

### **Resumen:**

En el artículo se reflexiona en torno a la necesidad de centrar nuestra mirada, la mirada analítica, crítica y propositiva, en los barrios periféricos urbanos, en especial aquellos que concentran los mayores riesgos de exclusión social. Este es el caso de buena parte de los barrios que se configuraron en la postguerra a partir de la concentración de polígonos de vivienda pública. La acción e intervención pública no solo dejó una clara huella en las formas urbanas sino que también explica, todavía hoy, el mapa social de la ciudad.

La Mariola, actualmente un barrio totalmente integrado en la ciudad de Lleida, nació y tomó forma a partir de la gran concentración de promociones de vivienda pública sobre una antigua partida rural. En un primer momento, Obra Sindical del Hogar y Patronato de Casas Militares fueron los organismos que actuaron en el barrio, para pasar a ocupar a finales de los 70 el papel de principal actor público el INV. La iniciativa privada acabó colmatando los espacios intersticiales generados por la acción de los organismos.

Esta integración física a la ciudad no se da tanto en el plano social, siendo uno de los más claros ejemplos de segregación social en la ciudad.

**Palabras clave:** vivienda pública, Obra Sindical del Hogar, segregación social, morfología urbana, polígonos de vivienda, promoción inmobiliaria

### **Abstract:**

In this paper we reflect on the need to focus our analytical, critical innovative attention on residential areas that lie on the urban periphery and especially on those that face the greatest risk of social exclusion. This is the case of most of the social housing estates that appeared in the post civil war period and that were formed by concentrations of blocks of social housing. Public action and intervention did not only leave a clear mark upon urban form, but have also had a major influence upon the present social map of the city.

“La Mariola” is now completely integrated within the city of Lleida, but it was initially created and grew from a large concentration of council housing developments on what had previously been rural land. The *Obra Sindical del Hogar* (Social Housing Development of the Official Syndicate) and *Patronato de Casas Militares* (Military Housing Board) were the organisations that carried out the initial development work in this area, but by the end of the 1970s this role had been assumed by the INV (National Housing Institute). Private initiatives finally took charge of the interstitial spaces left by the actions of these public organisations.

This physical integration within the city has not been accompanied by a parallel social integration, as this area illustrates one of the clearest examples of social segregation in the city.

**Keywords:** social housing estates, Obra Sindical del Hogar (National Housing Syndicate), social exclusion, urban morphology, blocks of social housing, real estate development.

## **INTRODUCCIÓN**

Las mediáticas revueltas de jóvenes acontecidas en los polígonos periféricos de grandes ciudades francesas durante el octubre y noviembre de 2005 devolvieron de nuevo la atención a los barrios de promoción de vivienda pública, en especial, hacia aquellos más densos y desarticulados de las metrópolis centrales. En buena parte de los debates y artículos que se publicaron sobre la llamada “insurrección de los suburbios” se destacaban numerosas razones explicativas de entre las que se destacaron las características urbanísticas de esos barrios periféricos (degradados, mal articulados con la metrópoli, insuficientemente dotados de equipamientos y servicios, con malos servicios de transporte público, etc.). Éstas parecían reflejar físicamente el *apartheid* urbano en el que viven los jóvenes implicados en la revuelta.<sup>1</sup>

Los hechos, que se repitieron en algunas grandes ciudades europeas, provocaron una gran preocupación sobre aquellos espacios urbanos que han acabado deviniendo espacios de exclusión y marginación, algunos de ellos auténticos guetos étnicos y sociales.

Con la presente comunicación se pretende contribuir al debate sobre las líneas a seguir con las nuevas políticas de vivienda y políticas que se aplican a los barrios de polígonos densos de vivienda pública. La comunicación centra su atención en el impacto de las actuaciones realizadas por el agente público en el desarrollo de suelo y vivienda especialmente en lo que hace referencia a su impacto sobre la forma y estructura urbana así como su papel en la configuración del mapa social de la ciudad.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Baste para ilustrar este aspecto una cita de Manuel CASTELLS: “La influencia del lugar en que se vive y de su relación con la ciudad es un factor esencial en el sentimiento de marginación, discriminación y, en último término, desesperación expresado violentamente estos días por miles de jóvenes franceses de origen étnico minoritario” de Manuel CASTELLS “Los espacios de negación”, *La Vanguardia Digital* 12/11/2005.

## Tesis del proyecto

La tesis general de la que parte el artículo es que las actuaciones de vivienda pública desarrolladas desde principios de siglo XX en España, y su concreción en diversos polígonos y actuaciones en las ciudades españolas, han ido definiendo determinados aspectos morfológicos de la ciudad, tanto desde el punto de vista de las formas que han ido adoptando las diversas actuaciones en trama urbana y edificación como en su papel condicionante en el desarrollo posterior de áreas urbanizadas (VILAGRASA, J., 1991). Desde la primera de las ópticas cabe analizar como la formulación arquitectónica y urbanística de cada polígono, va adaptándose (a la vez que introduciendo) a los estilos vigentes en cada momento histórico: empezando por los lenguajes más ruralistas presentes en los primeros momentos de la vivienda social del franquismo (CAPEL, H., 2005), siguiendo con la introducción paulatina de los lenguajes del Estilo Internacional y el funcionalismo en la época de los grandes polígonos de viviendas, hasta llegar a los lenguajes más contextuales de periodos más recientes. Desde la segunda de las ópticas pretende estudiarse como las actuaciones de vivienda pública inciden en la producción de suelo, así como en la configuración y desarrollo del plano urbano (VILAGRASA, J., 1990; MAS, R., 1999).

Otra de las tesis que sustenta el trabajo se dirige a reflexionar sobre el papel que ha jugado la concentración de vivienda pública en la configuración del mapa social de la ciudad. Muchos de los barrios de promoción oficial constituyen en la actualidad áreas sociales desfavorecidas, en las que los índices de riesgo de exclusión social y marginalidad suelen ser elevados.

Ambas tesis se desarrollan sobre un caso de estudio concreto: un barrio de la ciudad de Lleida, la Mariola, cuya estructura urbanística y social queda en buena parte definida por las intervenciones que sobre vivienda se realizan desde diversos organismos públicos entre los años 40 y los 70. Las actuaciones en materia de vivienda definen no sólo el mismo origen del barrio sino que explican también las características físicas, la composición socioeconómica de sus habitantes y su articulación y relación con el conjunto urbano.

## Metodología

Respecto a la metodología utilizada cabe destacar el uso de diversos estudios parciales existentes sobre la cuestión (proyectos de investigación y referencias bibliográficas) así como de materiales no publicados. De los primeros se irá dando la oportuna referencia a lo largo del texto, y de entre los segundos cabe destacar el material que sobre vivienda pública de la ciudad se ha podido consultar en el archivo local de ADIGSA, empresa pública que gestiona en Cataluña el patrimonio de vivienda social transferido por el Estado en 1985,<sup>3</sup> así como

---

<sup>2</sup> Los resultados forman parte de un proyecto de investigación financiado por el Ministerio de Educación y Ciencia (BSO2003-04044, “Vivienda social en la España del siglo XX. El caso de Cataluña”)

<sup>3</sup> ADIGSA se crea en 1985 para hacerse cargo de las rehabilitaciones, mantenimiento y gestión de todo el patrimonio público que traspasa la Administración Central a la Generalitat de Catalunya, Real Decreto 1.009 de 5 de Junio de 1985.

el fondo relativo al sindicato vertical franquista, Obra Sindical del Hogar, del Archivo General de la Administración sito en Alcalá de Henares. Se disponía además de los correspondientes documentos de planeamiento parcial, estudios de detalle y algunos proyectos procedentes de la petición de licencias de obras mayores del archivo municipal.

## ORIGEN Y DESARROLLO URBANÍSTICO DEL BARRIO

La Mariola, situada en el noroeste de la ciudad de Lleida (ver FIGURA 1), se asienta sobre una antigua partida rural que lleva el mismo nombre, y parte del polígono de Santa María de Gardeny desarrollado por el Instituto Nacional de Urbanización durante los años sesenta. Las intervenciones realizadas en el área por la Obra Sindical del Hogar, sindicato vertical franquista que construye en España entre 1942 y 1970, 266.398 viviendas (TATJER, 2005); y más tarde por el Instituto Nacional de la Vivienda configuran un barrio caracterizado por la notable presencia y concentración de polígonos de vivienda pública construidos entre 1940 y los primeros años de la década de los 1970 (COTORRUELO, 1960; FERNÁNDEZ, A., 2003). Las 1.946 viviendas que concentra el área representan un 45% de toda la vivienda de promoción pública construida en la ciudad a lo largo de toda su historia.



Figura 1: Localización de la Mariola en el área urbana de Lleida.

*Fuente: Elaboración propia.*

## Los orígenes del barrio: las primeras intervenciones de la Obra Sindical del Hogar

El desarrollo urbano del barrio se inicia en 1941 cuando la Obra Sindical del Hogar construye una primera promoción de 100 viviendas muy alejadas del entonces núcleo urbano consolidado, sobre una antigua partida rural.

A mediados de los años cincuenta el mismo organismo procede a la construcción de 468 viviendas más para el grupo sindical Ramiro Ledesma, que se localiza otra vez en plena partida rural, a unos 300 metros del primero de los grupos citados generando una generosa área intersticial entre ambas (ver FIGURA 2).<sup>4</sup>

Estas dos promociones del organismo son de hecho el origen del barrio y generan a la vez que delimitan físicamente el área intersticial que la iniciativa privada irá colmatando entre finales de los años cincuenta y primeros de los sesenta.<sup>5</sup>

A lo largo de la década de los años sesenta se irá definiendo el desarrollo de la parte norte y este del barrio, de nuevo bajo auspicios de los organismos centrales. En 1963 el Instituto Nacional de Urbanización inicia la expropiación de suelo en esta zona de la ciudad para la urbanización y desarrollo del Polígono de Santa María de Gardeny (ver FIGURA 2). La falta de vivienda y suelo urbanizado en la ciudad provocan la actuación directa del estado con la connivencia de las autoridades locales. Con la expropiación del Polígono de Santa María (aprobada en 1963) se estrenan por primera vez en España los mecanismos de expropiación que introduce la nueva Ley del Suelo para subsanar la falta de suelo urbanizado y vivienda. Las bajas valoraciones de las expropiaciones, su lento desarrollo y posterior especulación generan un gran malestar entre los propietarios y agentes locales (VILAGRASA, J., 1990).

El Plan General de Ordenación Urbana de 1957 acoge la propuesta de desarrollo de Polígonos de promoción directa del Estado, como ocurrirá en otras muchas ciudades españolas. El Estado desarrolla tres polígonos de forma directa en Lleida: el Polígono Industrial El Segre (1963), el Polígono de Santa María de Gardeny (1973), y el Polígono del Canyeret en el centro histórico de la ciudad (LLOP, C. 1995; VILAGRASA, J., 1990). El desarrollo del Polígono de Santa María de Gardeny representaría la oportunidad de extender la ciudad sobre 469.000 m<sup>2</sup> que el Plan General preve destinar básicamente a usos residenciales de notable densidad.

---

<sup>4</sup> El suelo para las promociones es cedido por el Ayuntamiento que va adquiriendo propiedades en esta zona de la ciudad para la construcción de vivienda pública (VILAGRASA IBARZ, J., 1990).

<sup>5</sup> La proximidad de las instalaciones militares de Gardeny, situadas en la meseta que se extiende al sur del barrio, explican también la presencia de diversas promociones para militares (en 1942 se construyen 28 viviendas para suboficiales justo en la vía de acceso a los cuarteles; en 1974, en la misma manzana, se construyen 27 viviendas más. Además otras 56 viviendas para oficiales y 52 para suboficiales fueron construidas en diversas épocas a escasos metros del barrio).



Figura 2: El barrio de la Mariola. Polígonos de vivienda pública y el polígono de Santa María de Gardeny.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ortofotomapa 1:5000 del ICC.

## El desarrollo del Polígono de Santa María de Gardeny

En 1963 se presenta una primera propuesta de ordenación para el Polígono de Santa María de Gardeny que preve la construcción de 4.626 viviendas (con una superficie media de 75 m<sup>2</sup>) lo que supone una densidad superior a las 100 viviendas por hectárea. La aparición de la nueva ley del Suelo y la presión municipal provocan la revisión del Plan Parcial que finalmente se aprueba en 1976. La reforma incide, por una parte, en una sustancial disminución de la densidad y del número de viviendas, que pasan de las 4.626 iniciales a 2.608, y, por otra, en el aumento de las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos. La parte del polígono inmediata al grupo ya construido de Ramiro Ledesma será retenida por el organismo público para acoger nuevas promociones de vivienda social generando nuevas intervenciones: Gaspar de Portolá (152 viviendas), iniciado en 1969, y el grupo Juan Carlos, iniciado en 1972, que con 904 viviendas deviene la mayor promoción inmobiliaria realizada en la ciudad hasta el momento.



Figura 3: Consolidación de equipamientos y espacios libres como barreras urbanas.

Fuente: *Elaboración propia.*

El Plan Parcial para el Polígono de Santa María se constituye también en el instrumento que permitirá conservar y ampliar los principios de segregación social urbana que se habían ido configurando en la ciudad desde los años de posguerra (VILAGRASA, J., 1990; BELLET, C. VILAGRASA, 2001). Durante los años 50 y 60 los descampados del polígono establecieron la frontera *natural* entre el barrio de carácter netamente obrero y de inmigrantes, y los nuevos ensanches a su alrededor (este y sur) que iban a acoger los estratos sociales medios y altos. El Plan Parcial viene a definir las nuevas barreras que separaran las áreas de polígonos de vivienda pública de las nuevas áreas de crecimiento: un gran eje urbano en torno al cual se construye densamente, generando una fachada – barrera entre el primer ensanche y el barrio de Mariola-Santa María de Gardeny, y una amplia franja de equipamientos al norte que separa el área de polígonos de las parcelas a subastar entre los promotores locales (ver FIGURA 3).

El desarrollo de suelo es muy lento y la necesidad de vivienda en la ciudad acuciante. Por ello, sobre el amplio baldío que acaba de adquirir el Ministerio, se instalan en 1966 cerca de 1.000 barracas de madera, conocidas popularmente como las “Casitas”, que acogen la población que residía en el edificio de la antigua prisión provincial (que se alzaba en la zona de ensanche en la actual plaza Cervantes) y diversas áreas marginales de la ciudad. Las “Casitas” se alineaban sobre unos 10.000 m<sup>2</sup>, sin servicios ni apenas equipamientos, y llegaron a acoger entre 4.000 – 5.000 personas. Lo que iba a ser una situación provisional, a la espera de la construcción de nuevas viviendas, perduró hasta 1974, año en que empiezan a darse las primeras llaves de los bloques Juan Carlos (PUJOL PASTÓ, M., 1995).

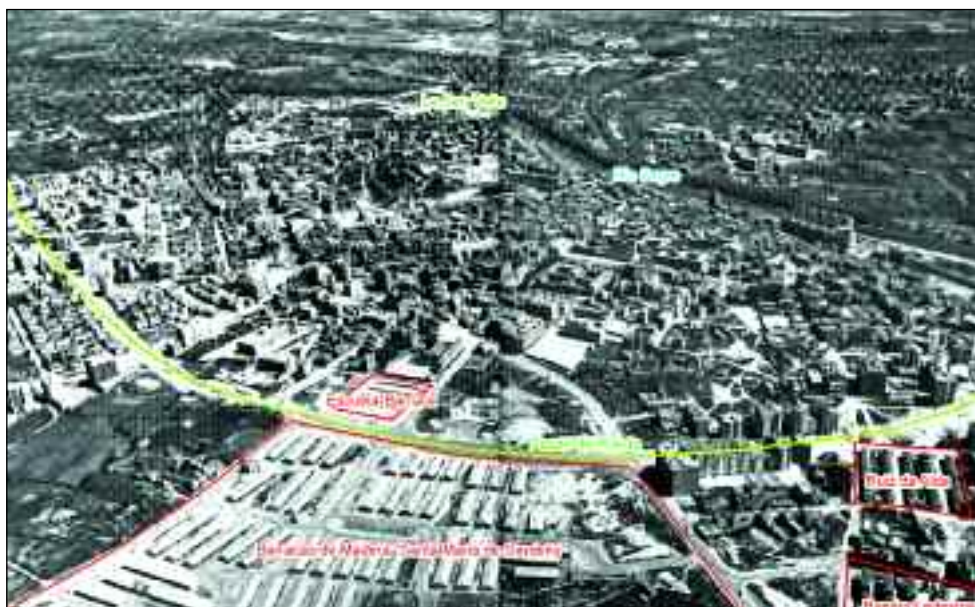


Figura 4: Vista aérea de la ciudad de Lleida a finales de los 60, con el Polígono de Santa María de Gardeny ocupado por las “Casitas” en primer término.

Fuente: Pujol Pastó, M. (1995): Joan Carles, Col. Els barris d'Adigsa, Benestar Social, Generalitat de Catalunya, Barcelona.



## Fragmentación interna del polígono y creación de barreras

A finales de los años setenta, una vez construidos los polígonos de vivienda pública, pero sin haberse urbanizado convenientemente, el INUR inicia la subasta de las parcelas restantes con el enojo de algunos miembros de la administración local que consideran que el organismo ha estado especulando con el suelo urbano a la vista de las bajas compensaciones entregadas a los propietarios y considerando que los costes de urbanización previstos en el Plan Parcial de 1976 ascendían a algo más de 58 millones de las antiguas pesetas, mientras que el valor de las primeras subastas de suelo sobrepasaban ya los 115 millones de pesetas.

El suelo subastado a la iniciativa privada situado en la fachada del eje – barrera al este, el Paseo de Ronda, y una franja al norte debidamente separada del área de polígonos por la franja de equipamientos, configuran espacios muy diferentes al área de polígonos de vivienda pública. El área este, básicamente destinada a vivienda para estratos salariales de tipo medio y muy densa, se construye básicamente a finales de los setenta y principios de los ochenta tras la urbanización del eje que articula el segundo ensanche de la ciudad, el paseo de Ronda.



Figura 5: Muros y vallas caracterizan los desarrollos residenciales de la zona inmediata de Joc de la Bola. Promociones para estratos medios-altos y altos.

*Fuente: Elaboración propia.*

Mientras, la franja norte no se consolida hasta años más tarde, ya en los años noventa, como un área destinada a estratos sociales más elevados, en concordancia a lo que sucede en sus áreas inmediatas (Joc de la Bola y Ciudad Jardín). A mediados de los años ochenta, tras la entrada del nuevo Plan General en 1979 que produce una sensible reducción de las densidades, y como propuesta de los promotores, se aprueba un estudio de detalle que permite construir bloques que cierran grandes manzanas con áreas ajardinadas y espacios colectivos de tipo privado en su interior (BELLET SANFELIU, C., 1995). Las nuevas promociones inmobiliarias del área, algunas de ellas de gran calidad, se encierran tras muros y vallas garantizando la privacidad de los vecinos y del uso de sus espacios colectivos (GAJA DÍAZ, F., 2002).

## ASPECTOS MORFOLÓGICOS Y ESTRUCTURALES DEL ÁREA DE POLÍGONOS DE VIVIENDA PÚBLICA DE LA MARIOLA

La notable concentración de polígonos de vivienda pública en el barrio caracteriza buena parte de su morfología, de su estructura y también, como veremos más adelante, define en buena medida la composición social de sus habitantes. Pero lo que convierte al barrio en un perfecto laboratorio para el estudio de la historia de la vivienda pública es el hecho que puedan encontrarse un buen número de promociones de organismos públicos que cubren diferentes períodos: desde la primera en 1941 hasta principios de los años ochenta. Ello permite analizar la evolución y los cambios que se producen durante el período franquista de los estilos y las concepciones de los espacios residenciales.

Promoción	Año Construcción	Promotor	Nº viviendas	Sup. Máxima	Sup. Mínima
Ruiz de Alda	1941	Obra Sindical del Hogar	100	52,96	52,69
Ramiro Ledesma I	1954	Obra Sindical del Hogar	206	34,76	33,14
Ramiro Ledesma II	1957	Obra Sindical del Hogar	262	41,54	41,41
Santa Maria de Gardeny	1960	Obra Sindical del Hogar	50	55,78	45,33
Gaspar de Portolá	1969	Obra Sindical del Hogar	152	82,72	69,52
Juan Carlos	1972	Obra Sindical del Hogar	904	82,23	46,71
Plus XII	1979	Instituto Nacional Vivienda	136	74,92	49,81
Zona Ronda 136	1980	INV / Generalitat de Catalunya	136	74,86	49,81
<b>Total</b>			<b>1.946</b>	<b>66,67</b>	<b>45,75</b>

Figura 6: Polígonos de vivienda social.

Fuente: *Elaboración propia. Las dimensiones de las viviendas a partir de la base de ADIGSA.*

### Los lenguajes y estilos ruralistas de las primeras intervenciones en vivienda

Como ya hemos apuntado el origen del barrio se debe a la construcción de un primer conjunto de 100 viviendas realizadas por la Obra Sindical del Hogar en la antigua partida rural y alejada del núcleo urbano consolidado (ver FIGURAS 2 y 6). Las viviendas se disponen en pequeños edificios en hilera de tan sólo dos plantas, con patios traseros y un marcado estilo rural, como queda claro en la cubierta a dos aguas de tejas de arcilla, muy de acuerdo con los gustos arquitectónicos oficiales de los primeros tiempos de la dictadura franquista (CAPEL, H., 2005; SAMBRICIO, C., 1980). Cada edificio, dispone una vivienda en

cada una de sus plantas de unos 50 m<sup>2</sup>. Los bloques se disponen en hilera generando pequeñas manzanas alargadas que respetan la trama clásica de ensanche (ver FIGURA 7a y 7b).

A mediados de los años cincuenta, y generando un generoso espacio intersticial respecto al grupo existente, se construye el grupo Ramiro Ledesma de 468 viviendas, que supone la introducción en la ciudad de las tipologías de bloque abierto y la planificación de tipo funcionalista que tanto caracteriza el Movimiento Moderno. Ordenación y planificación “moderna” que curiosamente contrastan con algunos detalles de claras reminiscencias “ruralistas”: el uso de las tejas en la cubierta, la cubierta a dos aguas, la simulación de porches y las formas de puertas y ventanas, como muestran las FIGURAS 7c y 7d. Las viviendas del grupo son muy pequeñas y oscilan entre los 30 y los 40 m<sup>2</sup> útiles.

De transición y perdiendo buena parte de los detalles del lenguaje ruralista-fascista son los dos bloques de 50 viviendas (baja + 4 plantas) adosado a la meseta de Gardeny delante de los bloques de Ramiro Ledesma. Pese a la introducción de las líneas muy nítidas en la fachada se utiliza sin embargo el ladrillo y arcilla local (ver FIGURAS 7e y 7f). Esta promoción, antaño límite urbano, está siendo rodeada en estos momentos por la construcción de nuevas promociones de renta libre.

## La introducción en la ciudad del lenguaje del Movimiento Moderno

El redescubrimiento de la arquitectura y el urbanismo del Movimiento Moderno que se produce en España tras la apertura política y económica en la década de los 50 se deja notar con más fuerza en las promociones posteriores que introducen ya de forma clara el lenguaje racionalista perdiendo las connotaciones ruralistas y localistas de las promociones anteriores (CAPEL, H. 2005) y adquiriendo su total sentido la introducción de las economías de escala en la producción de vivienda (FERRER AIXALA, 1974).<sup>6</sup>

Con el grupo de Gaspar de Portolá, de 152 viviendas sobre 8.972 m<sup>2</sup> de suelo, construido en 1969 también por la Obra Sindical del Hogar, se consagra en el área el lenguaje del Movimiento Moderno. Los volúmenes, que se van haciendo más densos, se distribuyen en 8 bloques abiertos (Baja + 4 plantas) sobre grandes manzanas generando espacios interiores. El empleo ya de materiales prefabricados, aunque simples, denota la estandarización de la producción. La construcción de viviendas se acompaña de una urbanización muy simple que sólo contempla los servicios más básicos y la pavimentación de los viales principales (ver FIGURAS 7g y 7h).

---

<sup>6</sup> A ello contribuye también la creación en 1957 del Ministerio de la Vivienda que impulsa definitivamente la política de construcción para grupos populares y clases medias (FERNÁNDEZ CARBAJAL, A., 2003).



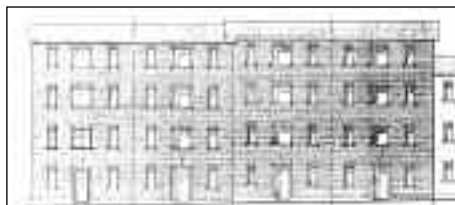
a) Ruiz de Alda



b) Ruiz de Alda (parcelario)



c) Ramiro Ledesma



d) Ramiro Ledesma (fachadas)



e) Santa María de Gardeny



f) Santa María de Gardeny (fachadas)



g) Gaspar de Portolá



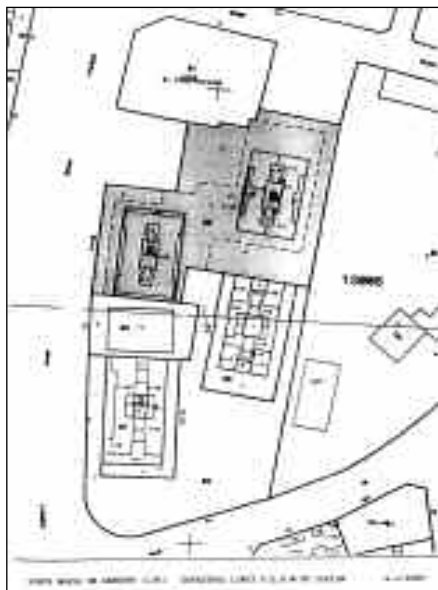
h) Gaspar de Portolá (situación)



i) Juan Carlos



j) Ronda 136



k) Ronda 136 y Pius XII (situación)

Figura 7: Imágenes de las promociones de vivienda social.

Fuente: Fotografías elaboración propia. Planos procedentes de los archivos de ADIGSA y Archivo General de la Administración en Alcalá de Henares.

Las viviendas del grupo, un poco más grandes que las construidas en las promociones anteriores (de entre 70 y 80 m<sup>2</sup>), van a alojar las familias también más numerosas de los años 60 y primeros de los 70. Está será la primera promoción que se realiza en el Polígono de Santa María sobre el suelo que expropia el INUR a principios de los años 60. La siguiente será el polígono de vivienda pública más grande de la ciudad (el de los bloques Juan Carlos) y ambas se localizan en la parte más extrema del ámbito de actuación, en la zona más alejada del núcleo urbano y junto al ya construido grupo Ramiro Ledesma.

A principios de los años 70 se inicia la construcción del inmediato grupo Juan Carlos con 904 viviendas distribuidas en 21 parcelas sobre un amplio solar de 21.894 m<sup>2</sup>. El grupo, que se desarrolla en cuatro fases entre 1970 y 1972, adopta ya totalmente el lenguaje de la arquitectura racionalista y urbanismo del Movimiento Moderno que incide en la misma ordenación de la edificación. Los edificios se disponen en diferentes módulos; cada módulo representa una escalera de vecinos. Los módulos, siguiendo la tipología de bloque abierto, se disponen en edificios de planta libre más 4 plantas elevadas sobre pilares de hormigón (ver FIGURA 7i). Las viviendas de los bloques presentan una mayor diversidad de superficies que van de los 40 m<sup>2</sup> a los 72 m<sup>2</sup>.

Tal como empieza a verse en el grupo Gaspar de Portolá, se planifica no sólo “vivienda” sino el conjunto del “espacio residencial”. El proyecto original contemplaba la completa urbanización del área, la dotación de equipamientos y espacios libres (plazas y áreas interiores) y la habilitación de zonas de juego infantil. Asimismo, el documento preveía la construcción de 20 locales comerciales para dar servicio a la numerosa población del área de polígonos del barrio.

Sin embargo la mayoría de estas cuestiones quedan sin resolver hasta décadas después y el barrio arrastra importantes déficit, algunos de los cuales no empiezan a subsanarse hasta finales de los años ochenta. La escuela y el campo de fútbol, los primeros y únicos equipamientos con que cuenta el barrio durante décadas, se construyen en 1974. El defectuoso suministro de agua potable y los deficientes sistemas de saneamiento son algunos de los inconvenientes con los que los habitantes del grupo viven desde un principio. Éstos son los primeros problemas que trata de cubrir la empresa que gestiona el patrimonio de vivienda pública en Cataluña, ADIGSA, tras el traspaso realizado a principios de los años 80 (PUJOL, M. 1995).

La urbanización de las calles y patios interiores, así como la construcción de equipamientos sociales son cuestiones que no serán abordadas hasta finales de los años 80. Todavía hoy un servicio básico como es el acceso al comercio cotidiano, o la falta de locales para el desarrollo de servicios y otras actividades, son cuestiones pendientes en el barrio.

Los últimos grupos construidos en la Mariola y sobre el suelo que se reserva la administración central en el Polígono de Santa María de Gardeny, a principios de los años 80, son iniciados por el Instituto Nacional de la Vivienda y, debido al traspaso de competencias en materia de vivienda social, acabados en uno de los casos por INCASOL (Instituto Catalán del Suelo). Éstos siguen claramente los postulados del Movimiento Moderno, tanto en su lenguaje arquitectónico como en las características de la urbanización de los espacios.

Los Grupos de Pius XII y Paseo de Ronda se sitúan en el extremo más próximo al ensanche urbano del ya citado polígono de actuación de Santa María de Gardeny, y se encuentran separados del resto de grupos de vivienda social por la barrera que supone el citado Paseo (Ver FIGURA 2).

Ambos grupos presentan las mismas características, con dos bloques aislados de alta densidad (PB + 9 plantas) que totalizan 136 viviendas en cada caso, conformando un espacio común con plazas y espacios libres, que las separan y camuflan en un entorno donde predomina la vivienda de renta libre (ver FIGURAS 7j y 7k).

## La urbanización y mejora del área de polígonos de vivienda

La falta de los servicios más básicos ha caracterizado la zona de promoción pública en el barrio de la Mariola durante muchos años. La insuficiente presión en el suministro de agua potable en los pisos altos, las deficiencias en la red eléctrica, la escasez de alumbrado público, la no urbanización de los espacios libres, han sido algunos de los problemas que han marcado la vida diaria de sus habitantes.

La tipología edificatoria utilizada en el planeamiento de estos espacios no ha permitido la existencia de locales comerciales o de actividad en las plantas bajas de las edificaciones, reduciendo el uso de la práctica totalidad de la superficie construida en el área de polígonos al estrictamente residencial. La inexistencia de locales para el desarrollo de otros usos y actividades se ha convertido en uno de los problemas más notables para el desarrollo de la vida cotidiana en el barrio, problema que está tratando de afrontar el proyecto presentado a la convocatoria pública de la Generalitat del Pla de Millora de Barris (Plan de Mejora de Barrios), que abordaremos más adelante.

Tras el traspaso de la gestión y mantenimiento del patrimonio de vivienda pública a ADIGSA, el organismo y el Ayuntamiento local centran su atención en la cobertura de los servicios más urgentes. Las inversiones, una vez acometidas las actuaciones en redes básicas y saneamiento, tienden a centrarse en la urbanización de los espacios libres entre edificaciones y, básicamente, en la reparación de desperfectos en unas viviendas que envejecen rápidamente (ver FIGURA 8).

Tipo de inversión	Inversión total			
	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004
Servicios básicos y saneamiento	136,40	320,72	740,29	-
Urbanización y mejora entorno	740,76	1.376,09	840,26	1.673,01
Edificación y reparación	82,64	2.102,82	1.982,76	1.430,46
<b>Total</b>	<b>959,80</b>	<b>3.799,63</b>	<b>3.563,31</b>	<b>3.103,47</b>

Figura 8: Evolución de la inversión de ADIGSA según tipología.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos facilitados por ADIGSA.*

La llegada de los grandes equipamientos sociales para el barrio no se produce hasta principios de los años 90, con un equipamiento cívico de Bienestar Social de la Generalitat de Cataluña, construido en 1991 pero inaugurado en 1994, y el Centro Municipal de Iniciativas Juveniles, el *Calidoscopi*, que se pone en marcha en 1996.

## El “Pla de Millora de Barris”

Actualmente se está desarrollando en el conjunto del barrio de la Mariola un proyecto de intervención integral que se realizará entre los años 2005 y 2008 en el marco de la nueva ley de la Generalitat destinada a la rehabilitación integral de barrios para evitar riesgos de degradación y marginalidad, así como para mejorar las condiciones de vida de los residentes.<sup>7</sup>

La Paeria (Ayuntamiento de Lleida) presentó un proyecto en cuya redacción participaron técnicos de Urbanismo y de Servicios Sociales del consistorio municipal, y de la empresa de la Generalitat ADIGSA. El presupuesto fijado para el conjunto de actuaciones a realizar es de 11,1 millones de euros, financiados al 50% por el Ayuntamiento y la Generalitat. Con todo, la inversión final se acercará a los 13 millones de euros hasta el 2008, con la aportación de 1,8 millones de euros que efectuará ADIGSA en la continuación de su tarea de rehabilitación de los bloques de vivienda pública del barrio. Los principales objetivos del plan de mejora de la Mariola son dinamizar la actividad económica, procurar los procesos de inclusión social, y potenciar la vida cívica y la actividad cultural en el barrio.



Figura 9: Principales actuaciones a realizar en el Pla de Millora de Barris de la Mariola.

Fuente: Empresa Municipal de Urbanismo. Área del Pla de Millora de Barris.

<sup>7</sup> Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. Las actuaciones acogidas a esta ley cuentan con una financiación a partes iguales de la Generalitat de Catalunya y del municipio solicitante. El 10 de febrero de 2006 se aprobó la 3ª convocatoria, con la que se habrá actuado ya en 45 ámbitos con un total de 600 millones de euros de inversión. La actuación en la Mariola corresponde a la primera convocatoria de ayudas.



Para ello se procede a mejorar la urbanización general del barrio; facilitar la movilidad y desplazamiento peatonal; rehabilitar y acondicionar las promociones de vivienda que lo necesiten; y construir equipamientos y locales donde puedan desarrollarse actividades culturales, cívicas y sociales.

Algunas de las actuaciones previstas en el “Pla de Millora de Barris” de la Mariola son:

*Mejoras urbanas:* Mejora del arbolado público; supresión de las estaciones transformadoras (en colaboración con las compañías eléctricas); supresión del tendido aéreo de electricidad y telefonía; instalación de juegos infantiles y elementos deportivos; mejora de las zonas verdes; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas; y pavimentación de las calles de los bloques de ADIGSA Ramiro Ledesma, Gaspar de Portolá y Juan Carlos.

*Rehabilitación y nuevos equipamientos en los edificios:* Reparación de las fachadas de los bloques Ruiz de Alda; instalación de ascensores (con una subvención del 85% del coste); reparación de cubiertas, fachadas e instalaciones comunes en los bloques de ADIGSA Juan Carlos y Fernando el Católico (este último, fuera del ámbito de la Mariola, pero dentro del polígono de Sta. María de Gardeny).

*Provisión de equipamientos para el uso colectivo:* Ampliación de la caseta del Jardín del Primero de Mayo (Chalet Rosa) como centro de actividad para jóvenes; acondicionamiento de un espacio para jóvenes en los bajos de los bloques Juan Carlos; la construcción de un edificio emblemático de uso cultural y tecnológico destinado a ser el foco de atracción tanto a nivel de barrio como en el conjunto de la ciudad; construcción de un edificio para el servicio de ludoteca y entretenimiento infantil en la Plaza de Barcelona, una de las plazas centrales.

Todas estas actuaciones tendrían como horizonte el 2008, aunque el Comité de Evaluación y Seguimiento del Plan, constituido en febrero de 2006, ya ha previsto la posibilidad de prorrogar en dos años los trabajos en el caso que éstos lleven retraso.

## **EL ÁREA DE POLÍGONOS DE VIVIENDA PÚBLICA EN EL MAPA SOCIAL DE LA CIUDAD**

El barrio de la Mariola, con sus cerca de 11.000 habitantes (en la práctica un 10 % de la población de la ciudad), engloba una diversidad de situaciones muy amplia, desarrolladas a partir del nacimiento del barrio con la construcción de polígonos de vivienda pública.

Como podemos ver en la FIGURA 2 y como ya hemos comentado, las diferentes promociones de vivienda social se fueron desarrollando en una zona anteriormente rural, desligada del centro urbano, y en la que la edificación de tipo privado para clases medias no llegó hasta finales de los años 60 y principios de los 70 en la zona sur y este del barrio. El área poligonal concentra el 44% de la población en un área bastante delimitada por barreras físicas que se van consolidando a medida que se desarrolla el suelo. Esas “leves” barreras describen gráficamente las diferencias sociales existentes en las diferentes partes del barrio y las áreas inmediatas.

## Características socioeconómicas del área de polígonos respecto al conjunto de la ciudad

La concentración histórica de polígonos de vivienda pública, mal acondicionados, así como deficientemente equipados y urbanizados, explica en buena parte las características de la población. Una situación social compleja que apunta a posibles riesgos de exclusión social en la que se mezclan componentes étnicos (una parte muy importante de la población es gitana), elevadas tasas de desempleo y precariedad laboral y procesos de desestructuración familiar (PAERIA - Pla de Millora de Barris, 2005).

Las problemáticas sociales de los diferentes grupos reflejan también el período de construcción. Por ejemplo, mientras las primeras de las promociones, Ruiz de Alda y Ramiro Ledesma, sufren de notables procesos de envejecimiento, en las promociones más modernas o aquellas en las que ha habido procesos de renovación el peso de gente joven es mayor (Juan Carlos, Ronda-Pius XII). Una situación dual que incide en un gran número de población dependiente (gente joven y gente mayor).

	Área de polígonos	Barrio de la Mariola	Lleida ciudad
<b>HABITANTES</b>	4.759	10.811	124.036
<b>NIVELES DE ESTUDIO</b>			
% Sin estudios o nivel bajo (a)	41,9	29,9	19,5
% Titulación superior (b)	1,6	5,8	14,1
<b>LUGAR DE NACIMIENTO</b>			
% Cataluña	61,7	62,1	67,0
% Resto de España	30,0	27,6	20,6
% Extranjero	8,3	10,2	12,4
(a) % Población sin estudios o con la primaria incompleta sobre población de más de 13 años			
(b) % Población con título superior sobre población de más de 22 años			

Figura 10: Características básicas de la población en el área de polígonos de vivienda del barrio de la Mariola.

Fuente: Elaboración propia a partir de la explotación de los datos del Padrón Municipal (1-1-2005).

El nacimiento del barrio como fruto de los procesos de inmigración masivos de los años 60 y 70 continúa viéndose reflejada en la distribución de sus habitantes según lugar de origen. Todo el barrio, pero especialmente las secciones de vivienda pública, presentan porcentajes elevados de individuos nacidos fuera de la Comunidad Autónoma (Andalucía, y en menor grado Aragón son los orígenes mayoritarios), con valores que superan en un 50% la media urbana. Los porcentajes no son mayores debido a que, medio siglo después de las primeras actuaciones, la mayor parte de la población ya ha nacido en el mismo barrio.

Las migraciones de corto recorrido (provincial o de Comunidad Autónoma) han sido relativamente poco importantes en el barrio y concentradas en las zonas de renta libre.

Las migraciones recientes de población extranjera han afectado menos al barrio (10%) que al conjunto de la ciudad (12%) y su distribución interna ha sido muy desigual. Las secciones de vivienda libre de clases populares del sur y sureste del barrio presentan porcentajes de inmigración superiores a la media urbana (entre el 14 y el 18%), mientras que la zona de viviendas libres de clases altas (3%) y los grandes grupos de vivienda social (6% en los bloques Juan Carlos, donde también es alto el peso de la etnia gitana), presentan una incidencia mucho menor de este fenómeno, obviamente por razones opuestas, pero que en ambos casos nos hablan del carácter cerrado de estas comunidades.

Otro indicador que explica la problemática social del área es el nivel de estudios de sus habitantes, que en términos generales (ver FIGURA 10) refleja los bajos niveles de preparación de la población. El 42% no tiene estudios o sólo tiene la primaria incompleta y tan sólo un 2% posee estudios universitarios.

Una deficiente calidad en la preparación que incide posteriormente en el acceso al mercado laboral y tipo de trabajo que va a desarrollarse. Los altos porcentajes de paro, que afectan en especial al colectivo de la gente joven, y los trabajos precarios y de escasa remuneración son la tónica general. Esta situación explica así mismo que los ingresos salariales en el área sean de los más bajos de la ciudad (PAERIA - Pla de Millora de Barris, 2005).

## Análisis socioeconómico por grupos de vivienda

El conjunto de promociones de vivienda social construidas en el barrio de la Mariola en el último medio siglo (FIGURA 11) cuentan con 1.946 viviendas, en las que habitan cerca de 4.800 habitantes, lo que supone casi la mitad de la población del barrio.

GRUPO	VIVIENDAS	HABITANTES	HABIT./ VIV.	SUP MÁXIMA	SUP. MÍNIMA
Ruiz de Alda	100	148	1,5	52,96	52,69
Ramiro Ledesma I	206	378	1,8	34,76	33,14
Ramiro Ledesma II	262	547	2,1	41,54	41,41
S. María de Gardeny	50	142	2,8	55,78	45,33
Gaspar de Portolá	152	430	2,8	82,72	69,52
Juan Carlos	904	2397	2,7	82,23	46,71
Plus XII	136	363	2,7	74,92	49,81
Zona Ronda 136	136	354	2,6	74,86	49,81
<b>Total</b>	<b>1.946</b>	<b>4.759</b>	<b>2,4</b>		

Figura 11: Características de las viviendas y niveles de ocupación.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos ADIGSA y Padrón Municipal de Habitantes (1-1-2005).*

Las dimensiones de estas viviendas, con excepciones muy especiales (el grupo Gaspar de Portolá y algunos de los bloques Juan Carlos), son más bien reducidas, situándose entre los 40 y los 60 m<sup>2</sup>, salvo en el caso de los bloques Ramiro Ledesma, que con suerte llegan a los 40 m<sup>2</sup>.

### **A) Ruiz de Alda**

El primero de los grupos desarrollados por Obra Sindical del Hogar a principios de los años 40 presenta una población sumamente envejecida (un 46% supera los 60 años, lo que casi triplica la media urbana). En unas viviendas con escasos índices de ocupación (1,5 habitantes por vivienda), con una gran presencia de hogares unipersonales, el porcentaje de población nacida fuera de la Comunidad Autónoma casi duplica la media de la ciudad; mientras los nacidos en el mismo grupo son escasos, lo que indica que el grado de permanencia de segundas generaciones en estas viviendas es bajo.

### **B) Ramiro Ledesma**

Los bloques de Ramiro Ledesma, construidos a mediados de los años 50, suponen el más claro ejemplo de hasta donde pueden llegar los procesos de segregación urbana. En la escasa dimensión de los pisos, motivo de su escasa ocupación (menos de dos habitantes por vivienda), convive una población o muy joven o demasiado vieja (la mitad no llegan a los 30 años y más de un 10% superan los 75), con un nivel de instrucción muy escaso (hasta un 45% de no instruidos según los bloques).

Su población está formada básicamente por inmigrantes y sus descendientes, aunque el nivel de penetración de las nuevas migraciones de población extranjera ha tenido relativamente más incidencia que en otros polígonos (14%), superando la media de la ciudad (12%).

### **C) Santa María de Gardeny**

Situada frente a la anterior, esta pequeña promoción de 50 viviendas es la que presenta un índice mayor de población extranjera (28%). Seguramente en este hecho radica la relativamente alta ocupación de la viviendas (2,8 habitantes por piso), puesto que incluso los habitantes más veteranos del grupo se quejan del hacinamiento en el que viven los nuevos inquilinos en unos pisos que no superan los 56 m<sup>2</sup>. El notable porcentaje de población extranjera incide también en unas estructuras de edades más jóvenes que las que obtienen el resto de los grupos.

### **D) Gaspar de Portolá**

Ya en la zona del Polígono de Actuación de Santa María de Gardeny, donde se concentra la mayor parte de las viviendas de promoción pública, el grupo de Gaspar de Portolá presenta una notable envejecimiento de su población, con un tercio de la misma con más de 60 años.

La gran dimensión (en relación a otros grupos) de las viviendas deviene en una elevada ocupación de las misma (2,8 habitantes por vivienda), lo que incide en un elevado grado de permanencia de las segundas y terceras generaciones, puesto que más del 52% de sus habitantes son nativos. El elevado grado de población sin estudios (53,5% de los mayores de 13 años), lo sitúan a la cola en cuanto a nivel de instrucción de sus habitantes.

### **E) Bloques Juan Carlos**

Es el mayor grupo, y las dinámicas descritas en los anteriores se aplican y reafirman en él. El escaso volumen de las generaciones de mediana edad, unido a la escasa instrucción de

sus habitantes (46% de población sin estudios o con primaria incompleta), y el carácter de núcleo cerrado e independiente que le da su gran extensión y elevado volumen de población (2.400 habitantes), lo convierten en el principal foco de las políticas que, como el “Pla de Millora de Barris”, intentan mejorar las oportunidades de los habitantes del área.

La procedencia de sus habitantes se hace patente incluso en los nombres de las diferentes calles, que hacen referencia a las ciudades y pueblos de los que proceden las gentes que los habitan, como Cádiz, Málaga, Cáceres o Islas Baleares. (PUJOL M., 1995).

El carácter de núcleo cerrado se aprecia tanto en el hecho que sus habitantes son básicamente los inmigrantes originarios (32%) o sus descendientes (52%), como en la escasa y localizada (en los bloques externos) incidencia de los nuevos procesos de inmigración, con un porcentaje de población extranjera que es la mitad de la media urbana.

### ***F) Pius XII y Zona Ronda***

Los dos grupos de bloques, iniciados por el INV y acabados en uno de los casos por ADIGSA, comparten a grandes rasgos unas características comunes en cuanto al nivel socioeconómico de sus habitantes.

En cuanto a la distribución de su población según grupos de edad, presenta generaciones débiles en ciertos intervalos (niños menores de 15 años, adultos de 30 a 44 años y gente mayor de 75 años) que nos hablan de una población formada por los habitantes originales (gran concentración entre los 45 y los 75 años) y su primera generación de descendientes (entre 15 y 29 años).

El grado de inmigración extranjera es el menor de todos los grupos, situándose por debajo del 3%, una cuarta parte de la media urbana.

El grado de instrucción nos describe una promoción pública que podríamos definir como de rentas medias, con un porcentaje de población sin estudios similar a la media urbana, aunque con un porcentaje también escaso de población universitaria.

## **CONCLUSIONES**

Las actuaciones de las diferentes administraciones públicas definen el origen de un barrio y las características formales y estructurales que aún hoy presentan incidencias diversas. En el artículo hemos destacado las características formales que van definiendo la composición del barrio y su relación con el conjunto de la estructura urbana. Las iniciales intervenciones de la Obra Sindical del Hogar, desde primeros de los 40, lejos de la trama urbana consolidada inician el proceso de crecimiento del barrio y conducen, a la vez que alimentan, el desarrollo de suelo de esta parte de la ciudad. El mismo Instituto Nacional de la Vivienda interviene en el proceso estimulando la intervención de la iniciativa privada y actuando con ciertas lógicas especulativas en los procesos de expropiación y posterior subasta de suelo. Lógica especulativa y visión productivista explican las calidades deficientes de los materiales empleados en la construcción, las superficies e instalaciones de viviendas y edificios pero sobretudo la falta de urbanización de los espacios colectivos y equipamientos y servicios públicos.

El inicial aislamiento espacial del área poligonal, respecto el área del núcleo urbano consolidado, se refuerza con la creación de barreras de equipamientos y espacios libres entre el área de viviendas públicas y las nuevas áreas que desarrolla la iniciativa privada. Ello explica la actual estructura del barrio:

– Por una parte, el área de polígonos de vivienda pública que concentra 1.946 “soluciones habitacionales”, ocupada por cerca de 4.800 habitantes (casi la mitad del barrio de la Mariola), y muy concentrada en la zona que densamente ocupan los grupos Juan Carlos, Ramiro Ledesma, Gaspar de Portolá y Santa María de Gardeny.

– En segundo lugar, el área residencial de clase obrera de estratos salariales medios situada al sur y al este del área poligonal que va consolidando la iniciativa privada. Se trata de un área de carácter denso, con escasez de espacios libres y equipamientos, viales angostos y trama de ensanche.

– Finalmente, el área del norte de la zona poligonal, separada de ésta por la generosa franja de equipamientos, espacios libres y servicios que actúa como frontera – barrera entre ambos espacios, y que se consolida con tipologías residenciales de alta calidad (abundando las áreas comunes cerradas al exterior) dirigidas a estratos salariales de tipo medio-alto y alto.

La segunda de las ideas en las que se ha ido insistiendo es como estas actuaciones inciden y aún hoy explican la configuración del mapa social de nuestras ciudades. Los principales factores que han llevado a la actual situación de segregación social en la que viven los habitantes de la zona de vivienda pública, y por extensión de muchos de los polígonos del mismo carácter, son a nuestro entender:

– La excesiva concentración de promociones de vivienda pública en un área determinada, que propicia el surgimiento de espacios con elevados riesgos de exclusión social y marginalidad social.

– La producción de barrios monofuncionales (únicamente para usos residenciales) y socialmente homogéneos que refuerza los procesos de fragmentación urbana.

– La creación de barreras físicas que aísla el área del resto del conjunto urbano.

– El hecho de no vincular las operaciones urbanísticas a las dinámicas económicas e infraestructurales que han de conducir a la inserción de la población que vive en estos espacios.

– El no dotar a los barrios de promoción pública de calidad urbana y de atributos de centralidad y “visibilidad”, convirtiéndolos en espacios cerrados y aislados, no conocidos por el resto de ciudadanos.

Ante estas realidades se hacen necesarias políticas urbanas integrales (urbanísticas, socioeconómicas y culturales) decididas que procuren la mejor articulación urbanística y social de las áreas poligonales al conjunto urbano. Políticas dirigidas a garantizar una mejor calidad del espacio (vivienda, edificio, entorno residencial), el acceso a equipamientos y servicios básicos, pero especialmente acciones dirigidas a mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio.

## BIBLIOGRAFIA

- Bellet Sanfeliu, C. (1995): *Activitat immobiliària i polítiques urbanes dels anys vuitanta a les ciutats mitjanes catalanes. El cas de la ciutat de Lleida*, Departament de Geografia i Sociologia, Universitat de Lleida, Lleida (tesis Doctoral inédita).
- Bellet Sanfeliu, C.; Vilagrà Ibarz, J. (2001): “Diferenciació socioespacial de la ciutat de Lleida”, *Revista Catalana de Sociologia*, núm. 14, :13-42.
- Capel, H. (2005): *La morfología de las ciudades. II Aedes Facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios*. Ed. Serbal, Barcelona.
- Cotorruelo Sendagorta, A. (1960): *La política económica de la vivienda en España*. Instituto Sancho de Mocanda, CSIC, Madrid.
- Fernández Carvajal, A (2003): “La política de vivienda en España durante el franquismo”, *Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales*, XXXV (138), :639-653.
- Ferrer Aixalà (1974): *Polígonos de vivienda en la comarca de Barcelona: la formación metropolitana de Barcelona*. ETSAB, Barcelona.
- Gaja Díaz, F. (2002): “Formas de cerrar la ciudad: de los barrios a las manzanas”, Coloquio “*Latinoamérica, Países Abiertos, Ciudades Cerradas*” del 17 al 20 de Julio de 2002. Guadalajara, Jalisco, México.
- Llop Torné, C. (1995): *Atlas urbanístic de Lleida 1707-1995*. Ajuntament de Lleida-Col.legi d'Arquitectes de Lleida, Lleida.
- Mas Hernández, R. (1999): “Periferias urbanas y nuevas formas espaciales”. En DOMÍNGUEZ, Rafael (Coord.): *La ciudad. Tamaño y Crecimiento*. Departamento de Geografía-AGE, Málaga, :201-233.
- Paeria (2005): *Pla de millora de Barris*, Lleida (documento inédito).
- Pujol Pastó, M. (1995): *Joan Carles*, col. Els barris d'Adigsa, Benestar Social, Generalitat de Catalunya, Barcelona.
- Sambricio, C. (1980): “Arquitectura del siglo XX”. En AA.VV. (2001): *Historia del arte hispánico*. Vol VI, Alhambra, Madrid.
- Tatjer, M. (2005): “La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: De la promoción privada a la promoción pública (1853-1975)”, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. IX, núm. 194 (23), agosto de 2005, Barcelona.
- Vilagrà Ibarz, J. (1991): “El estudio de la morfología urbana”, *Geo-crítica. Cuadernos críticos de Geografía Humana*, Universidad de Barcelona, núm. 92, Barcelona.
- Vilagrà Ibarz, J. (1990): *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: El cas de la ciutat de Lleida*, Institut Cartogràfic de Catalunya, Barcelona.
- Vilagrà Ibarz, J. (2003): “Final del Segle XX”.En: AA.VV. (2003): *Història de Lleida*. Vol VI, Pagès Editors, Lleida.

# LOS ÚLTIMOS DESARROLLOS URBANOS EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE MADRID

## *Last Urban Developments in Madrid Surroundings*

Dolores BRANDIS e Isabel del RÍO

*Departamento de Geografía Humana*

*Facultad de Geografía e Historia*

*Universidad Complutense de Madrid*

*dbrandis@ghis.ucm.es / riolafu@ghis.ucm.es*

### **Resumen:**

Se trata el crecimiento que ha experimentado la periferia de la ciudad de Madrid en los últimos diez años (1995-2004) en correspondencia con los cambios observados en los motores de la dinámica urbana. Para ello se analiza el papel jugado por los agentes públicos y privados en la ocupación del territorio y se ponen en evidencia las estrategias adoptadas en los sistemas de gestión y en la forma física de producir ciudad. Se contrastan las previsiones de los proyectos de desarrollo urbano con los resultados obtenidos desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo. Finalmente se tipifica la nueva periferia surgida dentro de los modelos de la ciudad compacta o de ciudad dispersa. Como marco de referencia se atiende a la dinámica de los procesos económicos, sociales y demográficos, tanto generales como locales, que confluyen en la ciudad.

**Palabras clave:** Madrid, periferia, desarrollos urbanos, agentes urbanos, ciudad compacta.

### **Abstract:**

This paper is based on the growth of Madrid city surroundings over the last 10 years (1995-2005) as well as evolving urban dynamics. The roles played by public and private agents related to land use are analyzed along with management systems and the city building process. Urban development projects forecast and reality are put into contrast. In the end, the new peripheric areas are either a com-



compact or a scattered city. This research has focused on the both general and specific economic, social and demographic process that merge into the city.

**Keywords:** Madrid, periphery, urban development, urban agents, compact city.

## INTRODUCCIÓN

Aquí se va a tratar de catorce ámbitos urbanos que a lo largo de los últimos diez años se están desarrollando como grandes operaciones urbanas de la periferia madrileña y que aparecen adosadas a las vías perimetrales M-40 o M-50, situadas entre siete y trece kilómetros del centro de la ciudad. Creemos que es oportuno resaltar la importancia de estas macroactuaciones inmobiliarias y de infraestructura de transporte, pues se anticipan al movimiento de gran calado puesto de manifiesto en otros muchos municipios de la comunidad madrileña y del resto del país, donde se están aprobando planes generales de ordenación urbana con oferta de suelo urbanizable para crecimientos exponenciales de población, que agotan en algunos de ellos el suelo disponible.

En el municipio madrileño los nuevos desarrollos se benefician de la accesibilidad que les proporciona la red de vías de gran capacidad, sobre todo las orbitales M-40 y M-50, y las radiales 2, 3 y 5. El trazado de las primeras se contempla desde 1991, y ya en 1995 está

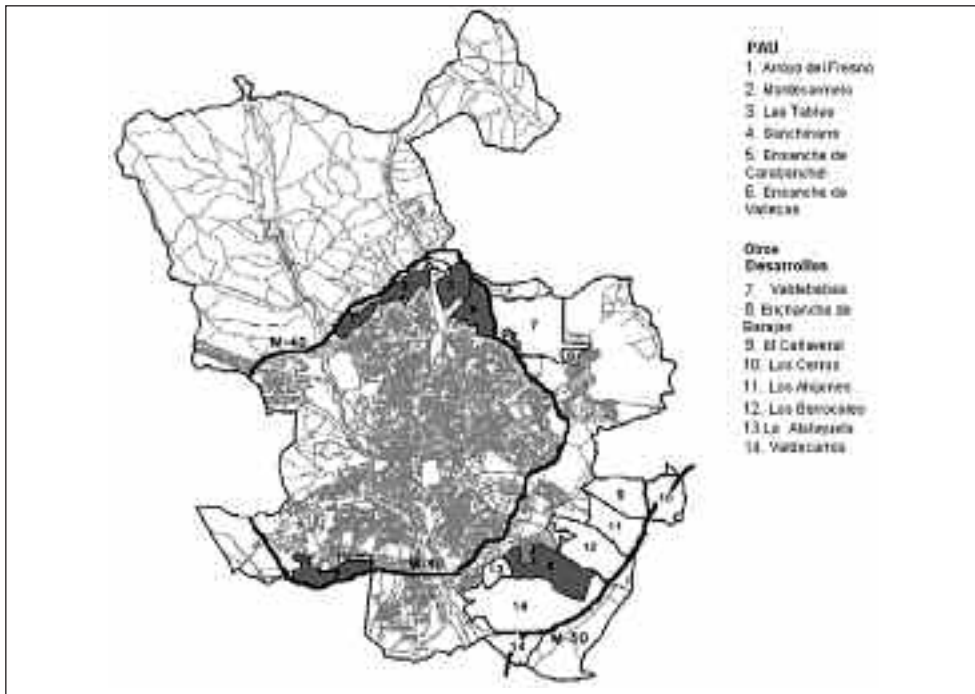


Figura 1. Los últimos desarrollos urbanos de la periferia madrileña

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo (Elaboración propia)

casi cerrada la M-40 e iniciados los tramos meridionales de la M-50, mientras que la adjudicación de las radiales data de 1999. Todas ellas se contemplan como creación de oferta de accesibilidad en los vacíos que quedan en el borde de la ciudad compacta. Las operaciones inmobiliarias afectan a un total de 7.240 hectáreas y tienen capacidad para acoger más de 225.000 viviendas y una población superior a 700.000 habitantes. Ninguno de estos espacios se encuentra totalmente terminado y aunque muchos culminaron el proceso de planeamiento en 1996, hasta el momento sólo se han solicitado licencias de nueva edificación para medio millar de viviendas, y las entregadas no llegan a 20.000.

Lo acontecido en la última década presenta una serie de paradojas que conviene desvelar. Se trata de la mayor bolsa de suelo y vivienda puesta a la vez en el mercado de toda la historia del municipio de Madrid, lo que contrasta con el comportamiento de otros parámetros con los que se vincula. Por un lado, el crecimiento demográfico se ralentiza desde mediados de los años setenta del siglo pasado, y la pérdida de efectivos se manifiesta durante los ochenta y se prolonga hasta 1996. Además, el crecimiento de población que registra la corona metropolitana durante este periodo se muestra asimismo decreciente conforme van transcurriendo los años (Pozo, 2005). Por otro lado, y aunque se ha incrementado de forma espectacular la oferta de suelo declarado urbanizable, que agota prácticamente el término municipal, su precio ha crecido exponencialmente. Del mismo modo, los altos niveles de promoción de viviendas no hacen bajar los precios, pues éstos alcanzan máximos históricos que, en consecuencia, dejan sin cubrir las verdaderas necesidades de alojamiento. Al mismo tiempo resulta, igualmente paradójico, la complejidad de toda la tramitación que ha acompañado al proceso de gestión y creación de los nuevos barrios.

## **LA GESTIÓN DE LOS NUEVOS BARRIOS EN EL CONTEXTO POLÍTICO Y ECONÓMICO DE LA CIUDAD**

En 1992 el ayuntamiento del partido popular procede al avance de la modificación del plan general que había redactado la anterior corporación municipal socialista en 1985. Este plan había optado por moderar la expansión física de la ciudad a la vista de que el crecimiento demográfico se había detenido; sin embargo, va a ser modificado en varios de los ámbitos que nos ocupan, tras argumentar, por un lado, la necesidad de construir gran cantidad de viviendas con el fin de rebajar su precio y así evitar la salida de población hacia el área metropolitana y, por otro, el contribuir a dinamizar el sector inmobiliario como una de las claves de la economía regional. La oposición municipal denunció este proceder por tramitarse como modificaciones del plan, cuando realmente se trataba de una revisión del planeamiento vigente, mientras que los operadores inmobiliarios aplaudieron la decisión, pues era la forma de realimentar su cartera de pedidos que se había agotado tras las obras del AVE, las Olimpiadas de Barcelona y la Exposición Universal de Sevilla (Leguina, 2003).

En la modificación se delimitaron seis ámbitos que se gestionarían mediante Programas de Actuación Inmediata (PAU), denominados Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Vallecas y Carabanchel. Afectaban a un total de 2.226,7 hectáreas,

donde se construiría un máximo de 72.750 viviendas, de las que el 75% como mínimo serían protegidas, dando como resultado una densidad media no superior a 32 viviendas por hectárea (Ayuntamiento de Madrid, 1992). Este porcentaje inicial de vivienda protegida se va reduciendo progresivamente a lo largo de la tramitación en favor de la vivienda de precio libre y de la recién creada de precio tasado, lo que va a influir en el hecho de que la comunidad de Madrid denegara la aprobación definitiva de estos PAU dos años después.

A principios de 1995, sin haberse aprobado definitivamente el planeamiento de ninguno de estos espacios, la comunidad de Madrid, en este momento todavía en poder de los socialistas, planea extender el modelo de consorcio urbanístico al municipio de la capital, por lo que suscribe con el ayuntamiento un protocolo para desarrollar mediante este sistema la construcción en cuatro de los PAU de Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Carabanchel. Al hacerlo rebaja el número de viviendas en cerca de 7.000 y remite los de Arroyo del Fresno y Vallecas a la revisión del plan general (Comunidad de Madrid, 1995). La iniciativa es pública y el sistema de actuación es por expropiación, y fundamenta su eficacia en la gestión de suelo concertado, tanto por parte de la administración y promotoras públicas o privadas, como de los mismos propietarios expropiados, que reciben su justiprecio en porcentajes de edificabilidad dentro de la promoción. Este instrumento de gestión, por el cual el ayuntamiento expropia el suelo a precio convenido y luego lo vende a promotoras a un precio político que no admite mejoras al alza, o bien respeta las parcelas de los particulares pero imponiéndoles los plazos y las condiciones para construir, permite obtener suelo urbanizado para vivienda de bajo coste, en plazos, y cantidad suficiente para satisfacer la demanda. Esta fórmula había demostrado ya su eficacia desde finales de los años ochenta, tanto fuera como dentro del municipio capitalino; es el caso del PAU de Valdebernardo, barrio de la periferia este de la ciudad, cuyo plan parcial se aprueba en 1990 y termina prácticamente su construcción seis años después.

En noviembre de 1996, la comunidad de Madrid, ya en manos del partido popular, aprueba definitivamente los cuatro PAU y sus correspondientes planes parciales, aumentando las viviendas en 8.430 unidades, de las que sólo el 13%, esto es, 1.078, son de protección oficial. Se procede para su desarrollo a un cambio de sistema de actuación, que ya no será el consorcio, sino el de compensación, en una acción sin precedentes y de dudosa legalidad al tratarse de suelos no programados, y estar un tercio de los mismos previamente convenidos (Marcos / Ruiz, 2003). Se faculta así a los propietarios del suelo a intervenir directamente en la creación de los nuevos barrios y se reduce el papel desempeñado por la administración.

Para hacer viable la gestión por compensación, que debe ser solicitada por los dueños de al menos el 60% de la superficie del ámbito, los representantes de los propietarios deben formalizar un convenio con el ayuntamiento tras haber negociado, especialmente, las cesiones lucrativas, el reparto de los costes de los sistemas generales, el coste de los realojos e indemnizaciones, y la localización de las parcelas de vivienda protegida que deberán acoger el 60% del total de viviendas previstas. Los propietarios, además, se comprometen a pagar la urbanización y los accesos que permitan conectar los nuevos barrios con la ciudad.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> En los casos de Montecarmelo y Las Tablas se acordó por convenio que si las obras superaban los 1.325 y 828 millones de pesetas respectivamente, el Ayuntamiento asumiría la diferencia.

Firmado el convenio, se procederá a la constitución de las juntas de compensación, que son las encargadas de elaborar los proyectos por los que los propietarios se reparten las parcelas de acuerdo con lo aportado por cada uno. A partir de este momento se puede presentar el proyecto de urbanización que, una vez aprobado, faculta para iniciar las obras. Este sistema permite al ayuntamiento evitar el proceso de expropiación del suelo y los concursos y subastas para la adjudicación de los terrenos.

En 1997, se aprueba un nuevo plan general para el que el acceso a la vivienda es uno de los principales problemas que tiene la ciudad, procediéndose a una clasificación masiva de suelo que, prácticamente, agota el término municipal. Se trata de una apuesta por el urbanismo de extensión, facilitando la ocupación de la mayor parte del terreno que queda sin urbanizar. Con ello se pretende reducir el coste del suelo, al que considera uno de los determinantes de la carestía de la vivienda, incrementar la oferta de vivienda protegida, a través de la colaboración entre la iniciativa pública y la privada, y agilizar la gestión mediante la reducción del tiempo entre la redacción del planeamiento y la construcción de viviendas (Ayuntamiento, 2002).

En este contexto, los PAU se conciben como una operación de emergencia, de forma que dos años después, en 1999, se aprueban los dos que faltaban, Arroyo del Fresno y Vallecas. El primero experimenta una importante rebaja de viviendas con respecto a las previstas en 1992, que quedan reducidas a la mitad, mientras que en el segundo se incrementan. A partir de ahora no hay cambios en el total de viviendas de los PAU, aunque en el proceso habido desde 1992 se aumentan en total 1.787 unidades, lo que supone un incremento de la edificabilidad residencial del 29%. Y esto se consigue, sobre todo, a costa de reducir la edificabilidad terciaria e industrial prevista en un principio (Leguina, 2004).

PAU	Hectáreas	1992	1995	1996	1999
Arroyo del Fresno	146,6	4.900	-	-	2.754
Montecarmelo	255,8	8.800	8.547	8.547	8.547
Las Tablas	362,3	9.700	10.360	12.272	12.272
Sanchinarro	401,0	13.100	10.500	13.568	13.568
Vallecas	736,0	23.750	-	-	26.046
Carabanchel	356,5	12.500	7.900	11.350	11.350
Total	2.260,9	72.750	37.307	45.737	74.537

Figura2: Viviendas previstas en los PAU (1992-1999)

Fuente: Comunidad de Madrid (1995) y Ayuntamiento de Madrid (*Memorias de Gestión*).

Los PAU que culminan su planeamiento en 1996 tardan en aprobar el proyecto de compensación más de cuatro años, haciéndolo Montecarmelo, Las Tablas y Sanchinarro en 2000 y Carabanchel en 2002, y los que lo terminan en 1999 lo pospondrán entre tres y cinco años, Vallecas se aprueba en 2002 y Arroyo del Fresno en 2005. Así pues, la lentitud de los propietarios en constituir las juntas y los proyectos de compensación explica parte de la demora, que no toda, que experimenta el desarrollo de los barrios. Estos retrasos provocan la correspondiente escasez de suelo y, en consecuencia, el encarecimiento desmesurado de su valor. Es sintomático el hecho de que la gestión de los ámbitos avanza después de producirse picos al alza en los precios de las viviendas nuevas de la ciudad, y así lo hace en 1998,

cuando se alcanzan valores superiores a 1.500 euros el metro cuadrado, los más altos desde 1985, también a partir de 2002, al experimentar otra subida espectacular que los eleva hasta los 2.000 euros, y en 2005, momento en el que se superan los 3.500 euros.

Pero también el plan general de 1997 contempla añadir a la periferia unas 130.000 nuevas viviendas, a modo de relevo ampliado de los PAU e instrumento para hacer frente a la demanda de viviendas, por lo que sumadas a las previstas anteriormente suponen un total de 203.172. Para ello se incorporan al desarrollo de la ciudad unos suelos que en el plan de 1985 estaban clasificados de no urbanizables y que se extienden hasta las proximidades de la perimetral M-50. Son ocho nuevos ámbitos que llevan a la práctica el límite de la capacidad enunciada en el plan. Cinco de ellos deberían estar desarrollados en 2005, sin embargo a finales del año en ninguno se ha empezado a construir viviendas. El proceso de gestión de estos nuevos desarrollos está siendo muy lento, ya que en sólo cuatro se han creado juntas de compensación y aprobado el correspondiente proyecto de urbanización.

Ámbitos	Hectáreas	Viviendas en 1997	Viviendas en 2005
La Atalayuela	170,5	0	0
Ensanche de Barajas	76,3	1.500	1.500
El Cañaveral	537,3	13.298	14.000
Los Cerros	462,0	14.928	15.000
Los Ahijones	568,5	14.067	15.400
Los Berrocales	827,0	20.466	22.235
Valdecarros	1.913,5	47.354	48.000
Valdebebas	500,0	12.500	12.500
Total	5.055,1	122.613	128.635

Figura 3: Viviendas previstas en los nuevos desarrollos (1997-2005)

Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2002), (2005)

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos se huye de la rigidez del planeamiento de los PAU. Ahora se limita a definirse las grandes directrices, fijando una horquilla de edificabilidad, de forma que los futuros planificadores dispongan de una gran libertad para el diseño de los planes parciales, que sólo debe atender y supeditarse al Plan Especial de Infraestructuras, que es de obligado cumplimiento (Ayuntamiento, 2002). Valdebebas es el desarrollo que está más avanzado, habiéndose aprobado ya el proyecto de urbanización. Para su ejecución la junta de compensación ha llegado a un acuerdo con las entidades financieras (BBVA y Caja Madrid) para sufragar de los costes del desarrollo urbanístico, cuyo presupuesto asciende a 658 millones de euros. Será ésta la primera vez que los propietarios no tengan que aportar recursos para disponer de financiación, pues las garantías que da la junta a las empresas urbanizadoras son la promesa de hipoteca sobre los aprovechamientos urbanísticos y el pago, antes de finales de 2008, de 237 millones de euros (Gaceta de los Negocios, 13-1-2006). Quizá esta fórmula sea la que se generalice en los restantes desarrollos. Pero el tiempo lo dirá.

## LA CONSTRUCCIÓN DE LOS NUEVOS BARRIOS DE LA PERIFERIA MADRILEÑA

A diciembre de 2005 y después de veinte años desde la concepción de los primeros barrios sólo se han concedido licencias para construir 49.447 viviendas, esto es, el 66% de las previstas en los PAU, ya que los últimos desarrollos, como ya se ha indicado, apenas han iniciado su materialización, a pesar de que el Ensanche de Barajas tiene aprobado el proyecto de urbanización desde 2002 y el de Valdebebas desde 2005, lo que pone en evidencia que la gestión privada no se ha mostrado en absoluto eficiente. Por su parte, las licencias de primera ocupación concedidas, esto es, las que solicitan los compradores cuando ya están terminadas las viviendas, no llegan en la misma fecha a 20.000, lo que supone el 38% de las que ya, en teoría, deberían haber iniciado la construcción.<sup>2</sup> Pero también hay edificios ya terminados cuyas viviendas no obtienen la licencia de ocupación, pues al haberse autorizado la ejecución simultánea a las obras de urbanización y edificación, puede darse el caso de que las primeras vayan más retrasadas.

PAU	Viviendas previstas	Con licencia de nueva edificación		Con licencia de primera ocupación		
		Viviendas	% sobre previstas	Viviendas	% sobre previstas	% sobre nueva edificación
Arroyo Fresno	2.754	-	-	-	-	-
Montecarmelo	8.547	6.098	71	2.817	33	46
Las Tablas	12.272	9.856	80	4.347	35	44
Sanchinarro	13.568	11.864	87	6.476	48	55
Vallecas	26.046	11.482	44	-	-	-
Carabanchel	11.350	10.147	89	5.549	49	55
TOTAL	74.537	49.447	66	19.189	27	38

Figura 4. Número de viviendas con licencia de nueva edificación y de primera ocupación a 31-12-2005

Fuente: *Gerencia de Urbanismo (2005)*

En el PAU de Vallecas todavía no vive nadie, pese a que las primeras licencias de nueva edificación se concedieron en mayo del 2002, y el de Arroyo del Fresno ni siquiera tiene aprobado el proyecto de urbanización, aunque haya entrado en funcionamiento el campo de golf de 18 hoyos previsto, que es producto del convenio firmado por el ayuntamiento y la Real Federación Española de Golf en 1999 en terrenos afectados por el Sistema General Deportivo, suelo que aporta el ayuntamiento a través de la constitución de un derecho de superficie gratuito por 75 años.

<sup>2</sup> La sociedad Coordinación y Asesoría Inmobiliaria (Caisa), dirigida por el que es el presidente de una de las juntas de compensación de Carabanchel, siete meses después de obtener las primeras licencias no ha construido ninguna de las 1.250 viviendas, de las que muchas son protegidas. Los cooperativistas temen que éste y otros promotores estén retrasando las obras esperando que la comunidad de Madrid fije el nuevo módulo para establecer el precio final de las viviendas protegidas, que puede verse incrementado hasta un 40% respecto al pactado inicialmente (El País, 24-5-2002).

De las viviendas contempladas en los seis PAU, las que disfrutaban de algún tipo de protección son algo superiores a las libres, representando un 55% del total, pero lejos del 75% estimado como necesario a principios del proceso. Hasta el momento, está muy equilibrada la concesión de licencias de obra nueva para ambos tipos de vivienda, habiéndose conseguido para cerca de las tres cuartas partes de las previstas, salvo en el caso de Vallecas que, como ya vimos, va muy retrasado. Pese a todo, en el paisaje construido o en construcción de los PAU son los edificios de vivienda protegida los que, hasta el momento, van por delante.

PAU	Viviendas con licencia en 2005					Viviendas con licencia sobre las previstas en 1999		
	Total	Protegidas		Libres		Proteg	Libres	Total
		Total	%	Total	%			
Arroyo del Fresno	-	-	-	-	-	-	-	-
Montecarmelo	6.098	3.624	59	2.474	41	78	64	71
Las Tablas	9.856	5.999	61	3.857	39	83	77	80
Sanchinarro	11.864	6.556	55	5.308	45	82	94	87
Vallecas	11.482	6.880	60	4.602	40	50	38	44
Carabanchel	10.147	4.923	48	5.224	52	80	100	89
Total	49.447	27.842	56	21.465	44	67	64	66

Figura 5. Número de viviendas con licencia de nueva edificación a 31- 12- 2005

Fuente: Gerencia de Urbanismo (2005)

Llegado el momento de descender a la materialización física de estos desarrollos, el papel jugado por los agentes privados cobra protagonismo, habida cuenta que están presentes desde el primer momento del proceso. Su actuación como propietarios del suelo, como agentes urbanizadores o como promotores de las viviendas es crucial, máxime cuando sobre ellos recae la construcción de los cerca de 9 millones de metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, de la que el 83% es residencial. Conviene asimismo no olvidar que, de las viviendas protegidas, el 48% corresponden a las que se reconocen como de precio tasado (VPT), cuyo precio es sensiblemente superior al de las de protección oficial (VPO).

El seguimiento de la participación de estos actores es de por sí dificultoso, sobre todo a partir de la puesta en marcha de la gestión por compensación. Rastrear en la propiedad del suelo hasta que se inician los trabajos de urbanización es prácticamente imposible, pudiendo haber sido frecuentes las compraventas de suelo. Es suficientemente conocido por los medios de comunicación que las empresas Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) y Actividades de Construcción y Servicios (ACS) estuvieron presentes en la urbanización de Montecarmelo y Las Tablas, y que Metrovacesa lo hizo en Sanchinarro, cobrándose a cambio edificabilidad sobre parcelas urbanizadas, no siendo por ello extraño que pugnarán de la misma forma por la consecución de buena parte del suelo. Igualmente se conoce que la participación pública fue importante en Vallecas, a través de la compra de suelo a precios de mercado por la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) y del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) (Marcos / Ruiz, 2003). En Arroyo del Fresno se reconocen como propietarios del suelo FCC, ACS y Cleón, subsidiaria de Telefónica.

Una vez urbanizado el suelo entra en escena los promotores inmobiliarios que compran parcelas para levantar viviendas. Ahora bien, todavía el suelo puede ser objeto de compraventa antes de ser construido, incrementándose el precio en cada transacción.<sup>3</sup> Conocer a los promotores de las viviendas ha presentado menos dificultad pues se publicitan suficientemente en los medios de comunicación y a pie de obra. Además, durante el proceso de desarrollo de los PAU se han ido constituyendo comunidades de vecinos que tienen en la comunicación *on line* su punto de encuentro. En este foro se dan cita comunidades tanto de promociones ya terminadas como de muchas que están en construcción y, la información que aportan, aunque no sea oficial, es de sumo interés y, estimamos, con un alto grado de fiabilidad. A fecha de febrero de 2006 se han dado de alta en el foro 266 comunidades, que representan a las tres cuartas partes de las viviendas de las promociones que tienen licencia de nueva construcción en cinco de los PAU, así como a la mitad de las previstas en ellos. Vemos, pues, que los datos se acercan suficientemente a la situación real de las viviendas de obra nueva, sobre todo si se tiene en cuenta que once comunidades no aportan su número.

PAU	Número de comunidades de vecinos según el tipo de vivienda				Número de viviendas de las comunidades de vecinos		
	Total	Precio libre	Precio protegido	Sin datos	Total	Precio libre	Precio protegido
Montecarmelo	61	28	31	2	5.325	2.649	2.676
Las Tablas	44	17	26	1	7.900	3.421	4.479
Sanchinarro	59	26	29	4	9.327	4.270	5.057
Vallecas	42	19	21	2	5.042	2.403	2.639
Carabanchel	57	37	18	2	9.188	4.744	4.444
Total	266	126	127	11	36.782	17.487	19.295

Figura 6. Comunidades de vecinos formadas en los PAU (febrero de 2006)

Fuente: [www.nuevosvecinos.com](http://www.nuevosvecinos.com)

De la información que incorpora el listado de las comunidades de vecinos se llegan a identificar 106 promotoras que tienen actividad en los PAU, y de las que casi las tres cuartas partes lo hacen con una sola obra, lo que indica que, por el momento, la tarea inmobiliaria está bastante repartida entre muchos agentes. Sin embargo, es entre los principales promotores donde sí se aprecia cierta concentración de la actividad, pues dos empresas reúnen más de diez promociones en su haber (Martinsa ofrece veinte obras con un total de más de 2.000 viviendas, y la EMV tiene doce y casi 6.000 viviendas), y otras seis reúnen más de cinco; además, son muchas las están actuando en tres o en cuatro de los ámbitos.

Por otro lado, los promotores son muy variados. Están presentes empresas inmobiliarias tradicionales como Vallehermoso o Colonial, pero también bastantes que se forman en los últimos años del pasado siglo y que añaden a su labor inmobiliaria la gestión de cooperativas, caso de Martinsa o Nexo; hay inmobiliarias que son a su vez constructoras como

<sup>3</sup> En Montecarmelo, FCC vende nueve parcelas a Almarfé en enero de 2001. Una de ellas, de 11.500 metros cuadrados, costó 414,5 millones de pesetas, a razón de 36.050 pts/m<sup>2</sup>; cuatro meses después Almarfé la revende a una cooperativa por 1.036 millones de pesetas, un 250% más de lo que había pagado por ella (El País, 12-7-02)



Metrovacesa, Pryconsa, Coivisa o Detinsa; constructoras como Cogesa u otras que están presentes a través de las inmobiliarias de su grupo, caso de FCC con Realia; gestoras de grupos inmobiliarios o de empresas constructoras, como Dimori (de Nozar), Lardos 1000 (de Ferrovial); gestoras clásicas como Rosa Luxemburgo y otras más jóvenes como TAU, Ecovi, Urpesa o Procovif, surgidas en paralelo al crecimiento del cooperativismo como fórmula de producir viviendas. Y también hay cooperativas como la veterana Vitra, Teresa de Ávila o Acento SCM.

Promotora	Número de promociones	PAU				
		Montecarmelo	Tablas	Sanchinarro	Vallecas	Carabanchel
Martinsa	20	X	X			
EMV	12			X	X	X
Pryconsa	10			X	X	X
Realia	9	X	X	X	X	
Coivisa	9	X	X			X
TAU	8	X	X	X		X
CP Grupo	8	X	X			
Ferrovial	7			X	X	X
Grupo Lar	7				X	X
R. Luxemburgo	5	X		X	X	X
Vallehermoso	5	X	X	X		X
Lardos 1000	5			X	X	
Cogesa	5	X	X			
Vitra	4	X	X	X		
Serprogesa	4			X	X	X
Larcovi	4	X				X
Colonial	4	X	X		X	
Ecovi	3	X			X	X
MVG	3	X	X			
Teresa Avila	3	X	X			
Urpesa	3			X		X
Dimora	3			X	X	
Metrovacesa	2		X			X
Acento SCM	2	X	X			
Área Norte	2	X	X			
Cosarsa	2	X	X			
Procovif	2		X	X		
Nexo	2			X	X	
Jalet	2			X		X

Figura 7. Promotoras que operan en varios PAU (febrero 2006)

Fuente: [www.nuevosvecinos.com](http://www.nuevosvecinos.com)

La correspondencia entre las urbanizadoras del suelo y las constructoras de las promociones se certifica en los PAU de Montecarmelo y Las Tablas, donde ACS se ha encargado de la construcción de dieciséis promociones en el primero y de catorce en el segundo, haciendo FCC lo propio en veintidós obras en cada uno de estos ámbitos. No podemos certificar que Ferrovial urbanizara parte de Sanchinarro, pero lo cierto es que aquí se ha encargado de la construcción de catorce obras, aunque no de su promoción, que equivalen al 60% de las que ha levantado en el conjunto de los PAU.

Por otro lado, se aprecia una evidente especialización de los promotores por tipos de vivienda, bien libre o protegida, salvo seis empresas que construyen indistintamente uno y

otro tipo. En los PAU del norte predominan los promotores que ofrecen vivienda de precios protegidos, mientras que en los del sur son más abundantes las que levantan viviendas libres.

PAU	Total	Por tipo de vivienda		
		Precio libre	Precio protegido	Mixtas
Montecarmelo	30	11	17	2
Las Tablas	29	9	19	1
Sanchinarro	32	14	15	3
Vallecas	26	14	12	0
Carabanchel	35	22	13	0

Figura 8. Promotores que operan en los PAU por el tipo de vivienda

Fuente: [www.nuevosvecinos.com](http://www.nuevosvecinos.com)

Para ilustrar sobre el paisaje construido de los PAU se han consultado un total de 54 promociones de vivienda libre que se publicitan a finales de 2005. La muestra representa casi la mitad de las de este tipo que ya han formado comunidades de vecinos. Se ha procurado elegir entre varios tipos de promotores, resultando finalmente 21 distribuidos entre todos los PAU, para que la oferta fuese suficientemente variada. El modelo constructivo que se impone con más frecuencia en los PAU es la manzana cerrada o semicerrada, que se inserta en una estructura viaria de gran holgura. Así pues, se impone el modelo de ciudad compacta, aunque de baja densidad, ya que el número de viviendas por hectárea no supera las 35. La manzana se concibe como un proyecto unitario en el tratamiento de la vivienda, aunque



Figura 9. PAU de Las Tablas

éstas presenten distintas tipologías (pisos de varios tamaños, estudios y áticos), oscilando entre 50 y 200 el número de viviendas por promoción. Todas disponen de un espacio interior de uso privado para los residentes, compuesto por zonas ajardinadas y espacio de juegos infantiles, y casi siempre están presentes las piscinas. El disfrute de otros servicios como paddle, gimnasio, sauna, sala comunitaria o zonas deportivas es frecuente. El cerramiento de la promoción se recalca reiteradamente en la propaganda, para que quede claro que se trata de reductos acotados físicamente.

La introducción de la residencia unifamiliar en estos espacios es, por el momento, minoritaria. En la muestra se han encontrado tan sólo cinco promociones, localizadas en Montecarmelo, Vallecas y Carabanchel, ofreciendo todas sus correspondientes zonas privadas de uso comunitario. Aunque la vivienda unifamiliar no tenga peso en el desarrollo de los PAU, en el de Arroyo del Fresno está previsto que esté más representada, ocupando la banda edificada que rodea el campo de golf. Por otra parte, a través de la prensa se conocen varias compras de suelo en Vallecas por parte de empresas y gestoras para levantar este tipo de viviendas.



Figura 10. Promoción de vivienda libre en el PAU de Carabanchel

En cuanto a la vivienda pública, es la EMV la que hace mayor acto de presencia. Tiene 82 proyectos, de los que algunos están terminados, otros en fase de ejecución y otros previstos para un futuro. Todos han sido diseñados por reconocidos estudios de arquitectura nacionales e internacionales, y se localizan especialmente en los PAU del sur, estando pre-

vistos 43 de ellos en Vallecas y 26 en Carabanchel. No obstante, en Sanchinarro la empresa ha levantado un edificio de 21 plantas y 156 viviendas, que ha obtenido el premio europeo en vivienda social. La morfología que incorporan los edificios presenta semejanza con los de vivienda libre, pues se inscriben en el mismo diseño, aunque están desprovistos de aquellas dotaciones privadas que desembocarían en un encarecimiento de los precios.



Figura 11. Promoción de la EMV en el PAU de Sanchinarro

Los precios del suelo de los PAU, así como los de las viviendas, han experimentado una subida espectacular. Respecto a los primeros, la consultora del Grupo i lo confirma para el periodo 1996-2002, registrando Sanchinarro una subida del 614%, seguido de Montecarmelo y Las Tablas con el 519%, de Carabanchel con el 443 y finalmente Vallecas con el 368% (El País, 30-10-2002). El precio de las viviendas en el año 2003, según datos de la Gerencia de Urbanismo, alcanzaba los valores más altos en Sanchinarro, situándose el metro cuadrado en 3.600 euros, Montecarmelo y Las Tablas llegaban a 3.350, y los de Vallecas y Carabanchel presentaban los más bajos, alrededor de 2.600 euros, todos ellos algo superiores al valor medio que presentaba el conjunto de la ciudad ese mismo año, de 2.868 euros (Sociedad de Tasación, 2003). Actualmente, y a través de las ofertas en edificios colectivos, los precios de las viviendas en los PAU del norte están entre los 300.000 y 500.000 euros, mientras que en Vallecas y Carabanchel la horquilla va de 200.000 a 370.000 euros. Si se trata de unifamiliares, las de Carabanchel oscilan entre 250.000 y 437.000 euros. Se calcula que a precios actuales los unifamiliares de Arroyo del Fresno superarán el millón de euros. Por otra parte, no se puede pasar por alto que se están produciendo reventas de viviendas, a un precio superior al original, al

incorporar la plusvalía registrada en el sector; tal y como delatan los anuncios que aparecen en las fachadas de los edificios recién terminados. También se observa, especialmente en Vallecas, la gran cantidad de oferta de estudios y apartamentos de un dormitorio, ya que algunas inmobiliarias están reduciendo las superficies de las viviendas ante el aumento de la demanda de productos más pequeños, que responde, además, a la necesidad de amortiguar las subidas del precio por metro cuadrado construido; de generalizarse el procedimiento y al no haberse todavía iniciado la construcción de los inmuebles, el número de viviendas de este barrio podrá verse aumentado ostensiblemente.

Hace años señalábamos (Brandis / Río, 1999) que en el planeamiento aprobado en la periferia entre 1985 y 1995, cuyos desarrollos estaban aprobados inicialmente, las viviendas de los PAU que contaban con algún tipo de protección representaban el 66,7%, frente al 33% de las libres. Ahora, tras la aprobación definitiva en 1996 y 1997, las primeras reducen su participación al 55% y las segundas la aumentan al 45%. A ello cabría añadir que casi la mitad de las viviendas protegidas son de precio tasado, lo que reduce ostensiblemente la presencia de vivienda asequible para la población con escasos medios económicos. Actualmente se observa un mayor peso de la vivienda pública en los PAU del norte, el 52%, mientras que la libre está más representada en los del sur, con un similar 52%. Así pues, el desequilibrio que tradicionalmente ha presentado la periferia de la ciudad entre un norte de mayor calidad constructiva frente a un sur de vivienda más económica se va tenuemente amortiguando desde hace diez años.

Hasta aquí lo acontecido en los PAU, pero más allá se están perfilando los ocho últimos grandes desarrollos. De ellos, sólo cuatro, el Ensanche de Barajas, La Atalayuela, El Cañaveral y Valdebebas tienen aprobado el proyecto de urbanización, habiéndose iniciado las obras únicamente en este último. Este retraso, cuando todos tienen aprobados los planes parciales, excepto el de los Carros, hace pensar que los propietarios del suelo, a la vista de que las ventas se han ralentizado, no tienen ninguna prisa en construir los futuros barrios y están esperando a que el mercado inmobiliario se reactive. Además, no sólo no se urbaniza ni construye, sino que se han congelado prácticamente las compra-ventas de suelo; los dueños esperan a que se revalorice el suelo para sacarlo al mercado y las promotoras no lo compran ante el precio que ha alcanzado. Pero todo esto no quita para que muchos futuros vecinos paguen adelantos por la compra de viviendas que los promotores les prometieron hace tiempo. El caso de la gestora Ofigevi es sintomático, pues empezó en 1997 a ofrecer viviendas protegidas en El Cañaveral, Los Berrocales y Los Ahijones para ser entregadas en 2001, hecho que fue cuestionado en su momento por la Federación de Cooperativas y por la Asociación de gestoras de cooperativas. Pero además, aunque el Ayuntamiento tiene por ley el derecho de tanteo y retracto comprar y ejecutar los suelos que no se desarrollen en el tiempo marcado, este derecho no se ejerce porque, en opinión de la oposición en el consistorio, tanto la comunidad de Madrid como el ayuntamiento son cómplices de los intereses de los dueños del suelo.

La propiedad del suelo, al contrario de lo que ocurría en los PAU, está menos concentrada. Al no estar desarrollados los barrios y no haber publicidad de ofertas de los promotores, la única fuente de información disponible es la prensa y, aunque somos conscientes de las reservas que ello supone, emplearemos la más actualizada. En Valdebebas, las construc-

toras ACS y Ferrovial, varias promotoras y un buen número de propietarios particulares aparecen como los dueños del suelo. Las cinco inmobiliarias que tienen más superficie en este desarrollo son Ferrovial, Inmobiliaria Espacio, Metrovacesa, Realia y Sacry Vallehermoso, aunque no llegan a totalizar el 20%. En los Berrocales son 126 los propietarios que forman la comisión gestora y agrupan el 77,5% del suelo, estando presentes promotoras conocidas como Reyal, Nozar, Grupo Lar, Pryconsa o Construcciones San Martín. En Valdecarros el 55% de la propiedad está en manos de cinco grupos (Urbis, Nozar, Pryconsa, Zapata, Ferry Hill y el Grupo Santos), además de la Comunidad de Madrid que posee el 17% del suelo y el Ayuntamiento que tiene el 7%, encontrándose entre el resto varios pequeños propietarios. Se sabe de gestoras que tienen ya suelo para promocionar viviendas en régimen de cooperativa, como TAU en Los Berrocales y Los Ahijones, ambos barrios con planes parciales aprobados, pero no así con proyecto de urbanización.

Los precios del suelo se han revalorizado y en algunos casos mucho. En Valdebebas, todavía sin culminar su urbanización, el suelo ha multiplicado por ocho su valor, pasando de 54 euros el metro cuadrado en el año 2001 a los 432 que actualmente ha pagado una promotora gallega desconocida. Y es que este barrio, del que se dice será de los más caros de Madrid, tiene una privilegiada situación entre la urbanización cerrada de vivienda unifamiliar de La Moraleja, el Campo de las Naciones y la nueva terminal de Barajas. Además de la zona residencial, cuenta con otras piezas urbanas como son la recién estrenada ciudad deportiva del Real Madrid, la ciudad aeroportuaria que será un espacio predominantemente terciario, con oficinas, hoteles y el mayor centro comercial del país, el campus de la Justicia que ya se ha comenzado a levantar y que el gobierno regional aspira a convertir en un referente del arte europeo, para lo que ha contratado a importantes arquitectos y escultores nacionales y extranjeros, la ampliación de los recintos feriales del IFEMA y el gran parque de Valdebebas de más de 500 hectáreas. Para desarrollar el parque, que ocupará el espacio del antiguo vertedero de Las Cárcavas, se han comprometido los propietarios de todo el ámbito a abonar 90 millones de euros para su urbanización. Al igual que en los restantes barrios, las viviendas que se construyan deberán distribuirse a partes iguales entre protegidas y libres, tal y como obliga la vigente ley del suelo, aunque por el momento no se conoce cuántas serán de precio tasado.

De todos los nuevos barrios, el único ámbito que no contempla desarrollo residencial es La Atalayuela, actuación de la Empresa Municipal de Suelo, que se plantea como el mayor proyecto de suelo industrial de los previstos en el plan general de 1997, y que incorpora industria limpia de alta terciarización y compatible con oficinas.

## CONCLUSIONES

La realidad que hemos descrito es el resultado de la convergencia de los intereses de muchos actores y es comparable, salvando las diferencias de escala y formas resultantes, a otras muchas que se están dando a lo largo y ancho del país en los últimos diez años (Brandis, 2006). El papel jugado por los propietarios del suelo y por los promotores inmo-

biliarios ha sido el esperado en una economía de libre mercado, al igual que el de aquellos consumidores que adquieren viviendas como inversión. Por su parte, los poderes públicos han optado por sumarse a la lógica empresarial desregulando el suelo y aceptando sistemas de ejecución que favorecen especialmente a los propietarios.

Además, el argumento esgrimido de que la falta de suelo es la responsable de la subida del precio de la vivienda se ha demostrado inoperante, al haber ocurrido todo lo contrario, pues a mayor disponibilidad de suelo residencial mayor ha sido el encarecimiento de su precio. Por otro lado, se ha puesto en evidencia que cuantas más viviendas se producen más sube el precio, “justo lo contrario de lo que dicen los manuales de economía vulgar (...), es el crecimiento mantenido de los precios el que indica la buena salud del sector, como dicen los expertos, y que anima a seguir aumentando la producción” (Roch, 2003: 254). El resultado es el reforzamiento de la generación de un negocio inmobiliario que para algunos analistas responde a un capitalismo de casino y a una inexistente cultura territorial incapaz de diseñar una ordenación global del territorio madrileño (Romero, 2005) (Gago, 2006).

Por ello, mejor sería buscar la causa en otros comportamientos consentidos derivados de los métodos de gestión que se permiten y que posibilitan, entre otros, la retención del suelo por parte de los propietarios o la lentitud del proceso. Sin embargo, no parece que la situación vaya a cambiar, pues la fórmula de financiación adoptada para desarrollar Valdebebas, de hacerse extensiva a los barrios que faltan, facilita que los dueños retengan el suelo hasta que puedan venderlos en condiciones económicas más ventajosas. Además, el anteproyecto de la futura ley del suelo madrileña incurre de nuevo en la creencia de que para resolver el problema del acceso a la vivienda de los ciudadanos es preciso agilizar la urbanización del suelo y liberalizar su mercado, actitud criticada por el Colegio de Arquitectos de Madrid cuando señala que “poco importa si los hechos y el análisis de los mismos desmientan una y otra vez esa argumentación. La antigua visión de la ciudad como lugar de los negocios abre así el paso a un nuevo entendimiento: el negocio de hacer ciudad” (El País, 24-1-2006:6).

## BIBLIOGRAFÍA

- Ayuntamiento de Madrid (1992 a 2003): *Memorias anuales de gestión*, Gerencia de Urbanismo, Madrid.
- Ayuntamiento de Madrid (2002): *Madrid. 4 años de gestión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997*, Gerencia de Urbanismo, Madrid.
- Brandis, D. / Río I. del (1999): “Diez años creando periferia en Madrid”, en Domínguez, R. (coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento*, Departamento de Geografía / AGE, Málaga, :267-276.
- Brandis, D. (2006): “Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo”, en *Espacios públicos, espacios privados*, XIX Congreso de Geógrafos Españoles, Santander, en prensa.
- Comunidad de Madrid (1995): *Los Consorcios Urbanísticos en la Comunidad de Madrid*. Comunidad de Madrid, Madrid.
- Gago, J. (2006): “Nueva ley, viejas creencias”, *El País-Madrid*, 15 de febrero.

- Leguina, J. (2004) “Que veinte años no es nada”, en Borja, J. / Muxí, Z. (eds.), *Urbanismo en el siglo XXI*, ETSBA, Barcelona, :65-77.
- Marcos, J. / Ruiz, J. (2003): “Los PAU’s de Madrid”, en Club de Debates Urbanos (2003): *Madrid*, Madrid, Club de Debates Urbanos, Madrid, :245-248.
- Pozo Rivera, E. (2005): “Tendencias recientes en la evolución de la población de la Comunidad de Madrid (1996-2001)”, *Anales de Geografía*, 25, :353-379.
- Roch, F. (2003): “A propósito del precio de la vivienda”, en Club de Debates Urbanos (2003): *Madrid*, Club de Debates Urbanos, Madrid, :249- 255.
- Romero, J. (2005): “Capitalismo de casino”, *El País-Madrid*, 22 de diciembre.
- Sociedad de Tasación. S.A. (2003)



# EL BARRIO DE SA PENYA (EIVISSA): DE LA DEGRADACIÓN A LA RECUPERACIÓN

## *The Neighborhood of Sa Penya (Ibiza): From it's Degradation to its Recovery*

Lucy Jane COLLYER, Aina Maria GARAU MESQUIDA, Miquel GINARD PALOU

*Departament de Ciències de la Terra*

*Universitat de les Illes Balears*

*e-mail: ainagarau@yahoo.es*

### **Resumen:**

La especialización turística de Eivissa a partir de la década de 1960 ha transformado la estructura y la imagen de la ciudad. En un contexto insular de explotación económica intensiva del paisaje y de los recursos naturales y culturales, en este trabajo analizamos el grave estado de degradación física y social del antiguo barrio de pescadores de Sa Penya. Situado al pie de las murallas renacentistas de Dalt Vila y en contacto con el turístico de La Marina, su mayor deterioro se inició, precisamente, con la llegada del turismo. El progresivo aumento de las rentas de sus habitantes produce un abandono de las viviendas y sus antiguos habitantes emigran al ensanche. A partir de este momento se inicia un proceso de repoblación por parte de grupos marginales y su identificación con una determinada economía sumergida (narcotráfico).

A partir del análisis de fuentes directas e indirectas, en este trabajo estudiamos, en primer lugar, los actuales procesos de degradación del barrio en el contexto urbano de la capital ibicenca y la dinámica del desarrollo turístico de la isla y, en segundo lugar, las actuales políticas de rehabilitación integral tendentes a recuperar física y económicamente el barrio y luchar contra la exclusión social.

**Palabras clave:** economía sumergida, rehabilitación integral, población marginal, especulación, esponjamiento urbano, gentrificación.

**Abstract:**

The economic specialization of the island of Ibiza throughout the 1960's in the tourism sector has transformed the structure and the image of the island and the city. Within this project, taking in the insular context of the economic exploitation of both, scenery and natural resources, as well as numerous cultural aspects, we analyze the grave state of the physical and social degradation taken place amongst this old fishing community of Sa Penya. Located at the foot of Dalt Vila (UNESCO world heritage site) and behind the tourist neighborhood of Sa Marina, Sa Penya initiated its rapid decline parallel to the economic development of tourism. The progressive rise in income of its original occupants resulted in their abandonment of the area in favor of the newer neighborhoods which were extending the city. From this moment onwards the repopulation process starts to take place, substituting the original inhabitants with ethnic minorities and a black economy, chiefly the illegal drugs market.

By analyzing both direct and indirect sources of information, in this project we have studied: first, the present process of degradation of the neighborhood, within the urban context as the Ibizan capital, and the dynamics of the development of tourism on the Island: and second, the present political comprehensive restoration strategies in order to recover the neighborhood both physically and financially as well as socially.

**Keywords:** black economy, comprehensive restoration, marginal population, speculation, building clearance, gentryfication.

## INTRODUCCIÓN

En la presente comunicación queremos estudiar cómo el barrio de Sa Penya, antiguo barrio de pescadores situado a los pies de las murallas de Dalt Vila, ha sufrido en los últimos años (aproximadamente desde mediados del siglo XX), una serie de procesos que han hecho variar su población y estilo de vida. Dichos cambios se engloban en un contexto de mejora económica de la isla debido al enriquecimiento provocado por el turismo. Eivissa ha visto como modificaba sustancialmente su estructura económica a un ritmo acelerado, pasando de una población mayoritariamente dedicada al sector primario al predominio del terciario y más concretamente de la actividad turística. El barrio de Sa Penya no ha sido ajeno a dichos cambios, si bien podemos decir que éstos le han afectado negativamente. Con la mejora económica de sus habitantes iniciales, se ha dado un proceso de abandono del barrio para ubicarse en zonas de más moderna construcción, como el Eixample o zonas más periféricas del municipio. Paralelamente se ha dado un proceso de repoblación del barrio por parte de familias de menor poder adquisitivo y mayoritariamente pertenecientes a grupos marginales. Entre estos nuevos moradores la mayoría son familias de etnia gitana, las cuales tienen otra escala de valores y prioridades, sobre todo en lo que se refiere a la vivienda. Al proceder de grupos nómadas, no prima el mantenimiento de la vivienda. Este hecho, unido al menor poder adquisitivo y a la marginación sufrida desde otros colectivos sociales o institucionales, han llevado al barrio a un estado de degradación y ruina tal que, en muchos casos, ha hecho aumentar la conflictividad y el desarrollo de actividades de economía sumergida. Sin embargo debemos hacer notar que desde la década de los noventa, se han ido desarrollando toda una serie de reformas en el barrio por parte del ayuntamiento en el

marco del Plan Especial de Reforma Interior, así como la rehabilitación a cargo de particulares de varias de las viviendas. Por tanto debemos fijarnos en que no hablamos únicamente de un proceso de degradación, sino que también observamos una intención de mejora del barrio.



Figura 1: Plano de Eivissa.

Fuente: *Página web del Ajuntament de Eivissa, 2004.*

## TRABAJO DE CAMPO

El estudio de la situación que presenta el barrio de Sa Peña se ha llevado a cabo a partir de una serie de entrevistas con responsables políticos, funcionarios del centro social del barrio, el arquitecto municipal, el arquitecto que elaboró el Plan Especial y algunos vecinos de la zona. Hemos realizado una encuesta, que explicaremos seguidamente, entre los habitantes del barrio, así como también entre algunos vecinos de los barrios colindantes. Por otra parte hemos visitado la zona en diversas ocasiones, algunas por cuenta propia, otras acompañados por el regidor de urbanismo o los psicólogos del centro social. A partir de la entrevista con el arquitecto municipal y la lectura del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Sa Peña, explicaremos las diferentes reformas llevadas a cabo en el barrio, así como también la ubicación de nuevas infraestructuras.

## Encuestas comentadas

Un rápido paseo por el barrio estudiado deja claras muchas de las necesidades más importantes de éste. Para conocer de primera mano cuáles son éstas, nada mejor que utilizar el método de investigación directa: las encuestas. Así pues, nuestra metodología consta de dos partes: una primera, y fundamental, es la entrevista a los residentes de Sa Peña para conocer su opinión sobre el barrio en que viven, recogiendo en particular aquello que más echan en falta. En la segunda parte, se recoge la opinión de aquellas personas que residen o trabajan cerca de los límites de dicho barrio, preguntando sobre las mismas cuestiones para así permitir el contraste de opiniones entre residentes y vecinos no residentes del barrio estudiado. De este modo, los gráficos correspondientes representan las prioridades de ambos grupos encuestados.

Empezando pues por las reclamaciones de los vecinos (figura 2), vemos como elemento destacado (casi la mitad de encuestados lo consideran prioridad básica) la necesidad de rehabilitar las viviendas. El estado casi ruinoso de muchas de ellas es sin duda una de las mayores debilidades de la zona y se corresponde con el deseo de arreglarlas como principal prioridad vecinal. Ya se ha comentado anteriormente el hecho que para la mayoría de la población, principalmente la de etnia gitana, no es asunto suyo mantener en buen estado las viviendas, sino que piensan que debería ser una responsabilidad del ayuntamiento o de los propietarios. El segundo sector destacado en el gráfico que representa la opinión ciudadana es aquel relacionado con la falta y / o mejora de infraestructuras y demás elementos relacionados con la calidad de vida. Aquí se puede incluir el estado de las calles, tanto en lo referente a pavimento como a higiene de las mismas (donde es fácil encontrar restos de basura), la iluminación del barrio, la situación de plazas o la falta de parques. Es por lo tanto un tema muy amplio que acoge buena parte de las reclamaciones vecinales, aunque siempre por detrás de la demanda de rehabilitación de casas y fachadas. El tema de la inseguridad como problema prioritario corresponde a un 12% de las respuestas obtenidas, hecho que como veremos contrasta con la opinión de los vecinos no residentes.

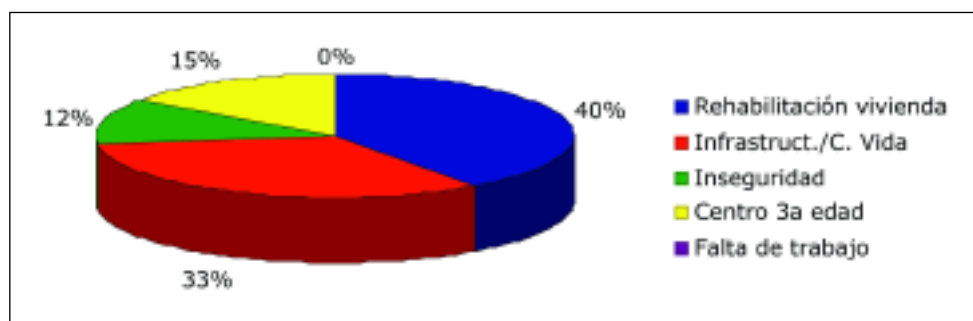


Figura 2<sup>1</sup>: Principales necesidades según los vecinos residentes en Sa Peña.

Fuente: *Elaboración propia.*

<sup>1</sup> Todos los gráficos han sido elaborados a partir de los datos obtenidos en las encuestas.

Para aquellas personas entrevistadas fuera del barrio (figura 3), la principal prioridad corresponde al deficiente estado de infraestructuras y elementos relacionados con la calidad de vida. El factor vivienda y el mal estado de ésta, para la gente no residente en Sa Penya queda relegado a la tercera plaza de las prioridades a considerar (20%), mientras el tema de la inseguridad se presenta, con poca diferencia, como el segundo en la escala de necesidades básicas (23%). Éste es, por lo tanto, un elemento interesante: la gente del barrio no considera que viva en un barrio demasiado problemático, quedando el aspecto de la seguridad en un segundo plano como demuestra el cuarto puesto en su escala de preferencias, mientras que los vecinos que no residen en Sa Penya, pero que conviven diariamente en el límite de dicho barrio, consideran el tema de la inseguridad como la segunda prioridad a solucionar.

Otro factor que diferencia a un grupo del otro es la falta de trabajo, siendo para los no residentes un problema considerable (5% lo eligen como prioridad), pero ni siquiera es considerado en la escala de valores de los vecinos residentes. Dicho aspecto es también interesante para profundizar en análisis futuros, ya que los entrevistados no residentes ven el paro o la falta de trabajo como necesidad básica, pero no lo enfocan así los residentes. Aquí seguramente juega un papel importante la economía sumergida que practican muchas de las familias de Sa Penya que, sin tener un trabajo fijo, sin embargo obtienen ingresos de forma más o menos habitual.

Un último elemento importante que diferencia los dos grupos de entrevistados es la necesidad de ubicar en Sa Penya un centro para las personas de la tercera edad; un tema que supone una prioridad para el 15% de los vecinos del barrio, mientras que no es considerado por los no residentes, que enfocan la problemática del barrio hacia asuntos más generales.

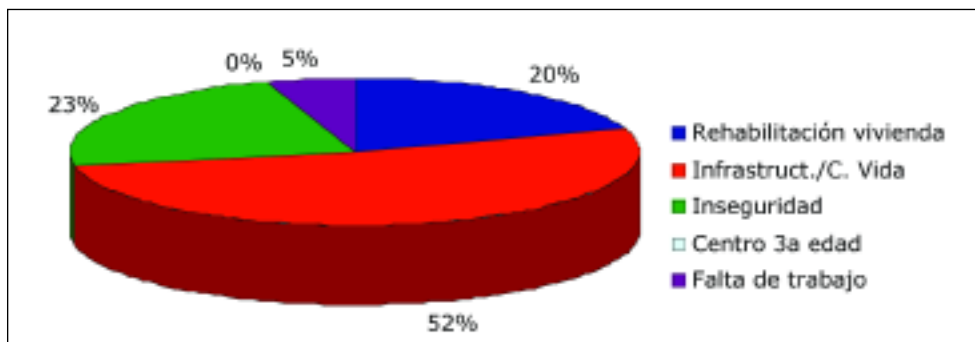


Figura 3: Principales necesidades del barrio de Sa Penya según vecinos no residentes.

Fuente: *Elaboración propia.*

## Entrevista con los servicios sociales

Respecto a las entrevistas realizadas comentaremos aquí únicamente los datos obtenidos en el “Centre de Serveis Socials Sa Miranda”, ya que el resto de entrevistas nos han servido para conocer el marco legal del barrio y su situación urbanística. Aquí nos referiremos más concretamente a los problemas sociales detectados en el barrio de Sa Penya.

Ya hemos dicho que, con la mejora económica aportada por el turismo, el barrio inicialmente perdió población, siendo repoblado más tarde por familias de bajos ingresos. Así cabe destacar que, a partir de los años setenta, los barrios del casco antiguo: Sa Penya, Dalt Vila y Sa Marina, dejan de ser las áreas donde se concentran los servicios, comercios, industria... para trasladarse a la zona del Eixample. Aquellas barriadas se convierten en zonas donde el bajo coste de la vivienda propicia la llegada de población con bajos ingresos y situación social conflictiva, dando lugar a un círculo de marginación que provocó una situación de exclusión que aún hoy día se detecta. En el barrio de Sa Penya no hay ninguna actividad comercial dedicada a la población; únicamente encontramos negocios de restauración y ocio, abiertos los tres meses de verano, dirigidos a los turistas. La mayoría de viviendas se alquilan o vendieron a inmigrantes procedentes de la Península, mayoritariamente de Andalucía (figura 4). Las reducidas dimensiones de los alojamientos provocaron el hacinamiento y el agravamiento de las malas condiciones para su habitabilidad (déficit de ventilación, presencia de humedades e inexistencia de servicios higiénicos, entre otras). Por iniciativa municipal se ha instalado en el barrio la “Unidad de Trabajo Social Sa Miranda”, un centro médico, el Casal de Joves, el “Centro de Artistas Visuales Sa Drassaneta” y dos retenes de la policía local.

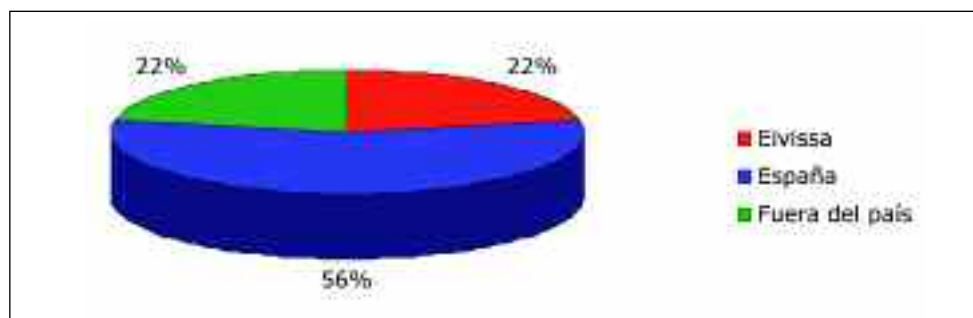


Figura 4: Lugar de nacimiento de los encuestados en Sa Penya.

Fuente: *Elaboración propia.*

A partir del marco general que hemos brevemente comentado, seguidamente presentamos la problemática social de Sa Penya, caracterizada por:

- Un 80% de la población de etnia gitana.
- Población con problemas relacionados con la precariedad laboral, exclusión y marginación social, con dificultades para acceder a la vivienda y el empleo.
- Infraestructuras urbanas en deficiente estado.

- Viviendas en pésimas condiciones, varias declarada en ruina.
- Pocas acciones llevadas a cabo desde la Asociación de Vecinos.
- Índice de paro muy elevado.
- La población joven tiene formación académica muy por debajo de la media de la ciudad, consecuencia del absentismo escolar y del fracaso escolar.
- La situación sanitaria es deficiente, con grave índice de adultos y menores con enfermedades contagiosas relacionadas con toxicomanías.

Los barrios de Sa Peña, Dalt Vila y Sa Marina son las zonas más degradadas de Eivissa. Siendo los barrios con un peor estado de la vivienda, mayor grado de aislamiento social y envejecimiento, mayor precariedad laboral y un número más elevado de población sin estudios.<sup>2</sup> Y de entre todos ellos, el que presenta mayor vulnerabilidad social es el barrio de Sa Peña.

El Ayuntamiento de Eivissa en 1989, al iniciar la elaboración del Plan Especial de Reforma –que comentaremos más adelante–, elaboró, por encargo del Patronato para la prospección de la salud mental y bienestar social de Eivissa y Formentera, un estudio de análisis social del barrio de Sa Peña. En él, y para el año indicado, se daban los siguientes datos:

- el 83% de la población mayor de 14 años no había alcanzado el Graduado Escolar y el absentismo escolar era muy elevado;
- la población activa era de 428 personas, de las que el 52% estaba en paro, el 33% era asalariada y el 15% declaró realizar actividad laboral por su cuenta;
- el 64% de la población se situaba por debajo del umbral de la pobreza (25.000 pesetas por persona y mes en 1989, unos 150 euros);
- la situación de las viviendas, en líneas generales, se encontraba por debajo de los mínimos exigibles (un 32% de la población declaró que su vivienda se encontraba en situación precaria; un 20% indicaba encontrarse en situación de insalubridad, con goteras, humedades, sin servicios sanitarios; un 5% manifestaban un estado ruinoso de su vivienda);
- déficit de infraestructuras en el barrio, mal estado de las calles, de la red pluvial, del alcantarillado e inexistencia de mobiliario urbano.

Por lo tanto se hablaba de una población básicamente joven, de etnia gitana, sin formación, con viviendas en malas condiciones, en un barrio sin infraestructuras y aislados del resto de la comunidad. Estos elementos obstaculizaron la integración social de los habitantes del barrio y potenciaron la aparición de actividades delictivas relacionadas con las drogas, aumentando la conflictividad social y el aislamiento de los habitantes del barrio.

A partir de este estudio, empezaron a llevarse a cabo actuaciones sociales para la mejora de Sa Peña. Entre ellas cabe destacar las diversas actuaciones dirigidas a favorecer la escolarización de los menores y acabar con el absentismo escolar, empezadas en 1989 y que aún se llevan a cabo. Un equipo formado por tres educadores, dos asistentes sociales y una supervisora, se encargó de realizar esta tarea.

---

<sup>2</sup> Datos obtenidos de Carbonero et al, 2003 y 2001.

Posteriormente, en 1995, se empezó un proyecto para favorecer la inserción laboral de la población juvenil, mayor de 16 años y de etnia gitana, del barrio de Sa Penya. Al año siguiente se puso en marcha un centro social en el barrio de Sa Penya; así se pudieron iniciar en 1997 nuevos proyectos como la elaboración del mapa social del barrio, la creación de una aula de alfabetización para mujeres gitanas y el Proyecto de Garantía Social subvencionado por el Ministerio de Educación, que permitió formar como ayudantes de cocina a 15 jóvenes del barrio entre 16 y 21 años.

Dos años después se realizó una evaluación del barrio, observando que se había conseguido la escolarización del 100% de los menores, que los niños del barrio se habían integrado en las actividades de tiempo libre de la ciudad y que algunos jóvenes del barrio iban a la escuela de adultos.

Desde el año 2000 el Ayuntamiento de Eivissa tiene en el barrio de Sa Penya una Unidad de Trabajo Social, la “UTS Sa Miranda”, compuesta por un trabajador social, una psicóloga, dos educadores de calle y un auxiliar administrativo. Dos años después se amplía el ámbito de sus actuaciones a Dalt Vila, Sa Marina, Vara de Rei, Plaza de toros, Talamanca, para lo que se incrementó el personal adscrito.

Desde los servicios sociales se realizan las actividades siguientes:

- Alojamiento alternativo.
- Ayuda a la unidad de convivencia y servicio de ayuda a domicilio.
- Información sobre prestaciones.
- Prevención e inserción laboral.
- Cubrir necesidades de subsistencia.
- Información, acompañamientos e inscripciones al Casal de Jóvenes y al centro de Información Juvenil, a “Jocs en Família”, a la Biblioteca Municipal de Can Ventosa, a las Escuelas Taller y proyectos ocupacionales dirigidos a jóvenes y al proyecto de ocio de tiempo libre de verano
- Escolarizaciones y prevención del absentismo escolar.
- Ayuda en la solicitud de becas escolares.
- Pago de actividades extraescolares para menores de los barrios de los centros educativos.

## LEGISLACIÓN

El 13 de febrero de 1969 fue declarado el Conjunto Histórico-Artístico de Eivissa en el que se diferenciaban tres zonas:

- Zona Histórico-Artística de Puig des Molins (necrópolis púnica).
- Zona Histórico-Artística de Dalt Vila, Sa Penya y La Marina.
- Paraje Natural de Es Soto.
- Zona de respeto, comprendida entre las anteriores y el límite del conjunto histórico-artístico.



En el PGOU de Eivissa de abril de 1988 se estableció la obligatoriedad de elaborar un Plan Especial para Dalt Vila, Sa Penya y La Marina, en base a lo prescrito en la Ley de Patrimonio por la cual todo Conjunto Histórico-Artístico debe contar con un planeamiento especial que lo proteja convenientemente.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Sa Penya, La Marina y zona de ensanche de Vara de Rei (PEPRI) se aprobó el 20 de enero de 1994, derivado de la Unidad de Actuación 22 del PGOU-1988 de Eivissa. Posteriormente, en el año 1997, se aprobó el Plan Especial para Dalt Vila, Unidad de Actuación 23 del PGOU.

## **Programa de actuación**

El PEPRI aprobado en 1994 extendía su ámbito de aplicación a los barrios de Sa Penya, La Riba, La Marina, Es Poble Nou y el ensanche de Vara de Rei y Parque. Su objetivo principal era la rehabilitación del entorno urbano en su conjunto, el incremento de dotaciones y servicios comunitarios y la mejora de las condiciones de las viviendas. Para ello se propuso el siguiente programa de actuación:

1. Expropiación y derribo de la edificación situada bajo la muralla para la creación del espacio libre de “Sa Pedrera”.
2. Expropiación y derribo de una edificación para la creación de nuevo equipamiento y espacio libre.
3. Creación de un nuevo equipamiento, el “Centre Cívic Sa Pedrera”.
4. Urbanización de la Plaza “Es Siti”.
5. Urbanización de un jardín bajo la muralla en “Sa Pedrera”.
6. Expropiación de una edificación, rehabilitación del edificio y adecuación de la construcción para la “Fundació Erwin Broner”.
7. Urbanización de la Plaza - Mirador “Sa Torreta”.
8. Consolidación y adecuación del acantilado.
9. Creación del nuevo espacio verde de “Sa Riba” y urbanización parcial de las calles de “Enmig” y de “Ciprià Garijo”.
10. Creación del nuevo espacio verde del frente de la “Avinguda del Port” y urbanización parcial de “Ciprià Garijo”.
11. Rehabilitación de un edificio y creación de un nuevo equipamiento, el “Museu del Mar”.
12. Rehabilitación de un edificio y creación de nuevo equipamiento, el “Club de Jubilats del Mar”.
13. Expropiación de la edificación y creación de un nuevo equipamiento: “Centre d’Assistència Primària”.
14. Creación de un vial de tránsito rodado restringido para acceder a “Sa Pedrera”.
15. Expropiación y derribo de los locales comerciales situados detrás del “Mercat del Peix”.

16. Rehabilitación del “Mercat del Peix”. Instalación de un Centro Social y una estación transformadora de baja tensión.
17. Urbanización de los alrededores del “Mercat del Peix”.
18. Expropiación de las fincas para permitir la creación del vial para poder acceder a “Sa Pedrera”. Urbanización de este espacio.
19. Expropiación, derribo parcial de una edificación y adecuación de la cubierta.
20. Urbanización de la Plaza de “Sa Drassaneta” y alrededores. Sustitución de la infraestructura y servicios existentes.
21. Urbanización de las calles “Floridablanca”, “Bonaire”, “Racó de Santa Llúcia”. Creación del acceso rodado en la calle “Bonaire” y sustitución de su infraestructura.
22. Urbanización de la calle “Alt”. Sustitución de su infraestructura y servicios.
23. Urbanización de la calle “Des Passadís”. Sustitución de su infraestructura y servicios.
24. Urbanización de la calle de la “Mare de Deu”. Sustitución de su infraestructura y servicios.
25. Expropiación de una edificación para crear un paso inferior. Urbanización de las calles “Fosc” y “Retir”. Sustitución de sus infraestructuras y servicios.
26. Urbanización de las plazas de “Antoni Piquer” y de “Sa Tertúlia”.
27. Rehabilitación del “Mercat” y ampliación de puestos de venta.
28. Urbanización de los alrededores del “Mercat” con la peatonización parcial.
29. Creación del espacio verde en la calle “Lluís Tur i Palau”.
30. Peatonización del sector “Poble Nou”, c/ ”Torres”, c/ ”Bisbe Azara”, c/ ”Bisbe Cardona”. Iluminación, mobiliario y jardinería en dicho sector.
31. Urbanización de la Plaza del “Parc”.
32. Expropiación y derribo de una edificación bajo “Murada” - ”Portal Nou”
33. Ajardinamiento de un nuevo espacio verde e iluminación en “Murada” - ”Portal Nou”.
34. Urbanización del acceso a Dalt Vila. Semaforización del mismo.
35. Mejoras en el Paseo de Vara de Rei: iluminación, mobiliario urbano, barreras arquitectónicas, jardinería.
36. Expropiación de una edificación y urbanización del “Carreró des Paraires”.
37. Urbanización del “Racó de Santa Llúcia”. Sustitución de su infraestructura y servicios.

## Grado de ejecución del PEPRI

No todas las actuaciones antes indicadas se refieren al barrio de Sa Peña y por ello, vamos a ir comentándolas y viendo así si han sido realizadas o si continúan pendientes.<sup>3</sup>

- En lo referente a las actuaciones en la zona de “Sa Pedrera” (1 y 5), se ha expropiado la zona adherida a la muralla y se ha procedido a su derribo, descubriendo agujeros en las

---

<sup>3</sup> Datos obtenidos de la entrevista con el regidor de urbanismo y con el arquitecto municipal del *Ajuntament d’Eivissa*.

murallas hechos por los propios habitantes para ampliación de sus viviendas, aunque ya han sido cubiertos. En esta misma zona se ha proyectado la realización de un “Centre d’Artisans” (centro cultural dedicado a la artesanía) y un aparcamiento no previstos inicialmente en el PEPRI.

- Se han expropiado unas ocho viviendas para la construcción del “Centre Cívic de Sa Pedrera” (actuaciones 2 y 3), aunque aún no ha podido llevarse a cabo debido a estar pendiente de otras expropiaciones pertinentes.
- Para la rehabilitación de la Plaza Es Siti (4), llevada a cabo en 2003, se ha recuperado un espacio que era un vertedero, recuperándose a su vez una fuente ya existente y procediendo a soterrar el sistema de iluminación y aguas.
- En homenaje al arquitecto alemán Erwin Broner que vivió en Eivissa en diferentes periodos (en 1933, huyendo de los nazis, y a partir de los años cincuenta hasta la fecha de su muerte) y donde proyectó parte de su obra, entre la que destaca el balneario de Talamanca y la casa donde vivió en Sa Penya, pretende crearse la “Fundació Erwin Broner” (6), proyecto que se está ejecutando, ya que su viuda ha cedido el edificio al Ayuntamiento para la ubicación de la fundación. La Sra. Broner continua ocupando parte de la vivienda y percibe una ayuda del Consistorio ibizenco.
- La zona del mirador de Sa Torreta (actuaciones 7 y 8) es un espacio completamente abandonado en la actualidad que se pretende adecuar y unir con el paseo del Port d’Eivissa hasta el Baluart de Santa Llúcia. La plaza ha sido rehabilitada pero sigue pendiente la adecuación del mirador y la recuperación de la bajada escalonada del barrio (el proyecto de escalonamiento se encuentra ya en el Ministerio de Fomento).
- Las actuaciones 9 y 10 forman parte de la fachada marítima, ya que la Plaza de Sa Riba es la zona de bares y terrazas frente al puerto. La zona portuaria pertenece a Puertos del Estado, por lo que está excluida de las actuaciones del PEPRI. Ya se ha ejecutado la pavimentación de la zona.
- El Ayuntamiento ha expropiado los edificios destinados al “Museu del Mar” y al “Club de Jubilats del Mar” (11 y 12). En el primero de ellos se ha ubicado hace poco más de dos años el “Casal de Joves” y en el otro se está pendiente de proceder a la ubicación del “Centre de Serveis Socials de Sa Miranda”.
- Entre 1996 y 1997 se llevó a cabo la actuación 13 referente al “Centre d’Assistència Primària”, aunque hoy en día ha surgido una gran polémica en torno al mismo, ya que quiere cerrarse debido a su difícil acceso (callejuelas estrechas, algunas con escalones, ubicación en una zona considerada peligrosa...).
- El vial de acceso restringido de Sa Pedrera (14) se ejecutó en 1992, antes de la aprobación del PEPRI, procediendo a su iluminación y creación del sistema de drenaje. El PGOU lo sitúa en un espacio denominado Verde Público.
- La zona del “Mercat del Peix” o “Sa Peixeteria” era una zona degradada y casi ruinososa, por lo que se compraron los locales ubicados detrás de dicho edificio y se procedió a su derribo. De momento hay un aparcamiento, aunque se piensa en otras actuaciones. Se quiere eliminar el transformador y ubicarlo adosado al mercado para reducir el impacto visual. (Actuaciones 15, 16 y 17).

- La comunicación de la zona de subida Sa Pedrera con la calle de Santa Llúcia (18) todavía no ha sido realizada pero los expedientes de expropiación ya se han abierto.
- Respecto a la Plaza de Sa Drassaneta (19 y 20), se ha realizado la pavimentación y los servicios de la plaza y alrededores, aunque se continua pendiente de la expropiación de un segundo inmueble (un primero ya ha sido derribado con este fin) para poder ampliar la calle.
- Las mejoras en las calles Floridablanca, Bonaire y Racó de Santa Llúcia han sido ya completamente ejecutadas (21 y 37). Todas las calles han sido acondicionadas excepto Fosc, Retir y Alt (22 y 25). La calle Fosc se encuentra pendiente de la expropiación, contemplada en la revisión del PEPRI que empieza a gestarse, de un solar donde había una vivienda que fue derribada por un expediente de ruina.
- La calle “des Passadís” (23) se encuentra en un espacio degradado que fue acondicionado entre 1998-99. Algunas callejuelas se encuentran cerradas por haber sido añadidas a las viviendas por algunos propietarios. Se ha pavimentado y, al igual que en otras calles, se ha soterrado la red de servicios.
- En la actuación 24 que afecta a las calles Mare de Deu y Fosc, se ha realizado el acondicionamiento del pavimento de la primera de dichas calles con piedra calcárea viva procedente de las canteras ibicencas, pero continua pendiente la mejora de las infraestructuras y servicios.
- En los alrededores de la iglesia de Sant Elm se urbanizaron las plazas d’Antoni Piquer y de Sa Tertúlia, aunque no se logró un resultado óptimo y ya se está pensando en repetir las actuaciones.
- El “Mercat Vell” (27 y 28) fue completamente rehabilitado en los años 1994 y 1995 con columnas de marés, pero ello supuso problemas de humedad y debe repetirse la mejora. La pavimentación de la plaza se llevó a cabo entre 1996 y 1997. En torno a dicho mercado hay una polémica referente a su futuro uso, ya que durante el día sigue destinándose a la venta de frutas y verduras, pero el alcalde pretende destinarlo a un uso de actividades juveniles por las tardes, propuesta a la que se oponen algunos usuarios.

## Presupuesto

El resto de actuaciones no afectan directamente al barrio de Sa Penya, sino a los otros barrios incluidos en el mismo PEPRI. Para llevar a cabo todas estas actuaciones se concertó un programa de cuatro etapas de actuación. En la primera de ellas, que debía llevarse a cabo entre 1992 - 1994, debían ejecutarse las actuaciones 1, 2, 3, 5, 6, 13, 18, 19, 31, 32, 33 y 34, destinándose a ello un presupuesto de 376.215.600 pesetas (2.261.101,06 euros). La segunda etapa de actuación debía ejecutarse entre 1995 - 1997 y comprendía las actuaciones 14, 15, 20, 21 y 25, con un presupuesto de 164.208.000 pesetas (986.909,96 euros). Una tercera etapa, a ejecutarse entre 1998 - 2000, debía comprender las actuaciones 4, 16, 17, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 36 y 37, contando para ello con un presupuesto de 325.582.000 pesetas (1.956.787,23 euros). Y finalmente, la cuarta etapa debía llevarse a cabo entre 2001 -

2003, comprendiendo las actuaciones restantes (7, 8, 9,10, 11, 12, 26 y 35) cifradas en un presupuesto de 384.129.400 pesetas (2.308.664,19 euros). En consecuencia, el presupuesto total del PEPRI ascendía a 1.250.135.000 pesetas (7.513.462,67 euros).

Al finalizar el periodo total, debía revisarse el plan y proceder a la propuesta de nuevas actuaciones y a la elaboración de nuevos presupuestos. Durante nuestra visita a la zona, en que nos entrevistamos con el arquitecto municipal y el regidor de urbanismo, estos responsables nos indicaron que ya se había empezado la revisión del plan, que debería incluir las actuaciones que aún no se habían ejecutado.

## DATOS URBANÍSTICOS

Ya hemos hablado de la problemática del barrio a partir del trabajo de campo realizado. Las entrevistas y las encuestas nos han mostrado la realidad de una zona degradada en un entorno histórico-artístico. Asimismo hemos visto como, desde el Ayuntamiento y a partir de un plan especial, se estaba llevando a cabo una reforma de Sa Penya. Cabe por ello añadir algunos datos referentes a la realidad urbanística actual del área estudiada.

Nos encontramos en una zona en la que el 90% de las viviendas son inferiores a los 50m<sup>2</sup>, dando lugar a una situación de hacinamiento, ya que en ellas pueden llegar a vivir familias de hasta 5 o 6 miembros. En Sa Penya se ubican 50 viviendas rehabilitadas, mientras otras 50 han sido declaradas en ruina. A pesar del estado de degradación que se vive en el barrio, se ha dado una revalorización del precio de la vivienda, pagándose unos 1.500 euros/m<sup>2</sup> por una edificación sin rehabilitar y hasta unos 3.600 euros/m<sup>2</sup> por una rehabilitada.<sup>4</sup> Se habla pues de un proceso de gentrificación; es decir, se lleva a cabo una rehabilitación de los servicios e infraestructuras por parte del Ayuntamiento para que desde la iniciativa privada se invierta en la rehabilitación de las viviendas. La mayoría de familias que habitan en el barrio no son propietarias, sino que ocupan la vivienda en régimen de alquiler (42%) o bien ilegalmente (10%), siendo propietarias un 37%.<sup>5</sup> Así se conseguirá la mejora del barrio a partir de mantener aquellas familias con el poder adquisitivo suficiente para mejorar las viviendas, aunque provocando la huida de aquellas otras sin los recursos suficientes para mantener sus casas en condiciones. Aquellas viviendas que no puedan ser rehabilitadas por sus propietarios o moradores, irán degradándose hasta llegar a un punto en que no sean habitables y se abra un nuevo expediente de ruina. Sus habitantes deberán ser reubicados, normalmente en viviendas de protección oficial en las zonas periféricas. Además de las mejoras en la infraestructura y el mobiliario urbano llevadas a cabo desde el ayuntamiento, observamos las obras de rehabilitación de algunas viviendas realizadas desde la iniciativa privada.

---

<sup>4</sup> Datos obtenidos de la entrevista con el regidor de urbanismo y con el arquitecto municipal del *Ajuntament d'Eivissa*

<sup>5</sup> Datos obtenidos a partir de la elaboración de las encuestas.

## CONCLUSIONES

Como hemos podido ver, paralelamente al desarrollo turístico que ha hecho posible el crecimiento económico de la isla de Eivissa, se ha producido la degradación de algunos de sus barrios tradicionales, entre ellos el de Sa Penya. Esta degradación, que ha sido tanto social como urbana, se produce de forma continua desde la segunda mitad de siglo XX y no es hasta la década de los 90 cuando se empiezan a tomar medidas desde la administración pública para paliar la situación.

Entre estas iniciativas destaca el PEPRI, un plan de reforma que incide sobre todo en la mejora de las calles, plazas y mobiliario urbano. Este plan especial no ha sido ejecutado totalmente y debía someterse a revisión a partir del año 2003. En lo que al aspecto social se refiere debemos citar también un aumento en el número de políticas y acciones destinadas a la ayuda de aquellos colectivos más necesitados.

La reforma de las viviendas se está dejando en manos privadas, provocando la revalorización de éstas y dando lugar a un proceso de gentrificación que favorece la emigración de la población actual hacia las zonas periféricas de la ciudad.

## BIBLIOGRAFÍA

- Carbonero, M. A.; Horrach, A.; Mascaró, P.; Santiago, J. (2001): *L'espai social de l'exclusió a les Balears*. Sa Nostra, Caixa de Balears. Quaderns solidaris, 7. Palma.
- Carbonero, M. A.; Puigròs, A.; Ribas, M.M. (2003): *Diagnòstic social d'Eivissa*. Ed. Ajuntament d'Eivissa y Universitat de les Illes Balears. Palma.
- COAIB (2003): *Eivissa Patrimoni de la Humanitat*. Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, Demarcació Eivissa y Formentera. Eivissa.
- Ajuntament de Eivissa (2004): *Plànol de la Ciutat*. [www.eivissa.org](http://www.eivissa.org)

## Agradecimientos

Al Consorci d'Eivissa Patrimoni de la Humanitat, al Ajuntament d'Eivissa y en particular al Sr. Vicent Torres, regidor de urbanismo, y al Sr. Rafael García Lozano, arquitecto municipal. Al Centre de Serveis Socials de Sa Miranda. Al arquitecto Salvador Roig, co-redactor del PEPRI.

# **CAMBIOS RECIENTES DE LAS ESTRUCTURAS ESPACIALES DE LAS GRANDES CIUDADES: FRAGMENTACIÓN FÍSICA, SEGREGACIÓN SOCIOECONÓMICA Y REORGANIZACIÓN FUNCIONAL**

## ***Recent Changes in Spatial Urban Structures of Big Cities: Physical Fragmentation, Socio-economic Segregation and Functional Reorganisation***

Severino ESCOLANO

*Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio*

*Universidad de Zaragoza*

*severino@unizar.es*

*Casi todas las categorías que empleamos para explicar la certeza y  
el desconcierto son de carácter espacial*

D. Innerarity (2004): *La sociedad invisible*, p. 99

### **Resumen:**

En este trabajo se abordan algunos aspectos de la génesis y evolución de las estructuras espaciales de las grandes ciudades. El marco teórico propuesto acepta que el orden –estructura– emerge de la interacción de múltiples sistemas que se autoorganizan. También se admite que las estructuras espaciales tienen gran influencia en desempeñan una función importante en el grado de eficiencia económica y ecológica de las ciudades, en su organización funcional y su calidad como espacios adecuados para el desarrollo de la vida humana.

Para tal propósito se examinan los cambios en los factores que influyen en la marcha de las estructuras urbanas, y se concluye que éstas muestran tendencias a la fragmentación: creciente disgregación del espacio construido y del modelo de densidades de población, formación de nodos de centralidad

en la periferia, e incremento de la segregación socioespacial. En suma: se encaminan a la formación de modelos urbanos “post-suburbia”.

**Palabras clave:** estructuras espaciales urbanas, fragmentación, segregación socioespacial, post-suburbia, autoorganización.

**Abstract:**

This paper deals with some aspects of the origin and evolution in spatial urban structures of big cities. The proposed theoretical framework states that order –structure– emerges from the interaction and autoorganization of many systems. Also is accepted that spatial structures have great influence in the degree of economic and ecological efficiency of the cities, in its functional organization and in its quality as suitable spaces for the development of human life.

For such purpose, the changes in the factors that influence the evolution of the urban structures are examined. We conclude that spatial structures show trends to fragmentation: increasing fragmentation of the physical space and in the model of densities of population, formation of nodes of centrality in the periphery, increasing polarization of pattern of spatial segregation. Shortly: they tend to the formation of “post-suburbia” urban models.

**Keywords:** urban spatial structures, fragmentation, sociospatial segregation, post-suburbia, autoorganization.

## INTRODUCCIÓN

El término *complejidad* es, seguramente, uno de los más utilizados para caracterizar la realidad urbana, tanto en los estudios científicos como en las descripciones corrientes de la experiencia de las ciudades. Este concepto denota, incluso cuando se aplica de forma vaga e imprecisa, la abundancia de elementos e interacciones presentes en la ciudad así como cierto grado de caos, apreciable en el funcionamiento de muchas ciudades; y también la consiguiente dificultad para aprehender, comprender y explicar la ciudad, y para desenvolverse en ella en la vida cotidiana.

Pero la naturaleza de esta noción subtiende, al mismo tiempo que la exuberancia de elementos, otros componentes de orden y estructura, que resultan esenciales en la conformación de su desarrollo físico, de su organización funcional, en la construcción de las imágenes mentales y en la vivencia que los individuos tienen de las ciudades.

Dada su importancia práctica y científica se han realizado bastantes estudios para identificar, describir y formalizar “estructuras espaciales” urbanas, desde la geografía y otras disciplinas, como la economía o el planeamiento urbano. Sin embargo, se ha dedicado menos atención a investigar su génesis y evolución. En consecuencia, parece pertinente preguntarse por las fuerzas y procesos que las generan y que intervienen en su desarrollo.

En este artículo se exploran y ordenan algunos conceptos acerca de la formación y previsible trayectoria de algunas estructuras espaciales de las grandes ciudades. Los argumentos y afirmaciones mantenidos descansan en la aceptación de tres supuestos básicos: a) la organización y las estructuras son producidas por una miríada de interacciones de magnitud diversa que operan de abajo-arriba; b) las estructuras se manifiestan y emergen en varios



niveles, pero una vez constituidas son resilientes y tienden a condicionar los procesos que las generaron; y c) sistemas y mecanismos simples en origen pueden producir estructuras y entornos de gran complejidad.

## GÉNESIS Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS ESPACIALES

Son contadas las ocasiones en que el uso del concepto “estructura espacial”, cuando se aplica al estudio de la ciudad, va acompañado de una delimitación precisa de sus contenidos. En general, se le otorga un significado tácito que, con vaguedad, se asocia a algún tipo de orden o regularidad o a alguna unidad, física o no, identificada por cierto grado de homogeneidad, que suele integrar, con otras, alguna entidad mayor.

En este escrito le damos esta misma acepción, pero es necesario añadir que entendemos la “estructura espacial” no como un *datum*, sino como un modo de organización espacial verificable y que se puede caracterizar por atributos cualitativos o parámetros como la densidad, la conectividad, niveles de jerarquía, porosidad...; en todo caso, el de “estructura espacial” es un concepto fundamental para la construcción de una imagen racional de la ciudad.

Muchos fenómenos que forman parte de los estudios de geografía urbana presentan variados tipos y grados de estructuración espacial. Además, algunas dimensiones que tienen especial relevancia en el funcionamiento general de las ciudades y en la percepción de las mismas por los individuos son definidas, precisamente, por las características de su estructura espacial. Tal es el caso de la distribución espacial de la población o de los usos del suelo, de la configuración del tejido construido o de los patrones de movimiento de la población.

En muy probable que las “estructuras espaciales” constituyan una de las clase de orden más reconocible de las ciudades, pero también es muy reconocida su trascendencia en la economía urbana y en la eficiencia general de las ciudades, y de forma indirecta en otros ámbitos como el medio ambiente (Bertaud, 2004). Al tiempo, como manifestaciones conspicuas de la construcción social de la ciudad, revelan algunas desigualdades de la organización social que se manifiestan, por ejemplo en forma de segregación socioespacial.

Para finalizar, creo que reviste gran interés, tanto desde el punto de vista epistemológico como práctico, explicitar algunas propiedades de las estructuras espaciales. Me referiré a tres, extraídas de los trabajos de Bertaud (2004). La primera consiste en reconocer que no existen estructuras espaciales mejores o peores *per se*, sino más o menos adecuadas a uno o más objetivos. Otra se refiere a su trayectoria temporal, ya que las características que tengan en una fase depende de las que tuviesen en la etapa inmediatamente anterior; esta autocorrelación temporal implica que para llegar a una configuración determinada es preciso alcanzar antes otra, y que la reversibilidad de las estructuras espaciales es muy improbable. La tercera se plantea en términos de la posibilidad de modificación voluntaria de las estructuras espaciales a través del planeamiento, aunque este propósito se coordinen de manera consistente todos los instrumentos de planificación (impuestos, actuación en infraestructuras, zonificación de los usos del suelo). Cabe interrogarse, pues, si las formas que adquieren las estructuras espaciales de las ciudades son producto de las acciones dirigidas a ese objetivo o bien son el resultado más probable de procesos de autoorganización.

## La formación de las estructuras espaciales urbanas

Ciertos rasgos de las estructuras espaciales urbanas, como la existencia de centros simbólicos o funcionales, de gradientes centro-periferia en la distribución de algunos fenómenos, han sido observados en numerosas ciudades en todas las épocas, lugares, y en diferentes culturas. Las explicaciones de su gran persistencia y difusión territorial han sido variadas y hasta contradictorias: unas defienden que las estructuras espaciales son un reflejo de la organización social y sus valores, otras que son producto necesario de la optimización de algún objetivo socioeconómico, y otras terceras que son resultado de procesos aleatorios.

La mejora del conocimiento geográfico sobre el origen y evolución de las estructuras espaciales urbanas es posible que requiera un nuevo punto de partida. Por un lado, las teorías sobre la ciudad han de enriquecer sus fundamentos a partir de la consideración de la ciudad como un “sistema complejo”. Por otro, se ha de admitir que el modelado<sup>1</sup> y la simulación son vías útiles para comprender el funcionamiento de muchos fenómenos complejos. Sobre lo primero se han acumulado argumentos y evidencias suficientes para conceptualizar la ciudad como un sistema complejo (Allen, 1997; Portugali, 2000; Wilson, 2000); eso sí, no abundan estudios amplios realizados con éste enfoque. El modelado y la simulación son también procedimientos de investigación bien asentados en varias áreas de la geografía urbana.<sup>2</sup> En cualquier caso, estos métodos mejoran la planificación urbana por cuanto contribuyen a preparar acciones políticas y técnicas mejor informadas, más eficaces, y tal vez más equitativas.

La formación de orden espacial en los sistemas complejos ha sido objeto de estudio en varias disciplinas; los esfuerzos han fructificado en observaciones, nociones y teoría de gran interés para explicar el proceso. Considero que para elaborar conocimiento geográfico puede ser estimulante transitar por estas vías científicas, lo que requiere, seguramente, tomar préstamos de otros ámbitos investigación. Por supuesto, con la vigilancia necesaria para discernir similitudes y diferencias entre sistemas, tal vez diversos en naturaleza (ecológicos, socioeconómicos...).

Con esta salvedad, la formación de las estructuras espaciales urbanas podría describirse de la forma siguiente:

- El orden y la estructura nace de las interacciones de múltiples sistemas de tamaño, composición y alcance espacial diversos.<sup>3</sup>
- El reajuste mutuo y permanente de estos sistemas –autoorganización– genera regularidades y patrones espaciales complejos. Para el asunto que tratamos, la formación de

<sup>1</sup> Bosdorf (2003), que sigue una arraigada tradición alemana de modelado de geografía, recogida en el mismo título de su trabajo, se pregunta, al final del mismo, por la utilidad de los modelos sobre la estructura o el desarrollo urbano; la respuesta proporciona en términos de adhesión al modelado por su contribución al conocimiento geográfico.

<sup>2</sup> Merecen ser destacados los trabajos del Centre for Advanced Spatial Analysis (CASA); para el caso de las ciudades algunos tienen especial importancia como el de Batty, y Longley (1996).

URL: <http://www.casa.ucl.ac.uk/news/index.htm>

<sup>3</sup> Un ejemplo prototípico de microsistema de esta clase es el que nombra Alexander (1980, 20) compuesto por: un *drugstore*, un semáforo, un distribuidor automático de periódicos, viandantes y dinero.

las estructuras espaciales urbanas, el principio “ordenador”<sup>4</sup> que regula las interacciones es la maximización de todo tipo de intercambios espacio-temporales, necesarios para el desarrollo de las actividades socioeconómicas urbanas.

- Las condiciones del entorno, integradas por el sistema socioeconómico, el estado de la tecnología, la *cultura*, las características físicas, y otros factores que articulan el marco general de posibilidades de formación y evolución de las estructuras espaciales.

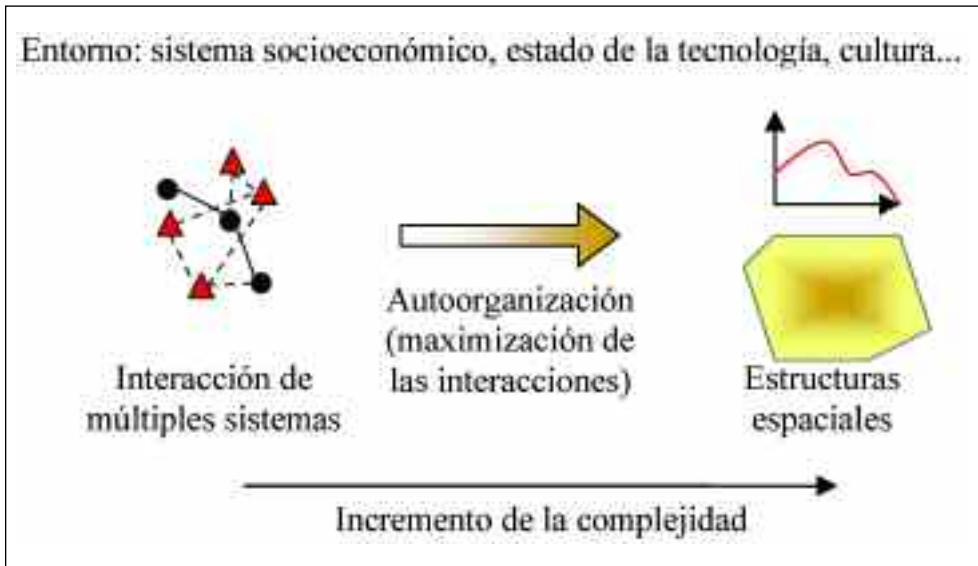


Figura 1: Esquema de la formación de las estructuras espaciales urbanas.

Procede, finalmente, hacer dos consideraciones relevantes para enriquecer el esquema propuesto (figura 1). La primera procura un fundamento sólido a su viabilidad, y no es otra que la contribución esencial a la revisión radical del paradigma científico realizada por Wolfram (2002): el descubrimiento de que sistemas simples que evolucionan con normas simples pueden producir estructuras y entornos de gran complejidad. La segunda se refiere al incremento de la cantidad de información a medida que las estructuras espaciales devienen más complejas, lo que reafirma la función de todo lo relacionado con la circulación, recuperación y uso de la información.

Para el caso de las ciudades, algunos conceptos, como el de *sincronía*, elaborado dentro del ámbito de la “sintaxis del espacio”,<sup>5</sup> abordan directamente el modo de obtención de la información que los individuos tienen de las estructuras espaciales urbanas. Las *sincronía* como proceso cognitivo articula dos niveles (*stages*) de formación de la ciudad: el *vertical* de

<sup>4</sup> Aquí se utiliza en el sentido dado por Hacken (1986) y pudiera equivaler a *función general*.

<sup>5</sup> Lo fundamental de la “sintaxis del espacio” se encuentra en obra de Hillier, B. y Hanson, J. (1984), que se considera la “biblia” de esta teoría; además otros trabajos y estudios teóricos y empíricos han contribuido a formar un notable corpus propio de conceptos, terminología y técnicas de análisis, como los que se pueden encontrar en el sitio de Internet: <http://www.spacesyntax.net> y en las actas de los cuatro simposia internacionales celebrados.

creación de formas, mediante el cual de la agregación de edificios emergen patrones espaciales, y el *lateral*, o proceso de relación forma-función, por el que los modelos espaciales emergentes conforman un esquema organizado de movimiento que forma parte de los procesos por los que el espacio construido se convierte en una ciudad vivida (Hillier, 2003: 01.1).

Este contexto es compatible con modelos explicativos muy aceptados, como el de “maximización de la utilidad individual” (modelo urbano estándar), que explica la formación de gradientes de densidad centro-periferia, (de la población, del uso y precio del suelo (Alonso, 1964; Muth; 1969).

## La caracterización de las estructuras espaciales urbanas

La geografía y otras ciencias disponen de variados métodos y abundantes procedimientos técnicos para caracterizar las estructuras espaciales de las ciudades, tanto en sus configuraciones en el espacio como su estado en el tiempo.

No pretendo desplegar aquí un inventario de técnicas a disposición de los investigadores, sino nombrar algunos tipos y destacar ciertos aspectos acerca de su uso. Y ello porque es posible que se haya llegado a un “sobre-reconocimiento” de estructuras debido, por una parte, a los efectos de la aplicación acrítica de técnicas de análisis y, por otra, a la insuficiente justificación de los umbrales de segmentación de variables continuas.

Por otro lado, el “problema de la unidad espacial modificable” afecta inexorablemente a los datos espaciales. La partición de cualquier espacio geográfico en unidades de análisis entraña consecuencias de orden teórico y metodológico, bien conocidas por los geógrafos. Entre otras, y ello es inevitable, una muy importante: la validez de los resultados de la mayoría de las técnicas estadísticas está limitada por el sistema de zonificación; o sea: los resultados dependen de las unidades espaciales (forma, tamaño...) en que se han medido las variables. Por ejemplo, es un hecho bien conocido que algunos métodos de medida de la distribución espacial de las densidades reproducen, en cierto grado, los “artefactos” (coronas, cuadrantes) utilizados como unidades de obtención de datos.

Sin embargo, estas dificultades no impiden identificar con garantías algunos patrones y medir sus propiedades. Así la distribución espacial de las densidades de población se puede modelar, de manera aceptable, por una función exponencial negativa que representa un gradiente centro-periferia más o menos regular. Ni tampoco suprimen la utilidad descriptiva y para comparar de técnicas estadísticas o de índices como el *rho* de dispersión (*sprawl index*) de Bertaud y Malpezzi (1999).

El bagaje metodológico y las técnicas y herramientas no han cesado de mejorar para superar limitaciones como las referidas. Cabe citar por su valor real y potencial los métodos de filtrado espacial (*kernel*) (Moreno, 1991; Escolano, 2002; Thurstain-Goodwin, 2003; Cos, 2004), las dimensiones fractales (Frankhauser, 1994; Batty y Longley, 1996), los desarrollos recientes habidos en el estudio de las redes (Barabasi, 2002; Batty, 2003) o la incorporación de medidas de información y entropía. Mención especial requieren las aportaciones teóricas, metodológicas, técnicas e instrumentales de la “sintaxis del espacio”, cuyo objeto directo de estudio lo constituyen las ciudades.

## LOS CAMBIOS EN LAS ESTRUCTURAS ESPACIALES DE LAS CIUDADES

Resulta difícil avanzar los detalles de la evolución de las estructuras espaciales en tanto que sistemas complejos, y en alguna medida caóticos; pero si es posible prefigurar sus disposiciones a varios niveles, ya que su estado en un momento cualquiera depende del que tuvieron en el tiempo inmediatamente anterior.

Para identificar posibles trayectorias de las principales estructuras espaciales se puede construir un esquema mediante la combinación de dos dimensiones definitorias de su comportamiento: el tamaño de las ciudades y los componentes de la movilidad (figura 2). En el espacio así delimitado se han trazado seis itinerarios, algunos observados y otros posibles, pero poco o muy poco probables. Como se muestra en la figura, los recorridos de muchas ciudades reales suelen converger hacia los modelos policéntricos. La dirección a ese cuadrante es clara cuando aumenta el tamaño de las ciudades (demográfico, pero sobre todo espacial), lo que suele ir asociado a incrementos en la movilidad real o potencial. Pero, incluso ciudades cuyo tamaño permanece más o menos estable observan también tendencias hacia el policentrismo de sus estructuras.

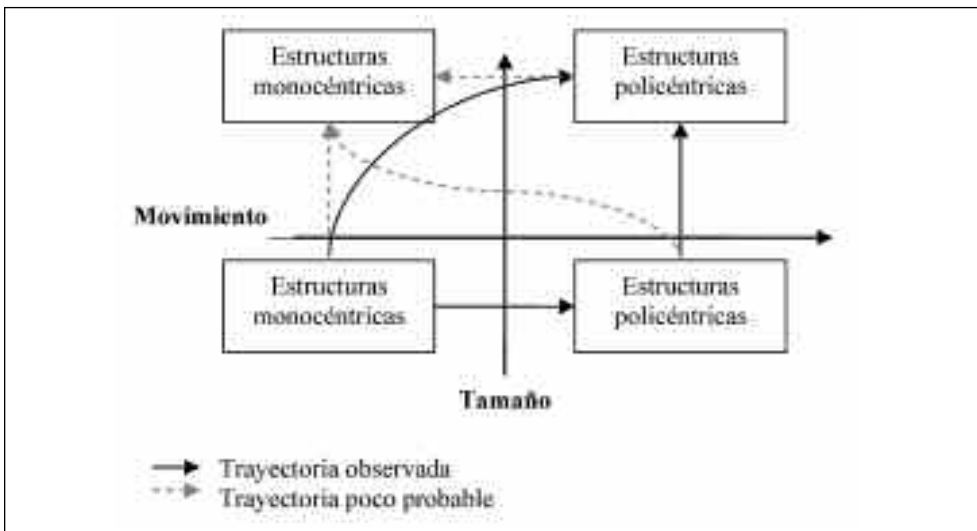


Figura 2: Trayectorias de las estructuras espaciales urbanas según el tamaño y potencial de movilidad de las ciudades.

### Transformaciones de los factores y del entorno de las estructuras espaciales

Todos los componentes y factores involucrados en la formación y evolución de las estructuras espaciales urbanas han registrado transformaciones recientes de gran calado que, por supuesto, han influido en la marcha de éstas.

En efecto, las variaciones del ritmo temporal y de los modos de realización y del alcance espacial de toda suerte de interacciones de la vida urbana, han impulsado y condicionado la reconfiguración de las estructuras espaciales, cuyas consecuencias económicas, ambientales y sociales no son, precisamente, baladíes.

La naturaleza, efectos, modalidades, agentes y medios de los principales procesos de cambio de las grandes ciudades son bien conocidos, así como su interrelación manifiesta. Por eso aquí sólo citaré algunos aspectos relativos a las estructuras espaciales.

En primer lugar, es necesario destacar los grandes impactos ocasionados por el desarrollo de fuerzas “globalizadoras”, en especial la ampliación del espacio de relación de las ciudades, y la liberalización del marco normativo. Así, la intervención de nuevos agentes y medios, la incorporación de funciones inéditas al tejido vital urbano y al espacio construido, contribuyen a alterar grandemente la organización funcional, la fisonomía, el valor simbólico de ciertas áreas y la estructura socioespacial de las ciudades, entre otros efectos.

Los sistemas locales de transporte como “componentes logísticos activos del sistema urbano influyen en la estructura espacial de pueblos y ciudades, afectando a los costes *per cápita* de las infraestructuras y de los equipamientos” (Zeibots; 2003: 3). Los avances tecnológicos y de organización habidos en todas las áreas y fases de los transportes han tocado a las esencias de lo urbano: la interacción, el movimiento, el intercambio.

Por otra parte, dado el carácter material de los medios, las redes y los flujos de transporte, y la gran dimensión territorial de su despliegue, no es extraño que los transportes tengan influencia relevante en la conformación de casi todas las estructuras físicas y funcionales de las ciudades. El espacio de circulación integra una de las dos categorías elementales y complementarias del espacio construido en las que se desarrollan todas las actividades económicas, de la vida social y privada de las ciudades: una está formada por los edificios y la otra por el sistema de espacios que permite la comunicación entre aquéllos. La codisposición espacial de estos elementos da lugar a configuraciones específicas cuyas propiedades se asocian a múltiples aspectos del funcionamiento de las ciudades, como la movilidad, la distribución de actividades y equipamientos o la segregación residencial.

En general, aparte de otras consideraciones, los avances producidos en los transportes han desembocado en el incremento real y potencial de la movilidad de los individuos y de las familias, y en la ampliación del alcance espacial de todo tipo de recorridos. Estos cambios se relacionan directamente con el aumento galopante del espacio urbano, con las tendencias al policentrismo funcional y con no pocos problemas atinentes a la eficiencia y calidad de las ciudades, entendidas como lugares para el desenvolvimiento razonable de la vida humana.

El impacto de las nuevas tecnologías de la información en la reestructuración urbana en marcha es palpable y de gran envergadura, aunque el enorme potencial de aquéllas todavía no se ha desarrollado plenamente. La difusión de estas tecnologías, que han penetrado por todos los capilares socioeconómicos, ha transformado no sólo muchos procesos de producción de bienes y servicios, sino también los propios productos y servicios, y sus espacios asociados: las fábricas, las oficinas, las viviendas, y hasta los vehículos han modificado su función original para convertirse en centros de procesado de información (Moss, 1999).

La incidencia de las tecnologías de la información, en especial de las telecomunicaciones, en la recomposición de las estructuras espaciales está lejos de ser tan simple como, de

forma acrítica, han predicado algunos apóstoles de las nuevas tecnologías, que han profetizado la disolución de la ciudad. En esta corriente académica sobre los impactos de las tecnologías de la información se proclama que la ciudad es un *peso muerto* heredado de la revolución industrial (Gilder, 1995), e incluso se afirma que “la era *postinformacional* eliminará las limitaciones de la geografía. El estilo digital implica menos y menos dependencia para vivir en un lugar específico en un tiempo concreto, y la transmisión del lugar mismo empezará a ser posible” (Negroponte, 1995: 185).

Sin embargo, la relación entre las tecnologías de la información y la evolución urbana es más compleja que la imaginada por algunos gurús mediáticos de lo “virtual”. Bastantes estudios han mostrado que los efectos de estas tecnologías sobre las ciudades pueden ser contrapuestos, que actúan en varios niveles y a diversas escalas y que su interacción refuerza algunas tendencias y limita otras. Por ejemplo, impulsan, simultáneamente, la descentralización de algunas actividades y la concentración de otras; fomentan la comunicación a distancia pero también la interpersonal (*cara a cara*). Y en fin, tienen nuevas exigencias de infraestructuras (técnicas, de conocimientos para la creación, transmisión e interpretación de la información) que, por otra parte, suelen encontrarse en las ciudades (Gaspar y Glaeser, 1996; Moss, 1998; Moss y Townsed, 2000).

Parece lógico suponer que estos y otros factores tendrán alguna influencia en la reconfiguración de las estructuras espaciales urbanas. El objetivo clave consiste en averiguar si tales cambios tendrán fuerza suficiente para modificar en grado significativo las estructuras espaciales actuales, o por el contrario sus efectos se disiparán.

## **Algunas tendencias actuales de la evolución de las estructuras espaciales urbanas**

Muchos rasgos esenciales de los cambios recientes de las estructuras espaciales de las ciudades han sido descritos por geógrafos y por investigadores de otras disciplinas. Aquí pretendo sistematizar algunas tendencias generales observadas en grandes ciudades, que se explican en el marco antes presentado.

El punto de partida es el siguiente. Las estructuras espaciales las generan las interacciones entre sistemas, que se reajustan mutuamente por el principio “ordenador” de maximizar aquéllas. Como la naturaleza y componentes de algunos sistemas, sus condiciones y contexto de actuación están cambiando, las estructuras espaciales también lo hacen. El aumento de la *fragmentación* es una de las características comunes observada en los cambios de varias estructuras espaciales; esta propiedad es la que estudiamos aquí.

La fragmentación es un concepto de naturaleza espacial, cuyos contenidos y métodos de estudio han sido desarrollados, sobre todo, en el ámbito de la ecología del paisaje. En este trabajo la entendemos como un efecto<sup>6</sup> de la actuación combinada de factores como los citados anteriormente.

---

<sup>6</sup> Bosdorf (2003) entiende que la fragmentación es un “principio” de reestructuración espacial en la fase actual (desde 1970) del desarrollo urbano, político social y económico en América Latina. En cambio, en nuestro trabajo

Entendemos esta noción como la presencia de discontinuidades, rupturas, creadas por la separación física de elementos de una categoría (edificios, manzanas, comercios...), por obstáculos (muros, vallas), por barreras psicológicas o por diferencias muy acusadas en la forma, el volumen u otras cualidades (contraste en altura o textura entre edificios contiguos). La identificación y caracterización de discontinuidades dependen, en gran medida, de la escala y de las unidades de los análisis.

El incremento de la fragmentación de las estructuras espaciales se constata, entre otras, en: la distribución espacial de la densidad de población y de los usos del suelo, en el espacio construido, en la organización funcional y en la socioespacial. Eso sí, el grado de fragmentación es diferente.

No es lugar este para detallar las técnicas e índices utilizados para medir y evaluar las características de las estructuras espaciales, pues son bien conocidos. En cambio, procede destacar algunos aspectos relevantes que se pueden reconocer en la reconfiguración en curso de las estructuras espaciales.

- Los modelos de distribución espacial de las densidades de población muestran un gradiente centro-periferia, asimilable a una función exponencial negativa que tiende a suavizarse paulatinamente (figura 3). Además la planta del modelo se cuartea. Todo evidencia que la distancia al centro ya no es una fuerza capaz de mantener compacta

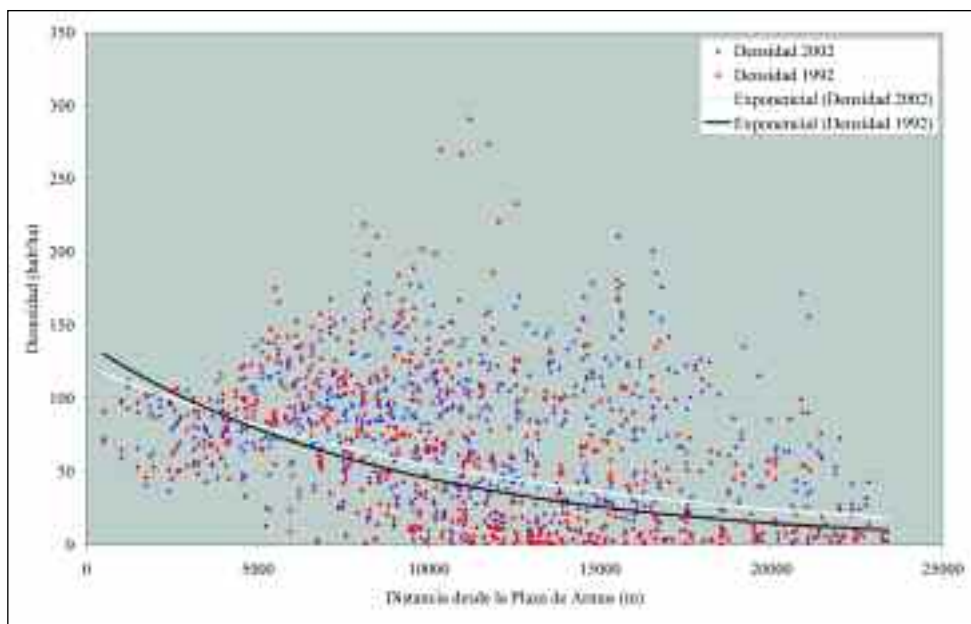


Figura 3: Relación entre la densidad de población y la distancia a la Plaza de Armas en el Gran Santiago en 1992 y 2002, (500 puntos de una muestra sistemática)

la interpretamos como una consecuencia de la actuación conjunta de numerosos factores, que a su vez influye en el desarrollo de muchos aspectos de la vida urbana.



la distribución de las densidades de población. Ahora, otros factores relacionados principalmente con el tamaño de la ciudad y la mejora de la movilidad alteran, a escala local, el modelo general (precios del suelo, accesibilidad, aparición de nuevas centralidades en la periferia).

- El espacio urbano desarrollado recientemente, en especial en las periferias, se caracteriza por la presencia de todo tipo de discontinuidades físicas: mayores distancias entre los edificios, mayor tamaño de las manzanas que dejan entre sí la red de vías públicas estrictamente necesarias para la circulación, rupturas en el paisaje... El uso de unidades mayores y la ruptura de la linealidad son razones que explican, en parte, el descenso de la inteligibilidad y legibilidad de la estructura del espacio construido y también algunos cambios en el modelo de usos del suelo.
- El esquema monocéntrico tradicional de usos del suelo se disgrega debido a las discontinuidades antes mencionadas en el tejido urbano (red de calles más laxa, abundantes recintos vallados), así como la aparición de gigantescos centros de comercio y servicios en la periferia. Los avances en los medios de transporte y comunicaciones y los cambios espaciales de la accesibilidad se sitúan en la base de estas alteraciones. En general, la organización espacial de la intensidad de los usos del suelo muestra un gradiente centro-periferia, más o menos nítido y pronunciado, modificado localmente por una orla de núcleos periféricos de intensidad bastante elevada que emergen entre grandes áreas homogéneas y monofuncionales, dedicadas casi exclusivamente a la actividad residencial.

La actuación de los procesos arriba mencionados y otros, ha conducido a la reorganización del modelo funcional monocéntrico en otro policéntrico, acorde con el incremento de la dispersión de la población, con la expansión de las periferias urbanas difusas, con la concentración espacial de la rentas y con la mejora de la flexibilidad de la periferia (figura 4).

Estos cambios de las estructuras espaciales afectan, posiblemente, a la reducción de la eficiencia urbana, a la vida cotidiana (por ejemplo: la escasez de comercios y servicios de proximidad), o al incremento de la segregación y desigualdades socioespaciales.

En general, el sentido coherente de los cambios en las estructuras espaciales parece que se orienta hacia una nueva cardinalidad: la formación de un modelo de ciudades “post-suburbia” (Borsdorf, 2004), compuestas por grandes centros especializados y más o menos separados pero todos interconectados, hasta el punto de formar un todo funcional bien trabado y único. Sin embargo, aunque el acceso potencial a todas las actividades urbanas (mercado de trabajo, oferta de servicios) se mantiene, ello se hace a expensas de la riqueza y diversidad socioespacial, quintaesencia de la vida urbana.

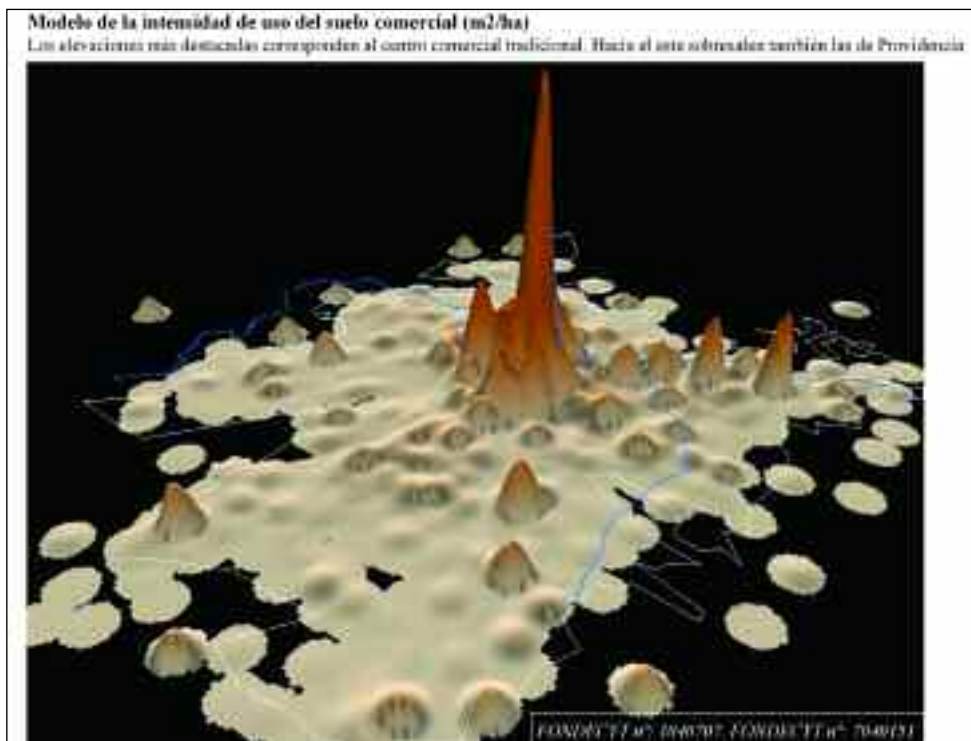
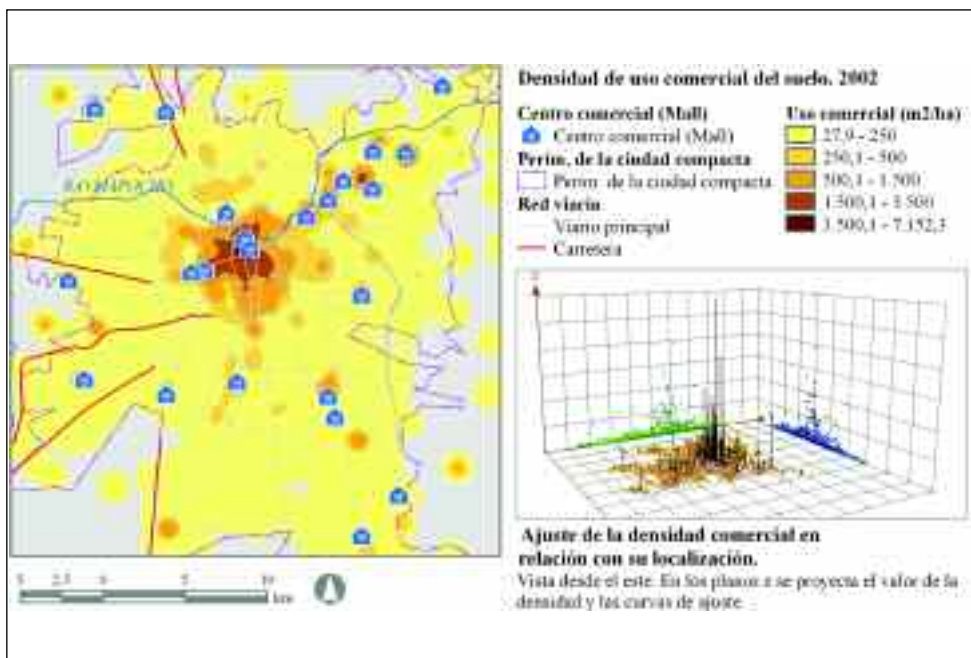


Figura 4: Modelo de uso comercial del suelo en el Gran Santiago. 2002

Fuente: Escolano, S y Ortiz, J. (2005): "La formación..." p.60

## CONSIDERACIONES FINALES

Los procesos actuales de cambio de las estructuras espaciales afectan a todos los ámbitos de la vida urbana: social, económico, urbanístico, territorial... Y ello porque, como aquí se acepta, existe un cordón umbilical entre el orden social y el espacial por el que las estructuras espaciales incorporan principios y formas de organización social y, a la vez, aquéllas refuerzan u orientan un determinado orden y comportamiento sociales.

La mayor parte de las propiedades de las estructuras espaciales se pueden explicar por la emergencia de integración entre elementos que forman sistemas, sin que sea necesario recurrir a argumentos de diseño y planificación unitarios y centralizados. Así, algunas características, como las discontinuidades de todo tipo, surgen de la utilización de unidades de intervención (manzanas, centros) más grandes, y de disposiciones no lineales: así nacen rupturas en los usos de suelo, la disminución de la legibilidad de la estructura del espacio construido, la textura granular de la distribución de muchos fenómenos, o la intensificación de la segregación socioespacial.

La lógica que ahora gobierna la marcha de las estructuras espaciales conduce al incremento de la segregación social y al crecimiento del espacio urbano, a la formación de una ciudad compuesta por fragmentos yuxtapuestos, diversos entre sí e internamente homogéneos. Posiblemente, ésta sea una de las formas normalizadas de evolución de estructuras espaciales de las grandes ciudades.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alexander, C. (1980): *Tres aspectos de matemática y diseño. La estructura del medio ambiente*, Tusquets, Barcelona.
- Allen, P. M. (1997): *Cities and Regions as Self-Organizing Systems: Models of Complexity*, Gordon and Breach, Amsterdam.
- Alonso, W. (1964): *Location and Land use: towards a general theory of land rent*, Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Barabasi, A. L. (2002): *Linked: The NEW Science of Networks*, Perseus Publishing, Cambridge, MA.
- Batty, M. y Longley, P. (1996): *Fractal cities*, Academia Press, Londres.
- Batty, M. (2003). "Network Geography: Relations, Interactions, Scaling and Spatial Processes in GIS", Centre for Advanced Spatial Analysis (CASA), University College, Londres, <http://www.casa.ucl.ac.uk>
- Bertaud, A., y Malpezzi, S. (1999): "The Spatial distribution of Population in 35 World Cities: The Role of Markets, Planning and Topography", Center for Urban Land Economics Research, URL: <http://wisinfo.doit.wisc.edu/realestate>
- Borsdorf, A. (2003): "Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana", *Eure*, 29, 86: 37-49.
- Borsdorf, A. (2004): "On the way of post-suburbia? Changing structures in the outskirts of European cities". En: Borsdorf, A. y Zembri, P. (eds): *European Cities Structures. Insights on Outskirts*, METL/PUCA, París.
- Cos, O. de (2004): "Valoración del método de densidades focales (Kernel) para la identificación de los

- patrones espaciales de crecimiento de la población en España”, *GeoFocus (Artículos)*, 4, :136-165.
- Dauphiné, A. (2003): *Les théories de la complexité chez les géographes*, Anthropos, París.
- Escolano, S. (2002): “Densidad de población y sustentabilidad de la ciudad de Zaragoza”. En Longares, L. A y Peña, J.L. *Aportaciones geográficas en memoria del Profesor L. M. Yétano*, Universidad de Zaragoza, Zaragoza, :173-182.
- Escolano, S. y Ortiz, J. (2005): “La formación de un modelo policéntrico de la actividad comercial en el Gran Santiago (Chile)”, *Norte Grande*, 34 : 53-64.
- Frankhauser, P. (1994): *La fractalité des structures urbaines*, Anthropos, París.
- Gaspar, J. y Glaeser, E. G. (1996): *Information Technology and the Future of Cities*, Harvard Institute of Economic Research, Harvard University, Cambridge, MA.
- Gilder, G. (1995): “Forbes”, *ASAP*, 27: 56.
- Hacken, H. (1986): *Fórmulas de éxito en la naturaleza. Sinérgica: la doctrina de la acción de conjunto*, Salvat, Barcelona.
- Hillier, B. (2003): “The knowledge that shapes the city: the human city beneath the social city”, *Proceedings, 4<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium*, Londres, pp: 01.1-01-20.
- Hillier, B. y Hanson, J. (1984): *The social logic of space*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Malpezzi, S. (2001): “Metropolis: A Measure of the Spatial Organization of 7 Large cities” (22 páginas, formato pdf obtenido vía URL [http://alain-bertaud.com/images/AB\\_Metropolis\\_Spatial\\_Organization.pdf](http://alain-bertaud.com/images/AB_Metropolis_Spatial_Organization.pdf))
- Moreno, A. (1991): “Modelización cartográfica de densidades mediante estimadores kernel”, *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 30, :155-170.
- Moss, M. (1998). “Technology and Cities”, *Cityscape. A Journal of Policy Development and Research*, 3, 3 :107-127.
- Moss, M. (1999): “The Information City in the Global Economy”. En: Brotchie, Batty, Hall Newson (eds): *Cities of the 21st Century*, Hasted Press (1991).
- Moss, M. y Townsend, A. M. (2000): “How telecommunications are transforming urban spaces”. En: Wheeler, J.O., Aoyama, Y. y Warf, B.: *Cities in the Telecommunications Age: the Fracturing of Geographies*, Routledge.
- Negroponte, N. (1995): *Being Digital*, A. Knopp, Nueva York.
- Muth, R. F. (1969): *Cities and Housing*, University of Chicago, Press, Chicago
- Portugali, J. (2000): *Self-organization and Cities*, Springer-Verlag, Heidelberg.
- Thurstain-Goodwin, M. (2003): “Data surfaces for a new policy geography.” In Longley P. A. y Batty M.(ed.) *Advanced spatial analysis. The CASA book of GIS*, Esri Press, Redlands :145-70.
- Wilson, A.G. (2000): *Complex spatial systems: the modelling foundations of urban and regional analysis*, Pearson Education, London.
- Wolfram, S. (2002): *A New Kind of Science*, Wolfram Media, Champaign, IL URL: <http://www.wolframscience.com>
- Zeibots, M. E. (2003): “How do cities work and why is transport so significant? Regional sustainability and the search for new evaluation tools”, *Network of Regional Governance for Sustainable Development, Second meeting of the Academia Forum of Regional Government for sustainable Development*, Perth

# **LAS CIUDADES HOY: EL MODELO DE TRANSICIÓN URBANA**

## ***The Cities Today. The Model of Urban Transition***

Luis Alfonso ESCUDERO GÓMEZ

*Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio*

*Facultad de Humanidades de Toledo - Universidad de Castilla-La Mancha*

*E-mail: luisalfonso.escudero@uclm.es*

### **Resumen:**

El proceso de urbanización actual ha creado una realidad urbana que supera la concepción clásica. La ciudad deja de ser un territorio delimitado y se ha transformado en complejas áreas urbanas. En la presente comunicación analizaremos el proceso de transición urbana. Nos preferiremos a las nuevas economías urbanas, las jerarquías que resultan de la mundialización y como determinan el proceso de urbanización hoy. Un proceso de urbanización donde la periurbanización, o suburbanización, es el factor dominante. Ciudades que crecen espacialmente a un ritmo mucho más acelerado que su equivalente demográfico. Finalmente, hablaremos del presente urbano, el automóvil, la especulación inmobiliaria, la segregación social y la contaminación ambiental.

**Palabras clave:** Ciudad, urbanización, suburbanización, automóvil, segregación.

### **Abstract:**

The process of present urbanization has created an urban reality that surpasses the classic conception. The city stops being a delimited territory and it has been transformed into complex urban areas. In the present paper we will analyze the process of urban transition. We will analyze the new urban economies, the hierarchies that result from the globalization and as they determine the urbanization process today. An urbanization process where the suburbanization is the dominant factor. The cities grow more in the space than in their population. Finally, we will talk about the urban present, the automobile, the real estate speculation, the social segregation and the environmental contamination.

**Keywords:** City, urbanization, suburbanization, automobile, segregation.

## ¿CIUDAD?

En la evolución del último siglo de la urbanización en el mundo desarrollado, y llegando a la situación presente, la ciudad ha dejado de ser la identidad del proceso. La urbe ya no representa el escenario exclusivo de la urbanización y proliferan otras realidades espaciales. Estamos asistiendo a la desaparición de la ciudad clásica, de sus paisajes, formas de vida y valores reconocibles. Se sigue hablando de *la ciudad* y de *ciudades* y, sin embargo, presenciamos en el mundo desarrollado su radical transformación, la ruptura del marco de vida colectiva y cohesionada que siempre significó, su disolución o dispersión en multitud de unidades funcionalmente homogéneas, espacialmente alejadas, y cuyo único punto de unión viene proporcionado por una compleja infraestructura de transportes que, a la vez que permite interconexiones entre estas unidades, refuerza su separación física (López de Lucio, 1993).

La ciudad deja de ser un artefacto preciso y bien delimitado, claramente diferenciable de su entorno rural y de otros núcleos de población próximos, para convertirse en una realidad más compleja y menos fácilmente perceptible visualmente. Ahora puede integrar territorios más o menos extensos en su derredor, pueblos o ciudades menores e incluso llegar a confundirse, o a soldarse a través de determinadas axialidades, con otras áreas urbanas inmediatas. La primacía de un núcleo central unitario, rodeado por una área suburbana extendida hasta el límite establecido por el medio rural, es suplantada por una configuración regional continua, que agrupa diversos centros urbanos (Segre Prando, 1985). Se trata de un proceso de urbanización en cadena, que alterna áreas de alta y baja densidad; tramas compactas con espacios rurales, vinculados entre sí por las relaciones funcionales y los ejes del sistema vial. Un tejido irregular que agrupa asentamientos, ciudades y, finalmente, regiones y Estados. Se cumple lo que anticipaba Geddes en 1915: “No es absurdo pensar que en un futuro no tan lejano veremos una vasta Ciudad-línea de 500 millas a lo largo de la costa atlántica que, en algunos lugares, se ensanchara; con un total de, bien podríamos decir, muchos millones de personas” (en Hall, 1996).

Nuevas formas de organización espacial (conurbaciones, áreas metropolitanas, megalópolis, regiones urbanas...) han pasado a ser las protagonistas. La aglomeración urbana, que hace referencia a amplios espacios de intensa urbanización que integran tanto al núcleo originario como a sus periferias más intensamente ocupadas, sustituye a la ciudad tradicional. Cuando esta aglomeración urbana adquiere una entidad política-administrativa de gestión conjunta de los problemas generados en su interior estamos ante una área metropolitana. Si dos o más ciudades llegan a crecer hasta unirse y crear una aglomeración multipolar estaríamos ante una conurbación o megalópolis. Amplias áreas urbanizadas acaban conformando auténticas regiones urbanas, claves para entender la organización del espacio.

Los nuevos modelos de transporte y los modernos medios de comunicación favorecen la formación de megalópolis que resultan de la coalescencia de áreas metropolitanas y conurbaciones en continuos urbanos que agrupan a millones de personas cada uno de ellos y se

extienden sobre decenas de kilómetros (Zárate Martín, 1991). Se unifican así varias grandes ciudades por vías de comunicación rápidas y por los nuevos medios de alta tecnología en telecomunicaciones creando un laxo tejido urbano (Jones, 1992). Ejemplos de megalópolis los hallamos en la red urbana norteamericana, la región nororiental de la costa atlántica que comprende ciudades como Boston, Nueva York, Filadelfia, Baltimore o Washington, la región del Pacífico, desde San Francisco hasta San Diego, o la del sudeste, con conurbaciones como San Antonio-Houston o Forth Worth-Dallas; en la japonesa, en los ejes metropolitanos Osaka-Kobe y Tokio-Yokohama; y en el continente europeo, en el entorno de Londres o en la mitad occidental como el cinturón formado por Amsterdam-París y la región del Ruhr (Ver figura 1). Metrópolis policéntricas regionales todas ellas con una población de varios millones de habitantes, donde las relaciones metropolitanas, productivas, sociales y culturales no son el producto de la continuidad espacial típica de las metrópolis tradicionales sino de una contigüidad temporal propiciada por una avanzada red de infraestructuras (López de Lucio, 1993).

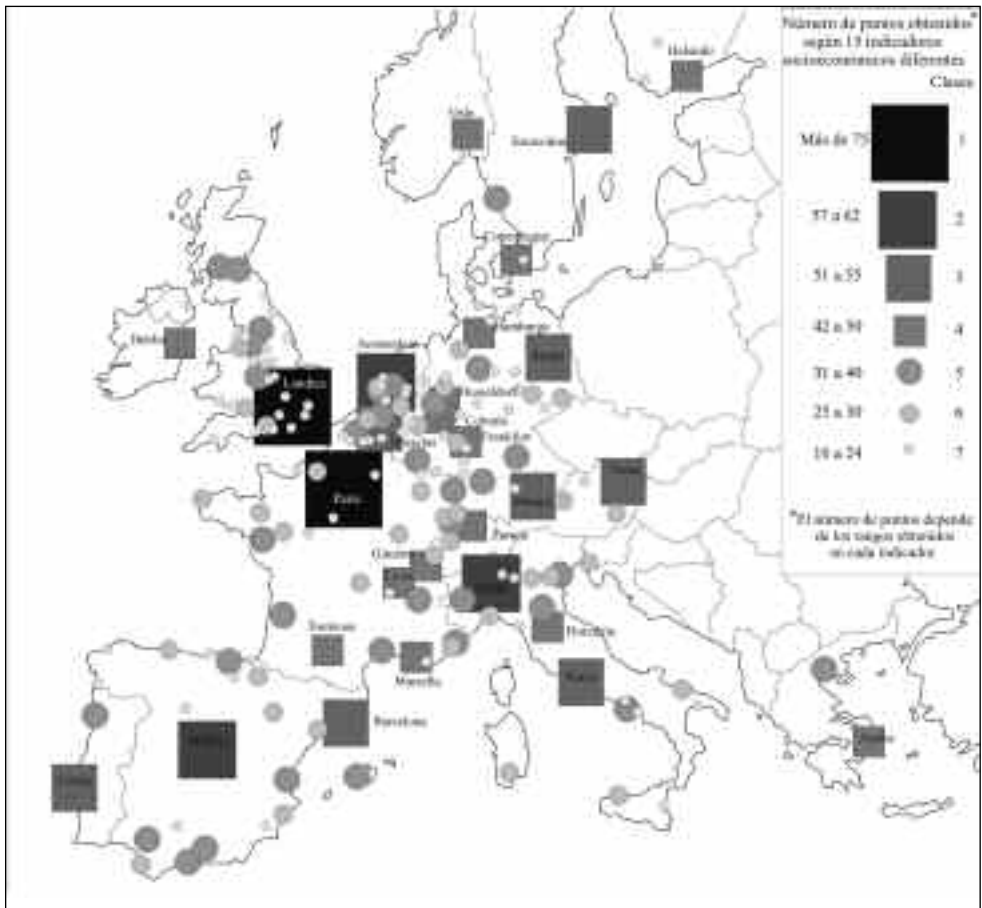


Figura 1: Una clasificación de las áreas urbanas europeas.

Fuente: Fouchier, 2004.

## LAS NUEVAS ECONOMÍAS URBANAS

La reestructuración del sistema productivo capitalista, el proceso de globalización, las modificaciones sociopolíticas actuales, la concentración de los centros de decisión y las nuevas tecnologías constituyen el contexto donde se sitúa el proceso de urbanización hoy. El cambio económico, la mundialización de las relaciones y la mayor flexibilidad en los procesos de producción han introducido cambios en la ordenación, planificación y gestión del territorio y, en último término, están reestructurando los sistemas urbanos. En la actualidad, lo urbano se define por una gran intensidad en la ocupación del suelo, la diversificación de actividades, la proliferación de flujos y relaciones en el espacio y la segregación.

Del mismo modo, el motor de la economía urbana ha pasado de forma cada vez más mayoritaria al sector terciario. Las industrias, responsables del gran proceso de urbanización contemporáneo, han abandonado la ciudad, se han alejado de los núcleos urbanos, fundamentalmente aquellas que requieren más espacio o son más molestas para sus habitantes. Las deseconomías derivadas de la localización industrial intraurbana (congestión de la circulación, dificultades de acceso, penuria de espacio, incremento de los costes del suelo e inmobiliarios...), las nuevas tecnologías en los transportes, la suburbanización de la mano de obra, los costes económicos y sociales derivados de la destrucción medioambiental de las industrias en áreas de alta densidad humana y una política activa de relocalización de la actividad secundaria explican la pérdida de importancia de las manufacturas en las ciudades desarrolladas (Chaline, 1981). Esta desindustrialización de los núcleos urbanos se traduce en declive de los mismos cuando estaban especializados en sectores hoy obsoletos (algunos de ellos se recuperaron mediante la implantación de estrategias de reindustrialización y reconversión industrial, otros abordaron una transformación funcional, pero la mayor parte no logran superar la situación de declive).

Las actividades administrativas y comerciales, en un primer momento, y la galería de servicios que caracteriza a la fase denominada postindustrial se convierten en los ejes económicos principales de la ciudad. Tiene lugar un crecimiento generalizado de las urbes terciarias especializadas, en contraste con el estancamiento de los centros urbanos tradicionales. Esta terciarización influye directamente en los ritmos de crecimiento urbano y en la composición del mercado de trabajo. Las fábricas se dispersan fuera de los viejos centros industriales, el trabajo de oficina se descentraliza en el ámbito local, pero la actividad financiera internacional y las transacciones, que han crecido mucho en los últimos años, se concentran cada vez con mayor frecuencia en unos pocos países y ciudades. Así, el crecimiento del empleo en los servicios y el acaparamiento de la producción que logra el sector terciario confiere ventajas a unas urbes sobre otras y determina los núcleos urbanos rectores y de mayor crecimiento, como lo hizo la industria en su momento. La preeminencia de las grandes ciudades reposa hoy en el control de la información, investigación y gestión, en definitiva, los servicios productivos que acompañan a la toma de decisiones (Tomé Fernández, 1994). Por ejemplo, el sector de los servicios a las empresas, en el sentido anglosajón que comprende las actividades financieras, las agencias de seguros, el sector inmobiliario, los servicios de consultoría, la publicidad y los servicios informáticos... (actividades terciarias que





Figura 2: Ciudades globales: panorámicas de Nueva York y Londres.

*Fuente: Fotografías del autor.*

difuminan hoy la diferencia clásica entre el secundario y los servicios), representa más de la cuarta parte del empleo parisino y más de un tercio en Londres, Tokio y Nueva York (Veltz, 1999).

La función tradicional de las ciudades en cuanto a la puesta en común de conocimientos y de experiencias, y a la reorganización constante de las cadenas de valor eleva a las elegidas en centros planetarios en un sistema global como el actual. El nuevo modelo son los centros de tomas de decisiones que se ubican en las ciudades mundiales, y los centros de redistribución que se localizan en las urbes centrales de las áreas metropolitanas preexistentes en los países-centro (Estébanez Álvarez, 1989). Ciudades globales que funcionan hoy como puestos de mando en la organización de la economía mundial; como lugares y mercados claves para los sectores predominantes de este período, las finanzas y los servicios especializados para empresas; y como centros para la producción de innovaciones en dichos sectores (Sassen, 1999). Controlan los mercados financieros mundiales, en un monopolio de una eficacia sin precedentes merced a la liberalización de las normas y reglas que gobiernan su establecimiento y sus operaciones de alcance planetario. Cuanto mayor es la mundialización de la economía mayor es la aglomeración de las funciones centrales en estos núcleos urbanos globales. En todos ellos se reproduce una tipología de centros direccionales basada en un esquema repetitivo de rascacielos entremezclados con edificios particularizados por su función específica, circundados por vías de comunicación de alta capacidad.

Estos núcleos urbanos terciarios tienen, no obstante, un crecimiento menos espectacular que el que tuvieron las ciudades vinculadas al proceso de industrialización, pero se trata de un aumento sostenido y sobre todo extenso en el espacio. El crecimiento de los servicios avanzados como los financieros, de información y comunicación, empresariales, tecnológicos, de investigación y desarrollo, etc. y la alta nodalidad derivada de los actuales medios de transporte y de telecomunicaciones se constituyen en el motor de la progresión urbana actual, fundamentalmente en los centros internacionales, nacionales y regionales de servicios y decisiones. Por el contrario, los grandes núcleos asociados a la industrialización que no se han adaptado o no participan en el círculo de ciudades con papel hegemónico en el capitalismo terciario y global sufren de lleno hoy en día las consecuencias de las deseconomías de aglomeración, donde las anteriores ventajas de economía de escala que los caracterizaban devienen en sinergias negativas. Como afirma Veltz (1999), la hiperespecialización puede conducir a callejones sin salida mortales.

Precisamente, estas desventajas derivadas de una excesiva concentración de actividades industriales obsoletas o maduras, aceleradas por el proceso de pérdida de importancia del sector productivo manufacturero a favor de los servicios, permiten, en la actualidad, un crecimiento relativamente alto en ciudades de tipo intermedio. Incluso, dentro de un proceso de difusión de funcionalidad urbana y también en muchos casos de población, núcleos de pequeño tamaño que se han adecuados a las condiciones actuales de competencia urbana pueden llegar a tener aumentos relativamente elevados. En definitiva, un descenso del crecimiento de las grandes ciudades industriales a favor de las aglomeraciones de tamaño más reducido.

## SUBURBIA

En el pasado, la presión ejercida sobre las áreas rurales explicó el intercambio de personas hacia las ciudades, provocando el éxodo rural. En los países del Tercer Mundo la corriente migratoria externa procedente de los espacios rurales es todavía la situación más generalizada (Chaline, 1981), pero en las áreas desarrolladas en la actualidad se trata de un proceso secundario que resulta compensado por otros desplazamientos. De tal forma que en los actuales núcleos urbanos desarrollados se ha consolidado el proceso contrario: el grado de concentración producido con la industrialización en las ciudades derivó en problemas de congestión que, a partir de ciertos umbrales, han terminado por generar el abandono de las ciudades hacia espacios cada vez más periféricos. Las nuevas áreas residenciales, la demanda de extensos espacios recreacionales o de ocio, de servicios en general, son propiciadas por el progreso económico de los países desarrollados así como a lo que podemos denominar como una *nueva forma de vida*. La terciarización, frente a la industrialización que provocó el crecimiento demográfico y concentración urbana, ha dado lugar a una reestructuración de la población, que adopta formas más dispersas que permiten hablar de una ciudad difusa sobre el territorio llegando a plantear el problema de su delimitación (Carreras i Verdager, 1998).

La periurbanización, o la suburbanización utilizando el anglicismo derivado del término *suburbanization*, que supone la extensión de la ciudad a la periferia residencial más inmediata y a áreas localizadas en las proximidades de los núcleos urbanos, y la rururbanización



Figura 3: Suburbanización en la ciudad de Miami (EE. UU.).

Fuente: MacLean, 2003.

o adopción de usos urbanos en territorios rurales son aspectos definitorios del proceso de urbanización en nuestros días. La suburbanización ha hecho que las nuevas áreas residenciales estén casi todas más lejos de los lugares de trabajo que las áreas similares que se habían edificado en la ciudad industrial o cualquier época anterior (Hall, 1996). La consolidación de unos valores y estilos de vida son una causa social de vital importancia para entender el impulso actual de los procesos de reestructuración urbana y periurbana. El deseo de las familias de vivir en una casa unifamiliar amplia en el campo, rodeada de espacios verdes y en un medio ambiente tranquilo pero bien comunicado por autopista con la ciudad, se ha convertido en un estereotipo internacional (Ferrás Sexto, 1999). Se convierten así en factores de atracción residencial hacia áreas alejadas del centro urbano tradicionales cuestiones como la calidad de los espacios residenciales, las facilidades de comunicación, la disponibilidad de áreas verdes y equipamientos de ocio, etc. Por el contrario, desde el núcleo urbano actúan como causas repulsivas hechos como el deterioro medioambiental a través de la contaminación acústica y atmosférica principalmente, la congestión del tráfico circulatorio, el coste elevado de las viviendas, la sobredensificación, etc. Aplastada por difundidas y macroscópicas patologías y por el creciente deseo de la gente de una vida mejor, la ciudad ha sido abandonada por una parte de su población (Amendola, 2000).

Procesos como la rururbanización, no obstante, no deben ser entendidos como una vuelta al espacio rural sino como una manifestación más del proceso de urbanización hoy. Los espacios rururbanos son aquellos que se caracterizan por la yuxtaposición de rasgos urbanos y rurales en su interior. Se sitúan en las inmediaciones de una ciudad y han acusado las dinámicas de desconcentración del crecimiento, de urbanización difusa. Áreas producto de la expansión del hecho urbano, por lo tanto, y no de la simple recuperación de los valores agrarios en su sentido tradicional. En definitiva, el proceso de suburbanización no contiene elementos rurales, sino que es una invasión de los espacios rurales por parte de la ciudad, aunque incluya la conservación de algunos rasgos como determinadas áreas verdes.

Los propios espacios rurales, en especial los más desarrollados, se han terminado incorporando en un proceso de crecimiento ascendente a un sistema rururbano donde la expansión del potencial endógeno, mediante modelos de aprovechamiento local sostenible, actúa como factor de reactivación económica. Por el contrario, las áreas rurales menos desarrolladas, que no logran ajustarse a los nuevos modelos económicos, se ven cada vez más marginadas y, por ello, intentan también participar de una diversificación productiva que las lleva, finalmente, a adoptar igualmente usos urbanos. Por esta doble vía se difuminan los perfiles de los mundos urbano y rural, y este último se ve absorbido cada vez más por el primero (en Holanda, por ejemplo, se han suprimido ya administrativamente las diferencias entre espacio rural y urbano -Wolff, 1997).

Esta interrelación hace que muchos autores aboguen hoy en día por la superación del antagonismo que oponía lo urbano a lo rural, la ciudad al campo. Es cierto que tal oposición tiende a desaparecer en los espacios más urbanizados de los países desarrollados, y, al menos, en estos ámbitos parece correcto abandonar la dialéctica ciudad-campo. La ciudad se entendería como la suma de actividades que desarrollan las personas que viven y trabajan en ella, incluyendo un territorio muy extenso que va más allá del área continuamente

edificada (Jones, 1992). No obstante, en las áreas menos impulsivas de los Estados del Primer Mundo y, de forma general, en el contexto de las naciones subdesarrolladas consideramos que tal dicotomía debe pervivir, fundamentalmente porque el trasvase humano de áreas rurales a urbanas (producto directo de la contraposición económica y social entre ambas o, en todo caso, de las diferentes expectativas sociales generadas), sigue siendo una clave demográfica y fundamental en nuestro mundo.

El actual modelo de transición urbana está definido por tres subprocesos: suburbanización o periurbanización, desurbanización y reurbanización. No obstante, estas fases no tienen lugar de igual modo en todos los núcleos urbanos de los países ricos, ni tan siquiera existe una simultaneidad dentro de los distintos Estados o, incluso, dentro de las diversas regiones de cada uno de ellos. En último término hay diferencias entre las distintas ciudades de cada país dado que los diferentes ritmos e intensidades de estos procesos varían espacialmente aunque, finalmente, la difusión urbana, el *sprawl* o crecimiento en mancha de aceite de los autores anglófonos, se generaliza a la mayoría de los núcleos urbanos norteamericanos, europeos, japoneses y australianos. Un crecimiento indefinido, pero no continuo sino fragmentado y difuso, superponiéndose y destruyendo el espacio rural circundante (López de Lucio, 1993). Por lo tanto, una concatenación de procesos que afectan al conjunto de las ciudades pero de distinto modo a cada una de ellas en particular.

Por otro lado, es cierto que, frente al predominio tradicional del crecimiento urbano centrípeto asociado a las diferentes fases de urbanización a lo largo de la historia, hoy en día en los países desarrollados asistimos a una expansión urbana basada en procesos centrífugos. No obstante, debemos matizar esta idea, puesto que los diferentes aumentos históricos de las ciudades se han realizado basándose en paralelos incrementos físicos de los núcleos, a la extensión cada vez mayor de las construcciones urbanas. De este modo, en realidad, en cada momento lo que se producen, en cierto sentido, son movimientos centrífugos, pues a partir de la atracción de un núcleo originario la ciudad crece hacia su periferia. Indudablemente es la escala de las ampliaciones periurbanas actuales la que marca la diferencia con cualquier otra época histórica, incluso en relación con la fase industrial. Una expansión nunca antes tan notable da lugar a un alejamiento cada vez mayor con el centro anterior y, por ello, se trata de relaciones mucho más centrífugas que en pasadas etapas. También debemos matizar que esa forma de crecimiento en mancha de aceite que se derrama por el espacio no impide que, como ya indicamos, los grandes focos centrales sigan jerarquizando el sistema urbano mundial y, con ello, el económico, por lo cual tampoco debemos menospreciar las fuerzas centrípetas de los procesos de urbanización actuales; aunque sí que insistamos en la novedad cuantitativa y cualitativa de la proliferación de áreas urbanas cada vez más distantes.

La desurbanización de los centros de las ciudades, asociada a la suburbanización de la periferia, es motivada también por la descentralización de ciertas actividades productivas, además de las residenciales ya señaladas. Aparece un nuevo tipo de ciudad dispersa coherente con los nuevos procesos sociales, económicos, tecnológicos y culturales. Se produce una expansión suburbana tanto del hábitat como de las estructuras productivas (Segre Prando, 1985). Nuevas infraestructuras de acceso, con redes arteriales y autopistas, y la descentralización de equipamientos tan diversos como campus universitarios, dotaciones sani-

tarias, áreas deportivas, centros comerciales, nodos de transporte (aeropuertos, terminales ferroviarias, centros integrados), parques tecnológicos y empresariales... impulsaron la instalación de la población en las periferias, y asumen funciones centrales antes reservadas al núcleo urbano tradicional. Una proliferación de los flujos de crecimiento hacia espacios cada vez más extensos, que está dando lugar a amplios desarrollos urbanos, formados esencialmente por ciudades de menor tamaño al núcleo rector y vastas áreas rururbanas; al tiempo que multiplican el consumo del suelo, de energía y de materiales.

Un proceso que ha sido denominado también como de contraurbanización, es decir, contrario al de urbanización, ya que se asocia a tendencias de relocalización de las empresas y del empleo, de los estilos de vidas y otros factores ligados a las nuevas tecnologías que darían lugar a fenómenos distintos a los tradicionales del hacer urbano. Desde un punto de vista más radical el término contraurbanización se refiere a la aparición de nuevas áreas de hábitat concebidas de forma expresamente diferenciada al hecho urbano (al menos a su idea tradicional modernista) y caracterizadas por el alejamiento físico de éste, densidades bajas y homogeneidad social (De la Vega et al., 2000). Un fenómeno, este último, más extendido en Estados Unidos, pero que se reproduce actualmente en muchos países desarrollados. En cualquier caso, dado que el proceso de contraurbanización supone, de hecho, la prolongación de formas urbanas y funciones propias de las ciudades, aunque sean en espacios dispersos y no en los núcleos compactos tradicionales, por lógica simplemente estaremos ante un fenómeno de urbanización novedoso y más laxo, pero no literalmente en algo contrario a la expansión de lo urbano.

La ciudad actual crece espacialmente a un ritmo acelerado, aún en el caso de que su población mantenga un ritmo lento, como ocurre en el proceso demográfico actual de los países desarrollados. Esta ruptura entre el crecimiento de la población y la expansión territorial es uno de los rasgos definitorios de la urbe en el mundo desarrollado hoy.

## **PRESENTE URBANO: AUTOMÓVIL, ESPECULACIÓN, SEGREGACIÓN, CONTAMINACIÓN**

Se ha demostrado científicamente el importante papel de los medios de transporte en la explosión urbana durante la revolución industrial, pero el estrecho vínculo entre la ciudad y el transporte ha progresado de tal forma a lo largo del siglo XX que una afirmación de un mundo urbano dependiente del automóvil no es en cierto sentido nada exagerada. De hecho, como dice Estébanez Álvarez (1989), es este medio de transporte el que desde finales de 1950 se ha constituido como la fuerza determinante del paisaje común en nuestras ciudades. Se constata que la inflexión de los niveles de motorización coincide sensiblemente con el nuevo ciclo de urbanización, caracterizado por un estancamiento o ralentización del crecimiento demográfico y la expansión territorial de los usos urbanos (Monclús, 1998). El desarrollo suburbano precedió a la posesión masiva de vehículos, pero esto, a su vez, hizo que los barrios residenciales periféricos se extendieran con mayor facilidad, y más lejos de lo que el transporte del momento hubiera permitido (Hall, 1996). El aumento de la movili-

dad personal y de la accesibilidad, ligado al impulso del automóvil como modo dominante de transporte, han facilitado la descentralización de actividades y servicios, y con ello la forma extensa y dispersa de la ciudad (Zárate Martín, 1991). Las nuevas redes de transporte de alto nivel, la caída del coste, la formación de corredores de accesibilidad y de ejes de desarrollo urbano han reorientado el proceso de urbanización actual en función del vehículo individual. Al mismo tiempo, el coche se convirtió en todos los sitios en un problema para la ciudad histórica, cuyo plano no estaba diseñado para la invasión masiva de vehículos particulares que desde una periferia en crecimiento se desplazan diariamente a su interior, además con la tendencia de concentrarse en determinados espacios del día como son las horas de inicio y final de la jornada laboral. El nuevo modelo espacial requiere como punto de partida una potente infraestructura de comunicaciones (el diseño de avenidas, circunvalaciones, autopistas, espacios para el aparcamiento, etc.), una elevada y sostenida inversión pública en la ejecución, ampliación y mantenimiento de tales infraestructuras y una motorización masiva. Condiciones todas ellas que se han dado en Estados Unidos, Europa, Japón, Australia y algunos otros lugares del mundo en las últimas décadas. A esta preeminencia del vehículo motorizado individual debemos, o incumbimos al menos, la propagación de los núcleos urbanos en áreas suburbanas cada vez más alejadas.



Figura 4: El territorio al servicio del automóvil.

Fuente: Francien, 2002.

También debemos añadir en este crecimiento desmedido de la periferia urbana, como factor secundario pero no por ello menos apreciable, cuestiones administrativas, dado que en estos espacios hay una permisividad similar a la que tenían las ciudades tradicionales en las épocas de desarrollo industrial. Las autoridades de las áreas periurbanas se muestran proclives a admitir esta expansión urbana porque les proporciona un aumento de los ingresos. Debido a que poseen amplios espacios libres a bajo precio, en total contraposición con la escasez y coste elevado del suelo en los núcleos urbanos consolidados, y una normativa urbanística más concesiva atraen las nuevas operaciones inmobiliarias, y actúan como una ventaja más para la suburbanización: la especulación.

Igualmente, la intensificación del proceso de urbanización mediante la creciente dispersión de las ciudades ha sido acompañada por fenómenos territoriales de enorme trascendencia como son la segregación urbana y los problemas ambientales. La diferenciación social en las urbes de los países desarrollados marca la distribución de los espacios residenciales en la actualidad. Cualquier núcleo, en su diversidad, alberga diferentes barrios habitados por personas de homogéneo nivel económico, y la escala va desde las áreas de vivienda más privilegiadas a la pervivencia de espacios de marginación, representados principalmente por los *ghettos* de las ciudades norteamericanas, pero profusamente presentes en diferentes formas (centros históricos degradados, barrios de torres de apartamentos, lugares de viviendas de autoconstrucción...) en los núcleos urbanos europeos. Un proceso que está adquiriendo características preocupantes de exclusión social y segregación creciente para capas cada vez mayores de población. Aún en situaciones económicas favorables, las ciudades siguen experimentando un incremento general de la pobreza. La crisis económica, el paro, el consumo y tráfico de drogas, la criminalidad y el sentimiento de inseguridad ciudadana dan lugar a tensiones y conflictos sociales y económicos crecientes en los núcleos urbanos de los países desarrollados. Entre ellos, por ejemplo, adquieren especial notabilidad los fenómenos de rechazo hacia los inmigrantes procedentes de áreas subdesarrolladas, que acuden cada vez en mayor número de forma legal o ilegal a las naciones ricas.

La ciudad fragmentada actual genera sus propios lugares donde el factor distintivo es el carácter de precariedad, de marginalidad, no sólo de la población que en ellos reside sino también de las propias actividades económicas y laborales que cobijan (López de Lucio, 1993). Un hecho que se manifiesta en la creciente degradación y abandono de ciertas áreas centrales y/o en la existencia de algunas periferias en las que se refugian los niveles de renta más bajos, poseen elevados índices de desempleo, sobre todo juvenil, y tiene lugar una economía sumergida y la delincuencia. Bolsas de pobreza y de marginación en el medio urbano son expresión manifiesta del mayor contrasentido en nuestro modelo de desarrollo social y geográfico (Córdoba Ordóñez y García Alvarado, 1991).

Igualmente, problemas de suministro, contaminación, congestión, deterioro del paisaje, evacuación y desaparición de residuos conforman la realidad de las ciudades actuales, producto del crecimiento de la población urbana, de la intensificación de los modos de producción industriales y de la suburbanización. El medio físico de los núcleos urbanos se torna cada vez más polucionado, el ruido se hace intolerable y el espacio vital se reduce angustiosamente (Santisteban Cimarro, 1985).



## CONCLUSIÓN

Una ciudad es una unidad social y funcional de residencia, trabajo y consumo; un espacio con identidad y percepción unitaria, de construcción material y simbólica (Boix et al., 2001); pero que ya no tiene unos límites físicos definidos y reconocibles. La actual transición urbana ha eliminado las fronteras materiales de los núcleos urbanos, los cuales se definen como áreas y redes, como seres de una imagen definida pero imposibles de acotar con unas coordenadas en el espacio.

La periurbanización, con sus múltiples definiciones y con, más importante, su personalidad multifacética, que hemos analizado, ha dado lugar a una ciudad genérica. Un modelo urbano que es fractal, una repetición sin fin del mismo módulo estructural (Koolhaas, 2004).

Como cualquier otra etapa del proceso de urbanización, pero la actual a escala de su rapidez y capacidad de cambios, se produce una entropía urbana. Nuestros problemas urbanos que, como dice Harvey (2003), cuando se contemplan a través del prisma del escepticismo, parecen irresolubles, inmunes a cualquier remedio al alcance de meros mortales como nosotros.

## BIBLIOGRAFÍA

- Amendola, G. (2000): *La ciudad postmoderna. Magia y miedo de la metrópolis contemporánea*. Celeste, Madrid.
- Boix, G. et al. (Eds.) (2001): *Áreas urbanas y movilidad laboral en España*. Universitat de Girona, Girona.
- Carreras i Verdaguer, C. (1998): *Geografía Humana*. Universitat de Barcelona, Barcelona.
- Córdoba Ordóñez, J. y García Alvarado, J. M. (1991): *Geografía de la pobreza y la desigualdad*. Síntesis, Madrid.
- Chaline, C. (1981): *La dinámica urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- De la Vega, J. et al. (2000): *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ariel, Barcelona.
- Estébanez Álvarez, J. (1989): *Las ciudades: Morfología y estructura*. Síntesis, Madrid.
- Ferrás Sexto, C. (1999): “La ciudad dispersa y las aldeas virtuales”. En AA. VV. (1999): *El territorio y su imagen*. Universidad de Málaga, Málaga, :1031-1041.
- Fouchier, V. (2004): *Pour un rayonnement européen des métropoles françaises*. Datar, Madrid.
- Francien Fort, M. J. (Dir.): *Mutaciones*. Actar, Barcelona.
- Hall, P. (1996): *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Serbal, Barcelona.
- Harvey, D. (2003): *Espacios de esperanza*. Akal, Madrid.
- Jones, E. (1992): *Metrópolis*. Alianza, Madrid.
- Koolhaas, R. (2004): “La ciudad genérica”. En Martín Ramos, Á. (Ed.): *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona, :73-81.
- López de Lucio, R. (1993): *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Universitat de València, Valencia.
- MacLean, A. S. (2003): *La fotografía del territorio*. Gustavo Gili, Barcelona.
- Monclús, F. J. (1998): “Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas”. En

- Monclús, F. J. (ed.) (1998): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona, :5-15.
- Santisteban Cimarro, A. (1985): “Efectos del medio ambiente urbano sobre la salud. Un estudio desde el ámbito de la bioecología”. En Bonet Correa, A. (Coord.) (1985): *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*. Universidad Complutense, Madrid, :104-138.
- Sassen, S. (1999): *La ciudad global : Nueva York, Londres, Tokio*. Eudeba, Buenos Aires.
- Segre Prando, R. (1985): *Historia de la arquitectura y del urbanismo. Países desarrollados. Siglos XIX y XX*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- Tomé Fernández, S.: “Los problemas urbanos. Consideraciones teóricas”. En AA. VV. (1994): *El estudio geográfico de los problemas urbanos*. Nau Llibres, Valencia, :5-28.
- Veltz, P. (1999): *Mundialización, ciudades y territorios*. Ariel, Barcelona.
- Wolff, J. P. (1997): *Ville, pouvoir, fonctions*. Université de Caen, Caen (*Thèse pour le diplôme d’habilitation à diriger des recherches inédita*).
- Zárate Martín, A. (1991): *El espacio interior de la ciudad*. Síntesis, Madrid.

# **LA UNIÓN EUROPEA Y LA INTERVENCIÓN INTEGRAL EN BARRIOS EN CRISIS: EL CASO DE URBAN II LA MINA<sup>1</sup>**

## ***European Union and Urban Redevelopment of Deprived Urban Areas: The Case of Urban II La Mina***

Aaron GUTIÉRREZ i PALOMERO

*Departament de Geografia i Sociologia*

*Universitat de Lleida*

*e-mail: aaron@geosoc.udl.es*

### **Resumen**

La Iniciativa Comunitaria URBAN es el principal instrumento operativo para la regeneración urbana en el marco de la política regional de la Unión Europea. Su creación responde a la voluntad, por parte de la Unión, de articular mecanismos que permitan intervenir de forma explícita en favor de la redinamización de las áreas urbanas.

La siguiente comunicación presenta el caso del Plan de transformación del barrio de La Mina, en Sant Adrià de Besòs, y la participación de URBAN en éste.

En La Mina están presentes prácticamente todos los problemas que se asocian a los barrios en crisis: degradación física, tanto del espacio público como del parque de viviendas; aislamiento funcional del barrio en relación con la dinámica general de la ciudad; y falta de oportunidades económicas, entre otras. Pero son cuestiones como la exclusión social, la presencia de una minoría delincuente y la estigmatización del barrio, el principal escollo a superar para alcanzar una recuperación real del barrio.

---

<sup>1</sup> Estudio realizado dentro del proyecto BSO2003-04044 del Ministerio de Educación y Ciencia. Éste además se enmarca en una investigación más amplia –objeto de una tesis doctoral– sobre la Iniciativa Comunitaria URBAN y la construcción de una política urbana para la UE.

Ello requiere de una intervención multidimensional, integral; que es uno de los principios de acción que URBAN pretende reforzar.

**Palabras clave:** *Unión Europea, URBAN, La Mina, intervención integral.*

### **Abstract**

URBAN Community Initiative is the main tool for urban regeneration in the framework of DG regional policy in the European Union. The creation of URBAN responds to the EU aim to have programmes for allow for an explicit urban policy.

This paper shows the case of the regeneration action plan for “La Mina”, in Sant Adrià de Besòs, and the participation of URBAN programme in this project.

In “La Mina” there are near all the problems associated with deprived neighbourhoods: housing and built environment degradation, functional isolation of the neighbourhood of the dynamic of the rest of metropolitan area, low economic opportunities, etc. But social exclusion, high crime rates and stigmatisation of the area and its residents, are the main problems to solve in order to achieve the real regeneration of “La Mina”. For this reason an authentic regeneration need to use a multidimensional and integrated action. And this is a issue that URBAN pretends enforce.

**Keywords:** *European Union, URBAN Community Initiative, La Mina area, integrated action.*

## **INTRODUCCIÓN**

En las ciudades del continente europeo existe una realidad dual ciertamente paradójica, pero al mismo tiempo ampliamente consolidada. Europa es un espacio nodal, articulado por las ciudades. Donde un 80% de los ciudadanos de la Unión Europea vive en áreas urbanas,<sup>2</sup> y donde, además, éstas juegan un rol central en el desarrollo social, cultural y económico de la comunidad. Siendo elementos estratégicos en la competitividad económica de las regiones y, al mismo tiempo, en la capacidad de innovación y promoción de la UE en su conjunto. Pese a ello, es en las ciudades donde se concentran una buena parte de los problemas más graves a los que se enfrenta la sociedad europea: la pobreza expresada en sus múltiples formas; la exclusión económica y social; la degradación del medio ambiente y del entorno urbano; las zonas congestionadas y/o sobre ocupadas; el crimen, la intolerancia y el racismo; y la pérdida del sentimiento de pertenencia a una colectividad, entre otros (CE, 2003: 5). De esta forma, conviven en un mismo espacio dos realidades aparentemente antagónicas; ya que las ciudades albergan las actividades con más capacidad de generar valor añadido y, al mismo tiempo, acogen, en espacios relativamente próximos, las personas con menos capacidad adquisitiva y los que deberían ser algunos de los principales retos de la UE en materia de cohesión social:

*“Los procesos de exclusión social más profundos se manifiestan en una dualidad intrametropolitana (...), siendo así que en distintos espacios del mismo sistema metropolitano existen, sin articularse y a veces sin verse, las funciones más valorizadas y las más degradadas, los grupos sociales productores de información y detentadores de riqueza en contraste con los grupos sociales excluidos y las personas en condición de marginación.*

---

<sup>2</sup> Según datos de Eurostat. Asumiendo como ciudades aquellos municipios que superan los 10.000 habitantes.

*Dichos procesos existen en casi todas las grandes ciudades, porque su lógica está inscrita en el nuevo modelo de desarrollo tecno-económico*” (Borja y Castells, 1997: 60).

La preocupación por la desigualdad social específicamente asociada a las áreas urbanas ha sido recientemente incorporada –inicio de la década de los noventa– al “discurso oficial” de la UE (Atkinson, 1999a). Señalando su rol estratégico en objetivos más globales de la Unión, como la cohesión territorial y la competitividad económica (CE, 1990, 1994, 1997, 1998, 2000, 2003, 2004). Ello ha sido trasladado a la programación de los presupuestos de los Fondos Estructurales, que periodo tras periodo ven incrementada su participación en proyectos de redinamización de áreas urbanas “en crisis”.

La UE no tiene competencias sobre políticas urbanas, por ello sus aportaciones –económicas y políticas– en este contexto son todavía modestas y en constante negociación con los Estados miembros. Pese a ello, se han producido, desde principios de la década de los noventa, considerables avances, entre los cuales destaca la creación y consolidación de la Iniciativa Comunitaria URBAN.

En la siguiente comunicación se presentará el programa URBAN como un escalón importante dentro de este proceso, todavía en curso, de construcción de una política urbana para la Unión Europea. En segundo lugar, se ilustrarán sus incidencias materiales a través de un caso práctico: el programa URBAN II-La Mina.

Resulta prematuro realizar ahora evaluaciones de los resultados obtenidos por el plan de transformación de La Mina, más cuando éste aún se encuentra todavía en el ecuador de su periodo de acción programado. Por ello, el objetivo de esta comunicación es presentar las estrategias dibujadas por éste y su grado de desarrollo en función de las necesidades específicas del barrio. Enmarcando todo ello dentro de los objetivos globales del programa URBAN.

## LA INICIATIVA COMUNITARIA URBAN

A petición del Parlamento Europeo, la Comisión Europea –CE– aprobó el 1994 la Iniciativa Comunitaria URBAN, que fue incluida dentro de la programación de los Fondos Estructurales para el periodo 1994-1999. Nació así la primera Iniciativa Comunitaria destinada explícitamente a las áreas urbanas en la que se señalan como objetivos más genéricos la mejora de la calidad de vida y la competitividad de las zonas urbanas en crisis.

La publicación por parte de la CE del documento de debate “*Libro verde del medio ambiente urbano*”, en 1990, y la creación del primer instrumento de intervención explícita sobre áreas urbanas –los Proyectos Pilotos Urbanos, en 1989– son considerados como el inicio de un proceso, todavía en curso, de construcción de una auténtica política comunitaria en materia de regeneración urbana (Tofarides, 2003; Tedesco, 2005). La posterior creación de URBAN supuso un peldaño clave dentro de este proceso.

La UE fijó unos objetivos estratégicos de esta “*agenda urbana*” a través de la publicación en 1997 y 1998 de los documentos de debate: “*Hacia una política urbana para la UE*” y “*Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea*” (Atkinson, 1999a, 1999b y 2001) con el objetivo de coordinar y orientar mejor la intervención comunitaria sobre las

cuestiones urbanas. Éstos no tienen carácter normativo ni vinculante, pero permiten visualizar la voluntad de la Comisión de prestar una atención especial a las áreas urbanas asumiendo “*la necesidad de dar más atención, a nivel Comunitario, a los problemas de las ciudades (...) aunque el Tratado no asigne la capacidad de desarrollar un política urbana*” (CE, 1994: 1).

URBAN nació además bajo la influencia de las experiencias positivas resultantes de la primera fase de los Proyectos Piloto Urbanos (CE, 1994; 1997; 1998; 2000), y como respuesta a las reivindicaciones de órganos como el *Comité de las Regiones* y redes de ciudades como *Eurocities*, entre otros. Ésta, el año anterior propuso a la Comisión Europea la creación de un programa de desarrollo urbano –PROUD– (Peper, 1999: 188), como respuesta al documento de debate “*Libro Verde de la Iniciativas Comunitarias*” que presentó la Comisión, el junio de 1993, en el que se proponían las Iniciativas para el período 1994-1999 sin ninguna propuesta específica para las ciudades (Chorianopoulos, 2002: 713). Gracias al período de debate posteriormente iniciado se pudo incluir la iniciativa URBAN en las propuestas definitivas un año más tarde.

La financiación de la iniciativa por parte de la Comisión Europea fue de 900 millones de euros, de los cuales un 83 % aportados por FEDER y 17 % por FSE. Esta inversión tuvo la capacidad de movilizar otros recursos, principalmente de los Estados Miembros y entes locales, y en menor medida, de capital privado; alcanzando finalmente los 1.800 millones de euros de inversión global. Con este capital fueron subvencionados 118 programas de los 15 Estados miembros, suponiendo una inversión de 15,3 millones por programa –7,6 de la UE–. Éstos beneficiaron a un total de 3,2 millones de habitantes, lo que representa una media de aproximadamente 27.000 habitantes por programa; de los cuales un 86 % viven en ciudades de más de 100.000 habitantes (GHK, 2003).

Los diferentes barrios beneficiarios del programa presentan unas situaciones que, pese a las obvias diferencias histórico-culturales transnacionales, se pueden considerar paralelas: un elevado porcentaje de población en riesgo de exclusión social, con una tasa de paro media del 17 % –más del doble de la media de la UE–, con problemas relacionados con la delincuencia,<sup>3</sup> y/o la percepción negativa del barrio, con procesos de guetización –con una proporción de minorías étnicas cuatro veces superior a la media de la UE, y el doble del resto de ciudades de la Unión– y, en muchos casos, inmersos un proceso de degradación física y funcional del entorno, tanto del parque de viviendas como del espacio público que, en general, es poco cualificado –por ejemplo, tienen la mitad de zonas verdes que la media de zonas urbanas de la UE– (CE, 2002).

La Comisión fijó las medidas,<sup>4</sup> a grandes rasgos, que deben llevarse a cabo en estas áreas:

- Utilización mixta del territorio y la reutilización de espacios en desuso
- Fomento de la participación ciudadana
- Lucha contra la pobreza y/o exclusión social
- Integración de los excluidos socialmente y/o minorías étnicas, y garantizar su acceso a los servicios básicos

<sup>3</sup> La delincuencia denunciada asciende, de media en las zonas URBAN, a casi el doble de la UE: 100 infracciones al año por cada 1.000 habitantes por 55 de media de la UE (CE, 2002).

<sup>4</sup> Decisión 94/C 180/02.

- Fomento de la ocupación (creación de puestos de trabajo estables, pactos en favor del empleo)
- Potenciar el uso del transporte público y la intermodalidad
- Reducción y tratamiento de residuos; gestión eficiente del consumo energético
- Medidas en favor del desarrollo de nuevas tecnologías y sociedad de la información.

En abril de 2000, nuevamente con el fuerte respaldo del Parlamento Europeo, fue renovada la Iniciativa Comunitaria URBAN, ahora URBAN II, para el periodo de programación de los Fondos Estructurales 2000-2006 (CE, 2000). En esta ocasión, después de la negociación con los Estados Miembros, la Comisión ha decidido subvencionar 70 programas en 14 Estados,<sup>5</sup> beneficiando a 2,2 millones de habitantes. La aportación de la UE, a través de FEDER, es de 728,3 millones de euros, que han generado una inversión total de 1.600 millones (CE, 2002). De esta forma, la inversión total se ha reducido respecto a URBAN I, si bien al tratarse de 48 programas menos, la financiación por proyecto –y por habitante– resulta notablemente superior a la de aquella primera iniciativa.

En líneas generales, el programa es continuista con el período precedente. Las novedades más significativas son la inclusión de las ciudades pequeñas,<sup>6</sup> la simplificación administrativa a través de la financiación mediante un único fondo –FEDER–, la inclusión de criterios específicos en la selección de los programas –tasa de paro, porcentaje de población extranjera, disponibilidad de zonas verdes o criminalidad, entre otros– con el objetivo de que el proceso resulte más transparente, la realización de mayores seguimientos y evaluaciones de los resultados obtenidos y la creación del programa URBACT, que tiene como objetivo el intercambio de experiencias y buenas prácticas a través de la creación de redes de programas.

Además de la innovación y valor añadido que en si mismo supone la creación de este mecanismo de intervención explícita sobre las áreas urbanas, el programa URBAN tiene la virtud de proponer una metodología de trabajo específica, caracterizada por el enfoque integrado de las acciones –superando la tradicional acción sectorial de las políticas comunitarias–, el fomento de las prácticas innovadoras, la cooperación y corresponsabilización de todos los niveles de la administración participantes, la participación de los agentes locales y la creación de redes de intercambio de conocimientos. En referencia a esta prácticas, la Comisión Europea habla del “método URBAN” (CE, 2003); expresando la voluntad de suponer un interesante banco de pruebas y aprendizaje, con el valor añadido que implica la participación de Estados, ciudades y programas muy heterogéneos en un proyecto común.

Este modelo de programa se plantea a través de una normativa relativamente flexible, siempre dentro de los objetivos estratégicos anteriormente señalados, para permitir que sean las necesidades específicas de cada caso las que determinen su *forma*; esto otorga cierta singularidad a cada uno de los diferentes programas financiados. Diferentes estudios (Choria-

---

<sup>5</sup> Todos excepto Luxemburgo, que decidió utilizar la dotación presupuestaria que le correspondía a financiar un Interreg.

<sup>6</sup> El límite de población de 100.000 habitantes que fijaba URBAN I para el conjunto de la ciudad se ha suprimido. Ahora para URBAN II el único límite demográfico fijado es para el programa. Y es de 20.000 habitantes –pudiendo ser la ciudad entera–, y en casos excepcionales y plenamente justificados, puede ser de 10.000 habitantes.

nopoulos, 2002; Cremaschi, 2000; Halpern, 2002; Padovani, 2002; Sampaolo, 1998; Tedesco, 2005; Tofarides, 2003), hacen referencia a las múltiples aproximaciones e interpretaciones del programa, en su implementación, dentro de un contexto estatal y/o entidad local determinada.

## EL BARRIO DE LA MINA

El barrio de La Mina está situado en la desembocadura del río Besòs, en el municipio de Sant Adrià de Besòs, justo en la frontera con el término municipal de Barcelona. El barrio está configurado por tres entidades: la Mina Nueva, la Mina Vieja y la Mina industrial. Las dos primeras son polígonos de vivienda, en el que el nombre hace referencia al momento de construcción. La Mina industrial es un espacio donde se han concentrado actividades que, por el tipo de externalidades que comportan, se pretendieron alejar del centro de la ciudad –actividad industrial y almacenaje–. Estos elementos han ayudado a reducir la calidad del entorno urbano más inmediato. La Mina Vieja la conforman trece edificios en forma de bloques lineales, de una altura de planta baja más cinco, sin ascensor, construidos parcialmente con prefabricados; más uno de planta baja más trece. Creando así un conjunto de 955 viviendas, con una tecnología de construcción relativamente tradicional. En la Mina Nueva se hallan los bloques visualmente más “simbólicos” del barrio: cinco bloques dobles de planta baja más diez con una longitud lineal de casi doscientos metros, con dos escaleras por



Figura 1: Imagen general de La Mina.

*Fuente: Consorcio del barrio de La Mina.*



entrada –ochenta viviendas por entrada–, más un bloque simple de planta baja más siete; formando un conjunto de 1.872 viviendas. Todo ello rodeado de muchos espacios libres no urbanizados y mucha vialidad –ronda litoral– y ferrocarriles.

La Mina ha sido un barrio estigmatizado, marginal desde su origen, llegando a consolidarse como uno de los legados más amargos de la era porciolista (Roca, 2004). Una parte de los problemas que afronta actualmente tienen como raíz precisamente su origen, debido a la forma en que se planificó y constituyó el barrio. En primer lugar, por los evidentes inconvenientes derivados la baja calidad de los materiales utilizados y la sobreocupación como estrategias de reducción de costes de construcción. Segundo, por ser creado fuera de Barcelona, en un municipio pequeño como Sant Adrià de Besòs, sin los recursos suficientes para realizar las necesarias inversiones de mantenimiento –La Mina supone un tercio de la población municipal–: *“Ni Barcelona quería seguir asumiendo un problema que, como en otros casos, había situado fuera de sus estrechos confines, ni Sant Adrià sentía como propio lo que se había vivido como un trágala administrativo propio del franquismo”*.<sup>7</sup> Y en tercer lugar, porque desde su creación, se concibió como un espacio en el cual recolocar diferentes colectivos sociales con graves problemas de desestructuración, realizando así un desplazamiento y concentración de los problemas fuera del centro de Barcelona.

## Aproximación socio-demográfica

Según el censo de población del 2001, el barrio contaba con 8.844 habitantes. Sin embargo, este dato resulta poco significativo, ya que un sector importante de la población “no existe” estadísticamente al no estar registrada o empadronada. Así, se calcula que la población del barrio debe aproximarse a los 12.000 habitantes –según cálculos del propio Ayuntamiento–.

La Mina es, por lo tanto, un barrio muy poblado. Con una tasa de ocupación de las viviendas espectacularmente elevada: una media de 3,25 componentes por vivienda si se tiene en cuenta la población oficial, y superior a 4 si se toma como medida la población “real”. Este dato resulta especialmente significativo si se tiene en cuenta que las viviendas de la Mina Nueva, que son el 70 % del total, tienen una superficie de 62 m<sup>2</sup>. Pese a ello, y asociado al proceso de degradación del barrio se ha producido un proceso de “huida” de las familias con cierto poder adquisitivo y capacidad para buscar una vivienda fuera de éste. Dinámica que se acentuó durante la segunda mitad de los años noventa. Según el censo de 1991, el barrio contaba con 10.696 residentes; lo que supone que perdió 1.852 habitantes –censados– en los siguientes diez años.

El barrio se caracteriza además por tener una estructura demográfica joven, con más de la mitad de la población censada con una edad inferior a los 45 años, y casi una cuarta parte del total con 16 años o menos.<sup>8</sup> Otro dato significativo es la baja presencia de población

---

<sup>7</sup> Joan SUBIRATS: “La Mina, treinta años después”, *El País* (edición Cataluña), 29/09/03, p. 3.

<sup>8</sup> Según censo de población del 2001.

extracomunitaria –ésta se mantiene en porcentajes inferiores al resto del municipio y área metropolitana–. Mientras que casi una cuarta parte de la población es nacida en Andalucía, y se estima que la población gitana representa alrededor de un tercio de la población total.<sup>9</sup> Los indicadores socio-económicos ilustran la grave situación en que se encuentra un número importante de los habitantes del barrio. Estos datos –ver figura 2– ilustran el bajo nivel de formación y el fracaso escolar, la precariedad laboral y la elevada tasa de paro, especialmente el femenino; y, en definitiva, la baja renta familiar disponible, tres veces inferior a la media catalana.

	La Mina	St. Adrià de Besòs	Catalunya
Habitantes	8.844 (1)	32.940 (2)	6.995.206 (2)
Densidad de población (hab./km <sup>2</sup> )	19.464	6.714	-
Población inmigrante	2,7%	6,1%	11,4 % (2)
Renta bruta familiar disponible (euros/hab.)	3.626	7.159	11.000 (3)
PIRMI (3)	105 (274)	169 (430)	-
Nº empresas /1000 habitantes	11	73	-
Tasa de paro (hombres/mujeres)	10,8 % / 22,3 %	6,1 % / 14 %	3,6 % / 3,4 %
Tasa de ocupación	29,1%	37,2%	42,3%
Contratos laborales eventuales	37%	28%	22%
Fracaso escolar (secundaria/primaria)	40% / 10-15 %	1% / 1%	-
Población analfabeta	18%	2% (4)	2% (2001)

(1) Población censada (2001). Se estima que la población real del barrio supera ampliamente los 10.000 habitantes.

(2) Padrón 2005.

(3) Datos del 2000.

(3) Programa de la Renta Mínima de Inserción. Datos del 31/12/03. En paréntesis el número de beneficiarios.

(4) Sin incluir la Mina.

Figura 2: Indicadores demográficos y socio-económicos de La Mina (2004).

Fuente: Consorcio del Barrio de La Mina y Institut d'Estadística de Catalunya.

## Problemas y oportunidades

La Mina es un caso paradigmático de barrio en crisis. En él están presentes, muchas de las variables consideradas como sintomáticas de éstos: la degradación física del espacio público, el deterioro del parque de viviendas, la marginalidad social de una parte significativa de la población residente, la falta de dinamismo económico, un déficit de flujos y permeabilidad entre el barrio y el resto de la ciudad, etc. Pero son los problemas relacionados con el incivismo, el tráfico y consumo de droga, la apropiación del espacio público por parte de éstos y la delincuencia y la aparición de redes de mafias, los que históricamente han afectado más al barrio. Ello ha reforzado un sentimiento de rechazo y estigmatización hacia el barrio, y sus residentes, por parte del resto de la ciudad. Además, ha fracturado el tejido social local y ha debilitado la convivencia en los espacios de uso colectivo del barrio: “muchas

<sup>9</sup> Según estimaciones del Consorcio del Barrio de la Mina.

*familias normalizadas*<sup>10</sup> del barrio evitan frecuentar las plazas y casi nunca pasean por las calles. Para ellos el único refugio es su vivienda (...) los espacios comunes del barrio están controlados por una minoría que delinque y que impone su ley al resto mediante prácticas (...) típicamente mafiosas”.<sup>11</sup>

La Mina se encuentra físicamente rodeada por un conjunto de “barreras” como la ronda del Litoral, el río Besòs, el ferrocarril, un paquete de actividades industriales y/o molestas, como la incineradora, la depuradora, la central térmica, entre otras, además de unas cuantas hectáreas de suelo sin urbanizar. Todo ello dificulta enormemente la relación fluida con el entorno urbano inmediato, cuestión que es también alimentada por la ausencia de unas conexiones eficientes mediante transporte público. Siendo la conexión con la Rambla Prim de Barcelona una de las pocas “salidas” psicológica y funcionalmente próximas para la población del barrio.<sup>12</sup>

La situación de aislamiento y marginalidad funcional de La Mina no tiene el origen en estos condicionantes geográficos, sino en su estigmatización y la de sus habitantes, su comportamiento guetizado, y su evidente problema de imagen —especialmente vinculada con la imagen de ciertos sectores sociales hacia el colectivo gitano—. Además la falta de actividad económica de equipamientos culturales, comercio y servicios de uso colectivo —deficientes los de uso vecinal e inexistentes los de un alcance territorial mayor—, implica que el barrio no disponga de actividades que generen atracción y flujos de población externa al barrio. De esta manera, su monofuncionalidad residencial refuerza su comportamiento guetizado. Su pertenencia al término municipal de Sant Adrià de Besòs ha resultado un problema añadido para conseguir inversiones públicas. El barrio tiene unas dimensiones desproporcionadas para poder ser gestionado con eficacia por un municipio del que representa un tercio de la población. Además ha estado históricamente “olvidado” por Barcelona, al tratarse de un problema “externo”, aunque geográficamente es más próximo a Barcelona que al centro de Sant Adrià.

Al mismo tiempo, en su emplazamiento se encuentra uno de los principales activos y/o potenciales del barrio. A diferencia de otros polígonos de viviendas construidos en la misma época, La Mina se encuentra en una posición central dentro del área metropolitana de Barcelona —centralidad geográfica, no simbólica, ni funcional—. Se halla, además, en un entorno en proceso de transformación, lo que genera unas elevadas expectativas. Cuatro de las operaciones urbanísticas claves de Barcelona<sup>13</sup> posicionan el barrio en un lugar privilegiado y atractivo, que debería permitir reconectarlo con el funcionamiento normalizado del resto de la ciudad.

La celebración del Fòrum Universal de les Cultures 2004, pese a las expectativas iniciales, tuvo desde el punto de vista del acontecimiento un impacto casi nulo sobre La Mina y

---

<sup>10</sup> La propia gente de barrio utiliza el término “normalizados”, para referirse a la población no incívico y/o delincuente.

<sup>11</sup> Concha DONCEL, *El País* (Edición de Cataluña), 01/03/04, p. 6.

<sup>12</sup> Ésta se ha convertido en la principal zona de paseo de muchos vecinos de la Mina. Que buscan zonas de paseo fuera del propio barrio, dada la conflictividad que alberga el espacio público de este.

<sup>13</sup> Estas operaciones son: la actuación de Diagonal Mar y los espacios entorno del Fòrum 2004, la recuperación de los márgenes del Besòs, el área de la estación TAV de Sagrera, y el distrito de actividades del Poblenou.

su proyección exterior. Sin embargo, la transformación urbana asociada al área del Fòrum se alza como “la excusa” para actuar sobre el barrio, aunque el rol de la transformación de La Mina tenga un papel más bien secundario en toda la actuación.

Otra variable positiva es la importante recuperación de la vida asociativa del barrio producida en los últimos años,<sup>14</sup> que estuvo fuertemente debilitada durante la década de los ochenta. Está cuestión resulta de cabal importancia en la instrumentalización de programas de redinamización ya que permite facilitar acciones como la información y participación ciudadana, pero sobretodo posibilita iniciar una línea para ilusionar de nuevo a la población del barrio:

*“Lo más chocante de este proceso y que merece la más alta consideración es la capacidad y perseverancia de algunos vecinos y técnicos de los servicios sociales del barrio para seguir creyendo que, en medio de las mafias delictivas organizadas del mismo y tras innumerables decepciones y reiteradas muestras de falta de credibilidad de las promesas de las administraciones, todavía sigue siendo posible salvar La Mina”.*<sup>15</sup>

## EL PLAN DE TRANSFORMACIÓN Y EL CONSORCIO DEL BARRIO DE LA MINA

El Plan de Transformación del Barrio de La Mina –PTBM–, presentado el 1998, podría insertarse dentro de la dinámica de los anteriores planes interdepartamentales, pero la diferencia es que este incluía una previsión de recursos extraordinarios y la creación de un ente específicamente destinado a la su gestión –Consortio del Barrio de La Mina–, lo que lo hace, en primer lugar, más “creíble” por parte de la población local y, sobre todo, realista desde el punto de vista de su aplicabilidad (Roca, 2004).

El Consortio del Barrio de La Mina nace así bajo la necesidad de crear un proyecto global, a largo plazo, que supere así las intervenciones puntuales pretéritas, y que implique un acuerdo con todas las instituciones. Su creación, teniendo en cuenta que ya existía el Consortio del Besòs, que coordina el urbanismo con un alcance territorial más amplio, es un elemento indicativo de la voluntad real de realizar un trato especial para el caso de La Mina. Forman parte de él la Generalitat de Catalunya, la Diputación de Barcelona y los Ayuntamientos de Barcelona y Sant Adrià de Besòs (veáse figura 3 para conocer sus respectivas aportaciones económicas), con la significativa ausencia del Estado, aunque actualmente se está negociando su incorporación. La participación y corresponsabilización del Ayuntamiento de Barcelona, que si bien inicialmente fue reticente acabó incorporándose un año más tarde, resulta especialmente simbólica, calificada por el consistorio como una forma de “saldar la deuda histórica que tiene con el barrio”.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> En el 1997 se creó la Plataforma de Entidades y Vecinos del Barrio de La Mina, con una presencia cada vez más activa en el barrio. Además, a través del PTBM se han creado medidas para fomentar y facilitar la constitución de juntas de escalera, con un éxito notable –recuperaciones que ya se habían iniciado incluso con anterioridad al plan–.

<sup>15</sup> Joan SUBIRATS: *La Mina, treinta años después*, El País (edición Cataluña), 29/09/03, p. 3.

<sup>16</sup> Diario *El Punt*, 21/05/99, p. 9.

El PTBM comprende un periodo de actuación de diez años: 2000-2010. Este largo recorrido del planteamiento supone, en si mismo, un alto valor añadido para sus acciones, ya que permite una actuación planificada y estratégicamente secuenciada en el tiempo. Al mismo tiempo debería generar una sensación de confianza en el barrio, ya que por primera vez existe un plan de acción programado para una década.

Fuente de la financiación	Total (2000-2010)	
	millones de euros	%
Unión Europea (URBAN + FSE)	14,11	8,1
Admins. del Consorcio	57,7	33,2
Generalitat de Catalunya	24,04	13,8
Ayunt. Sant Adrià de Besòs	3,61	2,1
Diputació de Barcelona	18,03	10,4
Ayunt. de Barcelona	12,02	6,9
Aportaciones administraciones mediante la cesión de suelo	78,24	45
Otros ingresos	23,66	13,6
<b>TOTAL</b>	<b>173,7</b>	<b>100</b>

Figura 3: Presupuesto 2000–2010 del Consorcio del Barrio de La Mina según fuente de la financiación.

Fuente: Consorcio del Barrio de La Mina.

El PTBM recoge la voluntad explícita de incorporar una visión multidimensional de las problemáticas del barrio. Por ello, además de planificar una reforma urbanística, incluye seis ámbitos de actuación más: apoyo social y educativo; mejora de la convivencia y civismo; participación y desarrollo comunitario; formación e inserción sociolaboral; promoción económica y vivienda.

## Transformación urbana

Las inversiones en reforma física son las que han obtenido una mayor dotación presupuestaria dentro del PTBM: tres cuartas partes, entre la construcción de equipamientos, la urbanización, la reparcelación, el derribo y la construcción de nuevas viviendas. El PERI de La Mina,<sup>17</sup> encargado por el Consorcio del Besòs y coordinado por Barcelona

<sup>17</sup> Jornet, S.; Llop, C.; Pastor, J.E. (2002): *Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina*. Jornet/Llop/Pastor SCP, Barcelona.

Regional, se elaboró a partir de unos estudios previos: un estudio sociológico y antropológico del barrio,<sup>18</sup> un estudio técnico sobre las viviendas<sup>19</sup> y unos estudios urbanísticos de base y alternativas de actuación para el barrio.<sup>20</sup> Se articula en torno a cuatro objetivos estratégicos: la mejora de la conectividad con las importantes actuaciones previstas en su entorno –Poble Nou, Sagrera, frente litoral y Besòs–; la reordenación física de la estructura de los espacios públicos, con la definición de nuevos espacios de identidad y centralidad del barrio; generación de capacidad de acogida de nueva población residente y nuevos centros de actividad; y finalmente, el fomento y desarrollo de actividades dentro del barrio, que alimenten su condición urbana y la dimensión colectiva de la calle.

La creación de una rambla central de 40 metros de ancho en sentido perpendicular al litoral es la actuación emblemática del PERI. De su buen funcionamiento dependerán las restantes actuaciones. La rambla deberá actuar como “cremallera” para suturar las dos entidades que configuran el barrio –la Mina Vieja y la Mina Nueva–, además de los espacios de nueva construcción. Debe convertirse en el nuevo eje central que articule el barrio, aquí se emplazarán nuevos servicios de uso vecinal –escuela, biblioteca municipal, centro cultural, polideportivo– e incluso un hotel. Concentrará además actividades centrales de comercio y ocio que permitan generar atracción hacia el exterior, la cual debe ser reforzada por la futura instalación de una parada de tranvía que llegará a La Mina después de recorrer toda la Diagonal–.

Esta actuación va acompañada de un conjunto de intervenciones en sentido trasversal –como la sección central de los bloques de 200 metros de la Mina Nueva– con la finalidad de facilitar la cohesión en torno a la rambla y la apertura de los espacios más cerrados de la Mina Nueva, reordenando los espacios públicos y en desuso:

*“La estrategia de la transformación urbana pasa por una intervención radical: un corte central que es, a la vez, ruptura y sutura. Es deshacer para generar nuevas condiciones de hábitat. Es abrir en el centro para conectar los extremos”* (Jornet, 2004: 173).

Además de las actuaciones previstas en el PERI, existen otras operaciones importantes contiguas al área de éste que tendrán una incidencia notoria sobre el barrio, como son la construcción del nuevo campus universitario entre el barrio y el frente marítimo, la creación de accesos y túneles para superar la ronda del litoral, un nuevo puente sobre el Besòs, la construcción del puerto deportivo del Besòs y la mejora de los accesos al litoral.

<sup>18</sup> Doncel, C. (dir.) (2000): *Estudi de base social i antropològic del barri de la Mina*. Projectes socials de la Fundació Pere Tarrés, Barcelona.

<sup>19</sup> Díaz, C. (dir.) (2000): *Estudi tècnic sobre els edificis d'habitatges del barri de la Mina*. Universitat Politècnica de Catalunya, Departament de Construccions Arquitectòniques I, Barcelona.

<sup>20</sup> Jornet, S.; Llop, C.; Pastor, J. E. (2000): *Estudis urbanístics de base i alternatives d'actuació per al barri de la Mina*. Jornet/Llop/Pastor SCP, Barcelona.



Figura 4: Plano del área de actuación del PERI.

Fuente: Consorcio del barrio de La Mina.

## Vivienda

La vivienda no es uno de los ámbitos de actuación de URBAN, pero si forma parte de las actuaciones del PTBM ya que se considera una actuación estratégica para favorecer la diversidad, el intercambio, y la “mezcla social”, todo ello a partir de la atracción de nueva población al barrio. Se trata por tanto de “abrir” La Mina a nuevos residentes. Y para ello se construirán 1.100 nuevas viviendas, de las cuales 400 protegidas –de las que 348 se destinarán a realojar los afectados por las reformas de la Mina Nueva–, y 700 serán de renta libre –de las que 300 serán de titularidad de la administración, y por lo tanto permitirán reinvertir beneficios–. Con esta actuación las viviendas de renta libre llegarán a representar el 20% del barrio –ver figura 5–.

	Situación inicial		Situación final	
Vivienda protegida	2750	100%	2800	80%
Vivienda libre	0	0%	700	20%
Total viviendas	2750	100%	3500	100%

Figura 5: Viviendas protegidas y libres. Estado actual y posterior a la acción del PTBM.

Fuente: Consorcio del Barrio de La Mina.

Las nuevas viviendas se situarán en primera línea de la futura rambla central y en los terrenos actualmente ocupados por la Mina industrial, enlazando por tanto con la zona Fòrum y el puerto deportivo. Con ello se “*da continuidad al nuevo frente marítimo del área metropolitana, donde el metro cuadrado nuevo ronda los 6.000 euros y no deja de revalorizarse*”.<sup>21</sup>

El objetivo del PTBM no es beneficiar un proceso de sustitución de la población, sino favorecer la llegada de nuevos residentes: «*En La Mina no sobra nadie, falta gente. Faltan funcionarios, abogados e, incluso, “pijos”*». <sup>22</sup> Pese a ello, con la liberalización de los precios de las viviendas de La Mina –recientemente aprobada por la Generalitat– y las mejoras previstas en el barrio será complicado evitar ciertos movimientos especulativos que puedan acabar derivando en un proceso de gentrificación en aquellas zonas del barrio que puedan resultar comercialmente más atractivas.

Además de la construcción de nuevas viviendas el PTBM también preve la rehabilitación y mejora de la accesibilidad del parque de viviendas existente que no padece ninguna patología estructural.<sup>23</sup> Se instalarán ascensores en los edificios de la Mina Vieja y se dividirán las porterías de la Mina Nueva para que el acceso sea para cuarenta viviendas en lugar de para las actuales ochenta. Además se realizarán dos actuaciones de esponjamiento: el derribo del edificio de la calle Venus –el más conflictivo del barrio– y una sección transversal en los bloques pantalla de 200 metros de la Mina Nueva. Estas operaciones no se justifican por la rebaja de una elevada densidad, sino por una necesidad de “romper” aquellas estructuras más problemáticas (Jornet, 2004).

## Acción social

El consorcio vertebró su Plan de acción social en siete ejes: formación e inserción socio-laboral; conciliación de la vida familiar y laboral; desarrollo económico local; participación y desarrollo comunitario; mejora de la convivencia y civismo; soporte social y educativo; y espacio público y civismo.

Los programas de acción contra la exclusión social se centran de forma especial en cuatro grupos de riesgo: la infancia y el absentismo escolar; la inserción social de los colectivos

<sup>21</sup> “La Mina, objeto de deseo”, *La Vanguardia*, 25/04/05.

<sup>22</sup> Sebastià JORNET, durante el seminario *Reciclar la ciutat*, Barcelona, 22/01/04.

<sup>23</sup> Conclusiones del “*Estudi tècnic sobre els edificis d’habitatges del barri de la Mina*”, desarrollado por el Departament de Construccions Arquitectòniques I, de la Universitat Politècnica de Catalunya.



marginados –con especial atención a la inserción laboral–; la situación de la mujer –centrándose en el colectivo gitano y las mujeres en paro–; y la prevención, ayuda e integración de los drogodependientes. El consorcio gestiona diferentes paquetes de programas con itinerarios integrados de inserción, más o menos adaptados a las necesidades específicas del colectivo –e individuo– a que se destinan. Estas acciones no se plantean como intervenciones más o menos esporádicas, sino que abarcan desde la prevención hasta la colaboración en la inserción laboral, pasando por la formación. Los resultados obtenidos a lo largo de los cuatro primeros años de funcionamiento son positivos: se han logrado 1.114 inserciones laborales –510 hombres y 604 mujeres–, lo que ha supuesto un éxito del 58% de los casos. El principal problema es la eventualidad de estas inserciones, con sólo 125 contratos indefinidos –93 correspondientes a mujeres y 32 a hombres–.<sup>24</sup>

El “plan de choque” contra el absentismo escolar se inició en el curso 2003/2004 y se centra especialmente en la motivación y concienciación del entorno familiar del alumno. Los resultados obtenidos se presentan en la figura 6. Pese a los evidentes avances, los datos continúan siendo espectaculares. Además, debido a su estigmatización, estos centros solamente acogen un 34% de los alumnos del barrio –básicamente los de etnia gitana–.<sup>25</sup>

CEIP Cascavell	CEIP Mediterrània	IES Fòrum 2004
Curso 2004/2005: 20%	Curso 2004/2005: 31%	Curso 2004/2005: 70%
Curso 2003/2004: 21%	Curso 2003/2004: 27%	Curso 2003/2004: 78%
Curso 2002/2003: 46%	Curso 2002/2003: 47%	Curso 2002/2003: 88%

Se considera como absentista el alumno que supera el 15% de faltas de asistencia.

Figura 6: Absentismo escolar según centro y curso académico.

Fuente: *Butlletí informatiu del Pla de Transformació del Barri de La Mina*, julio 2005.

La promoción económica realizada por el consorcio se centra en la potenciación de la actividad comercial, el fomento de la auto-ocupación y la regulación de la venta ambulante. Solamente existen 180 bajos comerciales disponibles –no residenciales–, estando la mayoría en desuso. No hay presencia de ningún comercio que cubra una demanda más allá de la estricta necesidad de comercio mínimo de proximidad. Los bares son la actividad dominante en los pocos bajos habilitados.

Una de las cuestiones más complicadas de abordar es la mejora de la convivencia y el civismo. Desde el consorcio se articulan programas de refuerzo del sentimiento de pertenencia a una colectividad a través de las juntas vecinales o foros de participación. Pero es la acción policial la que debe velar por el cumplimiento de las normas mínimas de convivencia y la lucha contra la minoría delincuente instalada en el barrio. En este sentido, desde la

<sup>24</sup> Datos del Servicio de Información y Orientación Laboral para periodo 2001/2005.

<sup>25</sup> El CEIP Cascavell está fuera del barrio, pero está incluido dentro de los programas del consorcio contra el absentismo porque el 90% de sus alumnos son de La Mina.

instalación de la comisaría de Mossos de Esquadra en la nueva Rambla, en el 2003 ha obtenido unos resultados satisfactorios, tanto en la reducción efectiva de la delincuencia y el tráfico de drogas, como por la percepción colectiva de seguridad.

Actuaciones	Total (2000-2010)	
	millones de euros	%
Acción Social	26,77	15,4
Equipamientos	19,33	11,1
Mejora de accesibilidad de las viviendas y rehabilitación	10,2	5,9
Urbanización	21,83	12,6
Derribos y nuevas viviendas	48,46	27,9
Proyecto de reparcelación	40,31	23,2
Estructura	6,8	3,9
<b>TOTAL</b>	<b>173,7</b>	<b>100</b>

Figura 7: Presupuesto del Consorcio del Barrio de La Mina para el periodo 2000 – 2010 según actuaciones.

Fuente: Consorcio del Barrio de La Mina.

## ENCAJE DEL PROGRAMA URBAN II

De forma paralela a la creación del consorcio y el PTBM, se buscó una ayuda financiera de la UE que pudiera complementar las aportaciones de las administraciones consorciadas. Este apoyo ha llegado a través de dos vías. La más modesta, 1,81 millones de euros, es la aportada por el Fondo Social Europeo, en concepto de ayuda para el Objetivo 3 para Catalunya, una parte del cual se destina al barrio.<sup>26</sup> Por otra parte la iniciativa URBAN aporta 12,3 millones de euros más. En el caso de La Mina, al encontrarse dentro de la zona Objetivo 2 de los Fondos Estructurales, las actuaciones –ver figura 7– que se enmarcan dentro de URBAN son cofinanciadas por FEDER en un 50%.<sup>27</sup>

El barrio de La Mina reúne las condiciones para ser un beneficiario potencial de un programa URBAN. Pero la creación del PTBM –dentro del cual se enmarcan las actuaciones de URBAN– ha resultado especialmente positiva en términos de “competitividad” del proyecto y poder resultar beneficiario de la ayuda. Las actuaciones planteadas en el proyecto se

<sup>26</sup> Esta ayuda se destina a la financiación de acciones de regeneración social, formación e inserción de colectivos con dificultades especiales al acceso al mercado laboral, además de la lucha contra la exclusión social.

<sup>27</sup> En los programas situados en zonas Objetivo 1 esta cofinanciación se eleva al 75 %.

Ejes del Programa URBAN II del Barrio de La Mina	Contribución FEDER (millones de euros)
Eje 1: Utilización y reurbanización de espacios públicos	9,6
Eje 2: Empresariado y pactos a favor de la ocupación	0,5
Eje 3: Integración de marginados y acceso a los servicios básicos	1,6
Eje 5: Reducción y tratamiento de residuos y sostenibilidad	0,01
Eje 6: Tecnologías de la sociedad de la información	0,1
Eje 7: Evaluación, gestión y seguimiento	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>12,3</b>

Figura 8: Ejes prioritarios de actuación y aportación presupuestaria de URBAN.

Fuente: Consorcio del Barrio de La Mina.

ajustan al modelo de intervención que fomenta la IC URBAN. En primer lugar, ya que se trata de una intervención multidimensional o multisectorial que se aproxima a la realidad del barrio de una forma transversal. Además, incluye estrategias e instrumentos de intervención que el programa URBAN pretende potenciar como son: la gobernanza multinivel; la participación de los agentes locales en el diseño, implementación y seguimiento del proyecto; o la participación en redes de intercambio de conocimiento. Presenta también un principio de acción que la Comisión aplica en URBAN y que además pretende extender al conjunto de acciones financiadas por los Fondos Estructurales: el principio de adicionalidad o complementariedad (CE, 2004).

## Enfoque multidimensional

*“Tal vez La Mina sea uno de los barrios que acumula con mayor intensidad los errores de un determinado tiempo y de una determinada manera de hacer el urbanismo. La marginalidad, en el caso de La Mina, toma forma y muestra todas sus caras: marginalidad geográfica, social, física y económica, que han hecho de La Mina el modelo y paradigma del conflicto”* (Jornet, 2004: 159).

La multiplicidad de conflictos y necesidades del barrio requieren de una acción también multidimensional como la planteada por el PTBM. La Mina es un caso paradigmático de operación que requiere una intervención que vaya más allá de la simple transformación física o de las ayudas sociales y pensiones asistenciales sin perspectiva y estrategia de desarrollo conjunto para el futuro. Requiere de un plan global y a largo plazo, que, además, en el ámbito social debe ir más allá del planificado por el propio PTBM.

## Complementariedad de proyectos

El PTBM tiene una visión más amplia que la estrictamente vinculada a URBAN, tanto cronológica como presupuestariamente. En otros términos, en La Mina, el programa URBAN II se ajusta al principio de adicionalidad según el cual *“los recursos de la UE se han de*

*sumar a los de los Estados, pero no sustituirlos*” (CE, 2004: xxxvi). A través de esto la IC URBAN pretende fomentar que sus programas sean “la excusa” para crear un proyecto mayor en favor de un determinado barrio, que por lo tanto permita iniciar una dinámica de inversión pública favorable a éste que vaya más allá de la estrictamente vinculada a los fondos FEDER.

Además de esta complementariedad financiera y cronológica, también se produce una cierta integración desde el punto de vista territorial. Es decir, el proyecto se inserta dentro de una estrategia de desarrollo urbano territorialmente más amplio: el desarrollo del último tramo de la Diagonal y del norte del litoral de Barcelona, además de la nueva centralidad en torno a la futura estación de AVE de la Sagrera.

## **Gobernanza multinivel**

El marco actual del Consorcio ha implicado un acuerdo global y a largo plazo entre diferentes niveles de la administración infra-estatal. La participación, financiera y en el consejo de administración de todos ellos, facilita que, independientemente del color político de cada uno, puedan realizar el seguimiento de las acciones llevadas a cabo. Esta cuestión en sí misma ya supone un factor diferencial respecto a los planes pretéritos, ya que permite visualizar, para los ciudadanos de La Mina, que la cuestión es tomada realmente “en serio”. Además supone que todas las administraciones implicadas deben llegar a unos acuerdos concretos de forma negociada. Pero una auténtica gestión multinivel implica algo más que la presencia y cofinanciación de diferentes niveles de la administración. Se debe velar por la participación activa y por la corresponsabilización real de todas las administraciones implicadas. Y es aquí donde aparecen los problemas. La voluntad política de Sant Adrià inicialmente no encontró el apoyo necesario de las demás administraciones. Cuando se consiguió la inclusión en URBAN, solamente la Generalitat estuvo dispuesta a aportar la contribución que le corresponde a un país, ya que la administración central, pese a respaldar la candidatura del proyecto para el barrio, no ha participado financieramente en el PTBM. Más adelante se incorporaron el Ayuntamiento de Barcelona y la Diputación, más “arrastradas” por el Fòrum 2004 que por un sentido de responsabilidad hacia el barrio de La Mina (Borja y Fiori, 2004).

## **Fomento de la participación de los agentes locales**

El fomento de la participación ciudadana es una de las estrategias prioritarias dibujadas por el plan de actuación. Y es que en el caso de La Mina, después de seis proyectos de intervención no realizados –pasando por la demolición total, parcial o el realojamiento–, esta variable resulta especialmente significativa. Estos fracasos, además de generar inestabilidad perpetua en la población residente, han fomentado un estado de crispación y de desánimo por la incapacidad política de instrumentalizar algún tipo de solución real para el barrio.

El primer obstáculo que tuvo que superar el Consorcio fue el escepticismo de la población local hacia este nuevo plan. Para ello se deben llevar a cabo medidas que no solamente garanticen el seguimiento y la información, sino también la participación activa de la población local:

*“No es sólo, que también, un tema de participación formal. No es sólo, que también, un tema de transparencia informativa. Es entender que el diálogo ciudadanía – Administración se ha de hacer desde la simetría y no desde la jerarquía. Desde la igualdad técnica y política, y no desde el paternalismo benevolente (...). Con consenso, pero con capacidad de decisión política y no sólo de gestión, ya que los conflictos son inevitables y deben ser afrontados con legitimidad y capacidad representativa”.*<sup>28</sup>

Mediante la utilización de instrumentos como los debates públicos, plataformas de participación y talleres de diálogo, el Consorcio procura fomentar la participación de la población local. Al mismo tiempo se pretende que sean instrumentos que sirvan para ilusionar y hacer sentir participe a aquellos que habitualmente no han tenido esta oportunidad.

## **Intercambio de experiencias y buenas prácticas - URBACT**

El Consorcio, en tanto que órgano gestor del programa URBAN, participa en una de las redes temáticas de intercambio de experiencias instrumentalizadas dentro del marco del programa URBACT. Este órgano agrupa en diferentes redes transfronterizas aquellos programas<sup>29</sup> que presentan unos retos y objetivos similares, para que, a través de aquellas permitir alcanzar una mayor difusión y valoración del aprendizaje adquirido a través de la implementación y seguimiento de los resultados obtenidos en la aplicación de los programas URBAN.

La red en que participa La Mina, REGENERA, fue creada en abril de 2004 y está formada por catorce ciudades de nueve Estados miembros: además del propio Sant Adrià del Besòs, Lion –que es la ciudad que lidera la red–, Saint Etienne, Milán, Turín, Pescara, Praga, Budapest, Varsovia, Berlín, La Haya, Dublín, Glasgow y Birmingham. Los temas de trabajo de la red REGENERA se agrupan en torno a la intervención integral en áreas urbanas. En ella los diferentes técnicos y gestores pueden poner en común las prácticas realizadas y resultados obtenidos en cuestiones como la vivienda, la participación ciudadana, la seguridad, la ocupación y desarrollo económico o la transformación de la imagen proyectada en barrios en transformación (Consorcio del barrio de La Mina, 2005).

---

<sup>28</sup> Joan SUBIRATS: *La Mina, treinta años después*, El País (edición Cataluña), 29/09/03, p. 3.

<sup>29</sup> El programa URBACT incluye también ciudades de futuros Estados miembros, que por lo tanto no disponen de programas URBAN, pero que tienen interés en colaborar con este tipo de experiencias. Además, la decisión de integrarse en una u otra red dentro de URBACT recae en cada órgano gestor de un programa URBAN.

## CONCLUSIONES

La apuesta de URBAN por la recuperación de aquellos espacios tradicionalmente olvidados por las administraciones públicas debe suponer un aviso, además de un modelo, para los gestores de la política territorial de los Estados miembros: la necesidad de prestar una atención especial a aquellos barrios en que se manifiestan con mayor intensidad las tensiones derivadas de la desigualdad social y territorial.

Pese a ello, las limitaciones presupuestarias de URBAN reducen su capacidad de impacto material, de la misma manera que acotan sus objetivos. Por este motivo la importancia de URBAN no reside exclusivamente en sus consecuencias materiales más inminentes, sino que quizás lo más positivo de esta forma de intervención resida en el modelo de gestión y actuación que promueve: el énfasis de la dimensión cualitativa y la intervención integral en la resolución de los problemas urbanos, la cooperación y corresponsabilización de los agentes locales y el fomento de las prácticas innovadoras. Además representa un marco interesante para el intercambio de información y mutuo aprendizaje, con el valor añadido de la participación de la Unión Europea, Estados miembros y los entes locales en programas heterogéneos dentro de unos objetivos y estrategias comunes.

El caso de La Mina resulta un ejemplo ilustrativo de esta casuística. Las reducidas dimensiones económicas del programa –12,3 millones de euros para cuatro años–, e incluso del conjunto del PTBM –173,7 millones de euros para diez años– limitan su capacidad de actuación. Por ello el PTBM debe actuar de catalizador y ser capaz de atraer nuevas inversiones hacia el barrio –también de la iniciativa privada–, que permitan complementar la acción de éste que por fuerza es más selectiva.

El PTBM afronta de forma más clara los problemas “de piedra” de La Mina: vivienda, espacio público, accesibilidad y permeabilidad. Pero para la resolución de la auténtica problemática de La Mina –la marginalidad social de sus habitantes–, un plan de actuación de diez años se antoja escaso. Pese a los evidentes avances realizados por el plan de acción social (reducción del absentismo escolar, disminución de la delincuencia e incivismo en el barrio, o la inserción laboral y formación de algunos de sus habitantes), la redinamización de un barrio socialmente tan deprimido necesita mucho más tiempo. Por ello, el programa social requiere de continuidad cronológica y de la correspondiente dotación presupuestaria, una vez estén concluidas las necesarias reformas urbanísticas planificadas. Todo ello para no quedar en una iniciativa cronológicamente aislada o en un complemento temporalmente funcional de la necesaria transformación física del entorno, sino más bien el principio de una dinámica favorable hacia La Mina y sus habitantes.

En un contexto urbano en que las inversiones recientemente realizadas y previstas multiplican<sup>30</sup> las destinadas al barrio, La Mina aparece claramente como una “cuestión menor”. O en otros términos, el problema es el lugar que La Mina, y su población, ocupan dentro de la jerarquía de prioridades de las diferentes administraciones competentes. Pese a ello,

---

<sup>30</sup> Resulta ilustrativa la comparación entre el coste de la construcción del edificio Fòrum –96 millones de euros– y el presupuesto total que aportan al Consorcio las entidades consorciadas y la UE –95,5 millones de euros–.

debe saber utilizar y beneficiarse de las expectativas que genera su entorno próximo en proceso de transformación. Pero también es cierto que ante esta situación y con un parque de viviendas en régimen de propiedad puede surgir el peligro de la gentrificación.<sup>31</sup> En este sentido, resultará necesaria la intervención decidida de la acción pública, para velar por los intereses de los habitantes del barrio, que deberían de ser los principales beneficiarios de su futura redinamización.

## BIBLIOGRAFÍA

- Atkinson, R. (1999a): "The European Spatial Development Perspective: An Urban View". En Bohme, K. i Bengs, C. (eds.) *From Trends to Visions: The European Spatial Development Perspective*, Nordregio, Estocolmo.
- Atkinson, R. (1999b): "An Urban Policy for Europe", *North*, Vol.10(4).
- Atkinson, R. (2001) "The Emerging 'Urban Agenda' and the European Spatial Development Perspective: Towards and EU Urban Policy?". *European Planning Studies*, Vol.9(3) :385-406.
- Borja, J.; Castells, M. (1997): *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus, Madrid.
- Borja, J.; Fiori, M. (2004): "El cas de La Mina: alguns aspectes de la seva transformació urbanístico-social". En AA.VV. (2004): *Urbanisme i barris en dificultats. El cas de la Mina*. Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autònomic i Locals, Barcelona.
- Chorianopoulos, I. (2002): "Urban Restructuring and Governance: North-South Differences in Europe and the EU URBAN Initiative". *Urban Studies*, Vol. 39(4), :705-726.
- Comisión Europea (1994): *Comunicación de la Comisión a los Estados Miembros, Urban. 94/C 180/02*. Comisión Europea, Bruselas.
- Comisión Europea (1997): *Hacia una política urbana para la Unión Europea. Comunicación de la Comisión COM (97) 197 final, 06.05.97*. Comisión Europea, Bruselas.
- Comisión Europea (1998): *Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea. Comunicación de la Comisión COM (98)605 final, 28.10.98*. Comisión Europea, Bruselas.
- Comisión Europea (2000): *Comunicación de la Comisión a los Estados Miembros, Urban II. 2000/C 141/04*. Comisión Europea, Bruselas.
- Comisión Europea (2002): *Programación de los Fondos Estructurales 2000-2006: evaluación inicial de la iniciativa Urban. COM (2002) 308 final, 14.06.2002*. Comisión Europea, Bruselas.
- Comisión Europea (2003): *Cooperación con las ciudades. La iniciativa comunitaria URBAN*. Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas, Luxemburgo.
- Comisión Europea (2004): *Una nueva asociación para la cohesión: convergencia, competitividad, cooperación. Tercer informe sobre la cohesión económica y social*. Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas, Luxemburgo.
- Consorcio del Barrio de La Mina (2003): *Butlletí informatiu del Pla de Transformació de la Mina - Octubre de 2003*. Consorcio del barri de La Mina, Sant Adrià de Besòs.
- Consorcio del Barrio de La Mina (2004): *Butlletí informatiu del Pla de Transformació de la Mina - Novembre de 2004*. Consorcio del barri de La Mina, Sant Adrià de Besòs.

---

<sup>31</sup> Pese a que están catalogadas en régimen de protección oficial hasta 50 años después de su construcción, la compra-venta de viviendas con dinero negro es una práctica habitual en La Mina.

- Consorcio del Barrio de La Mina (2005): *Butlletí informatiu del Pla de Transformació de la Mina - Juliol de 2005*. Consorcio del barri de La Mina, Sant Adrià de Besòs.
- Cremaschi, M. (2000): "The Commission Initiative Urban in Italy: six case-studies". En Cremaschi, M. (ed.) (2000): *Il programma di iniziativa comunitaria Urban. Sei casi di Studio*. Dossier Europass, 22.
- GHK (2003): *Ex-post evaluation URBAN Community Initiative (1994-1999)*. GHK, Bruselas.
- Halpern, C. (2002): «What is so special about the European integration? Focussing on the conditions for an external innovation to challenge interests and representations at the local level: the implementation of the Community Initiative URBAN in Berlin (1994-1999)». Comunicació presentada en la Conferència de *EURA Urban and Spatial European Policies: Levels of Territorial Government*, Turín 18-20 Abril de 2002.
- Jornet, S. (2004): "Transformació urbana del barri de La Mina". En AA.VV. (2004): *Urbanisme i barris en dificultats. El cas de La Mina*. Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autònòmics i Locals, Barcelona.
- Padovani, L. (2002): "La declinazione Italiana dell' Iniziativa Comunitaria Urban". *Foedus. Culture Economie e Territori*, Vol. 4, Politiche urbane e territoriali dell' U.E.
- Parkinson, M. (1998): *Combating social exclusion: lessons from area-based programmes in Europe*. The Policy press, Bristol.
- Peper, B. (1999): "La política urbana europea: el punto de vista de Rotterdam". En Maragall, P (ed.) (1999): *Europa pròxima: Europa, regions i ciutats*. Edicions UPC, Barcelona.
- Roca, J. (2003): "La Mina. Límits administratius, segregació social i renovació urbana". En Nel·lo, Oriol (Ed.) (2003): *Aquí no! Els conflictes territorials a Catalunya*. Empuréis, Barcelona.
- Roca, J. (2004): "Variants i invariants en la trajectòria històrica del polígon de La Mina". En AA.VV. (2004): *Urbanisme i barris en dificultats. EL cas de La Mina*. Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autònòmics i Locals, Barcelona.
- Sampaolo, S. (1998): *Politiche di tipo integrato nei quartieri 'degradati': l'occasione del programma Urban*, Tesis doctoral, DrPPT, IUAV, Venecia.
- Tedesco, C. (2005): *Una política Europea per la città? L'implementazione di Urban a Bari, Bristol, Londra e Roma*. Franco Angeli, Milán.
- Tofarides, M. (2003): *Urban policy in the European Union: A multi-level gatekeeper system*. Ashgate, Aldershot.



# INMIGRACIÓN Y SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN EL MUNICIPIO DE PALMA (ILLES BALEARS), 1996-2004

## *Immigration and Residential Segregation in Palma Municipality (Balearic Islands), 1996-2004*

Jaume MATEU i LLADÓ  
*Centre de Recerca Econòmica (UIB – Sa Nostra)*  
*jmateul@cre.sanostra.es*

### **Resumen**

El proceso de crecimiento demográfico experimentado en los últimos años ha supuesto para las Baleares alcanzar el máximo porcentaje de población extranjera empadronada del Estado. El auge inmigratorio se ha caracterizado por la doble vertiente de los recién llegados; una vertiente *residencial*, alimentada desde Europa central y una vertiente *económica*, de procedencia latinoamericana, magrebí y del África subsahariana. Dichos cambios, reflejo de un proceso que se da a escala global, tienen su incidencia en la estructura geodemográfica del municipio de Palma, que concentra la mitad de la población total del archipiélago.

A partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes desglosados a nivel inframunicipal se propone la aplicación de diferentes indicadores de estructura social urbana para determinar la distribución de los cambios sociales producidos en el municipio de Palma. Los resultados muestran que, a pesar de la existencia de zonas con elevada concentración de población extranjera, no se dan situaciones extremas de segregación residencial por motivos étnicos.

**Palabras clave:** Inmigración, segregación residencial, estructura urbana, Palma, Illes Balears.

### **Abstract**

In last years a demographic increase at the Balearic islands has supposed to achieve a high level in terms of share of foreign population comparing with the rest of the regions in Spain. The high levels

of foreign population in the Balearics have two main origins or streams: one stream, from North to South, which appears to have its basis in the sixty-years-old residents coming from Germany and the United Kingdom in order to take the benefits of good climatic conditions and welfare. The other stream has *economic* causes, with people coming from South America and Africa, and it is composed by population that comes to the Balearics to find new jobs and to join the *western way of life*. This situation is shown as a process that is taking place as a global process, and it is changing the demographic structures of the Balearic society.

An analysis of the demograohic and immigration data from the Population Census of 1996 and 2004 is made in the municipality of Palma, in order to find out the spatial distribution of foreign population in Palma. Results show that although there is a high concentration of foreigners in some neighbourhoods, residential segregation proceses due to ethnic factors are not given.

**Keywords:** Immigration, residential segregation, urban structure, Palma de Mallorca, Balearic Islands.

## INTRODUCCIÓN

La conversión de los países del sur de Europa en receptores netos de población extranjera ha supuesto grandes cambios en pocos años, a diferencia de los países del centro de Europa con más tradición en cuanto a la inmigración. En el caso de España, la llegada masiva de población extranjera durante la década de los noventa ha consolidado el proceso de paso de una sociedad emisora a una sociedad receptora de población inmigrante que se inició en los años ochenta (Domingo, 2004). Precisamente lo reciente del fenómeno es lo que lo ha hecho más intenso, del mismo modo que ha sucedido con otros parámetros demográficos, básicamente relativos a la redefinición de los papeles de género, como la disminución de la tasa de fecundidad o el envejecimiento de la población (Cabré, 1995; Domingo, 2004). Dicha intensidad salta a la vista si se tiene en cuenta que el porcentaje de población extranjera empadronada en España sobre el total ha evolucionado desde el 1,4% del año 1996 al 7,0% de 2004.

Por otra parte, la culminación evolutiva del fenómeno urbano a finales del siglo XX y principios del XXI se ha dirigido hacia la dispersión de los usos urbanos y a la creación de grandes aglomeraciones urbanas que son el lugar de residencia de la mayoría de la población en el mundo. Este proceso de urbanización puede conducir de manera paradójica a la desaparición de la ciudad como elemento territorial debido a la propia dimensión del fenómeno urbano, que alcanza dimensiones a escala regional y global, más allá del hecho puramente local. Ya sea debido a los cambios producidos por la “era de la información” (Borja

	1996	2001	2004
Población total	39.669.394	41.116.842	43.197.684
Población extranjera	542.314	1.370.657	3.034.326
Peso población extranjera (%)	1,4	3,3	7,0

Figura 1: Evolución de la población extranjera empadronada en España, 1996 – 2004.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, INE.

y Castells, 1997) o bien por tratarse de la representación territorial de la nueva economía global (Sassen, 2000), lo cierto es que estamos asistiendo al mayor proceso urbanizador de la historia, donde la revolución tecnológica contribuye a situar en el plano global las oportunidades económicas, el mercado de trabajo y los centros de conocimiento, hasta el punto de consolidar un modelo de red urbana de escala prácticamente mundial caracterizada por tener múltiples polos centrales a los que se añade una red de nodos secundarios especializados en determinadas funciones marcadas por el sistema central (Capel, 2003). De este modo, la formación del actual sistema urbano de ámbito global es en cierta manera independiente de la continuidad territorial de la ciudad, que se convierte en una *galaxia* de grandes redes de transportes y comunicaciones que conectan otras redes de ámbito local y regional, con lo que “*las pautas de comportamiento urbano se difunden a todo el territorio; ya no hay ciudadanos y campesinos, sino que crecientemente toda la población está integrada en un sistema mundial de información y difusión de pautas de comportamientos. Las diferencias importantes hoy son las económicas que repercuten en el acceso a la información y la calidad de vida, y las culturales, pero no las que tradicionalmente podíamos encontrar entre campesinos y ciudadanos*” (Capel, 2003:48).

La población inmigrante se integra como uno de los más importantes fenómenos que caracterizan la actual configuración metropolitana global. En principio, cabe atribuir al gradiente que suponen los desequilibrios existentes entre las regiones desarrolladas y las regiones “excluidas” de la red central el enorme incremento de las migraciones en todo el mundo, que han supuesto que en torno a los 150 millones de personas vivan fuera de sus países de origen (Capel, 2003b). La manera cómo las áreas urbanas acogen este contingente demográfico es, pues, una de las incertidumbres que plantea el actual modelo urbano.

Al respecto, cabe poner de manifiesto el hecho de que las ciudades han sido tradicionalmente polos de atracción demográfica, ya sea del entorno rural inmediato —como ha sucedido históricamente o sucede aún en las grandes aglomeraciones urbanas de los países en desarrollo— o de zonas más lejanas. La inmigración ha sido, en el transcurso de la historia, el motor del crecimiento de las ciudades (Capel, 1997); es un hecho estructural que forma parte de su propio carácter. Pero precisamente el carácter disperso o discontinuo del fenómeno urbano actual puede estar cambiando la manera en que las regiones urbanas asumen e integran los nuevos contingentes de población. De un lado, el actual fenómeno urbano globalizado provoca nuevas desigualdades que se desarrollan, en algunos casos, de manera independiente del espacio en el que se localizan. Tal y como reconocen Jordi Borja y Manuel Castells, “*el fenómeno urbano global se localiza, de forma socialmente segmentada y espacialmente segregada, a través de los desplazamientos humanos provocados por la destrucción de viejas formas productivas y la creación de nuevos centros de actividad*” (Borja y Castells, 1997b). Se hace referencia, pues, a la velocidad de cambio y a la transformación de las zonas de atracción por parte de las actividades económicas y, por ende, de inmigración de carácter económico. Por otra parte, se constata también la aceleración de los procesos migratorios, de manera que “*la globalización de la economía y la aceleración del proceso de urbanización han incrementado la pluralidad étnica y cultural de las ciudades, a través de procesos de migraciones, nacionales e internacionales, que conducen a la interpenetración de poblaciones y formas de vida dispares en el espacio de las principales áreas metropolitanas del mundo*” (Borja y Castells, *op. cit.*). Los procesos migratorios obedecen, pues, a la nueva

configuración urbana a escala global, orientados en función de las necesidades de contingentes de población que demanda el sistema global.

Los cambios que las migraciones masivas producen sobre la estructura social de las ciudades, estudiados ya por los miembros de la Escuela de Chicago en los años 20, guiados por el sociólogo Robert Park, han retomado actualmente un cierto interés debido a la comentada aceleración del fenómeno migratorio (Hall, 1996). Si bien es cierto que dichos estudios han tenido más repercusión en las ciudades norteamericanas, donde el fenómeno ha tenido mayores dimensiones y arraigo, las ciudades europeas aparecen actualmente como ámbitos de estudio de interés renovado. El análisis de la concentración espacial de la población extranjera, su relación con la degradación de los espacios residenciales ocupados y la aparición de ciertos niveles de conflicto social en relación con el resto de población se han convertido en temáticas de gran actualidad. En este sentido, se ha generalizado el uso de indicadores cuantitativos de segregación residencial tradicionalmente utilizados en las ciudades norteamericanas (Massey y Denton, 1993) para tratar de definir las zonas consideradas como *ghettos* o zonas de degradación debido a la conjunción de una determinada concentración de población inmigrante y unos elevados índices de degradación social (Martori y Hoberg, 2004; de Esteban *et al.*, 2003). Aún así, la complejidad de la cuestión supera propiamente las herramientas utilizadas de manera *clásica* por los seguidores de la *ecología social*, debido al origen *global* del problema. El hecho de que los grandes movimientos migratorios sean provocados, en parte, por la nueva economía global provoca desajustes en el sentido que se atribuye a la escala local –la ciudad o pequeña región– el papel de garante de los pilares del Estado del Bienestar para la población en continuo cambio. Así, a medida que las funciones de mantenimiento y control del sistema económico se dispersan a lo largo y ancho de la *ciudad global*, las funciones de *reproducción social* –que incluye el desarrollo cultural, la educación, la asistencia sanitaria o la inclusión social– se atribuyen a las ciudades a escala local (Smith, 2001:17). Como consecuencia, la distribución territorial de las desigualdades se ve alterada, de manera que es posible encontrar, en zonas cercanas, espacios degradados con elevados niveles de conflictividad social, junto a zonas en las que se han dado procesos de *gentrificación*, en los que la población de alto nivel adquisitivo ha expulsado los habitantes más modestos de los centros urbanos que se han revalorizado. Más allá de las especificidades propias de cada región, la influencia de los factores globales sobre la ciudad supone una diferenciación clara entre los colectivos que forman parte de la *red*, gracias a su formación y al acceso a las nuevas tecnologías, y aquellos otros que quedan al margen, aún cuando se ubiquen físicamente en entornos cercanos. De este modo se da continuidad al hecho de que “*los desplazamientos sociales son selectivos en el territorio metropolitano: las clases de mayores rentas se dirigen hacia territorios privilegiados por el medio natural, el paisaje, la accesibilidad o la segregación, o por todo a la vez*” (Capel, 2003b:228).

En el caso de las ciudades españolas, parece claro que ciudades como Madrid o Barcelona se han convertido en pocos años en sociedades multiculturales, receptoras de una gran parte de la inmigración extranjera recién llegada (Domingo y Bayona, 2004). Pero dicha dinámica ha tenido también su impacto en las ciudades medias de las comunidades autónomas con un mayor crecimiento económico y demográfico, como es el caso del crecimiento de la ciudad de Palma.

## EL MUNICIPIO DE PALMA EN SU CONTEXTO

La entrada de las Baleares en la “ciudad global” se produce de la mano de la actividad turística, que permite situar las islas en la órbita centroeuropea, con lo que una zona de recursos limitados se convierte en un espacio de crecimiento económico acelerado y reconvertido, gracias a la facilidad que permiten las comunicaciones, y en una zona urbana de especialización residencial y turística. Dicho proceso supone una aceleración del crecimiento demográfico de gran magnitud que sitúa las Islas Baleares en uno de los centros de atracción de la inmigración en el Mediterráneo.

### Los procesos migratorios recientes en las Baleares

La evolución del crecimiento demográfico en los últimos años ha presentado en las Baleares una tendencia al incremento basada en el aumento de la población inmigrante, principalmente extranjera. Según los datos del Padrón Municipal de Habitantes, en las Baleares entre 1987 y 1994 se dio un crecimiento demográfico del 2,1% anual de media (figura 2), con dos máximos cercanos al 5% en los años 1993 y 1998, y crecimientos negativos en los años 1991 y 1996, que corresponderían, al menos en parte, a reajustes relacionados con la elaboración del Censo de 1991 y la revisión del padrón de 1996.

A partir de 1998 el crecimiento vuelve a presentar incrementos anuales cercanos al 3%, con un máximo del 4% en el año 2002. En el período entre 1998 y 2004, tal y como se presenta en el gráfico 2, el análisis diferenciado del incremento de la población residente res-

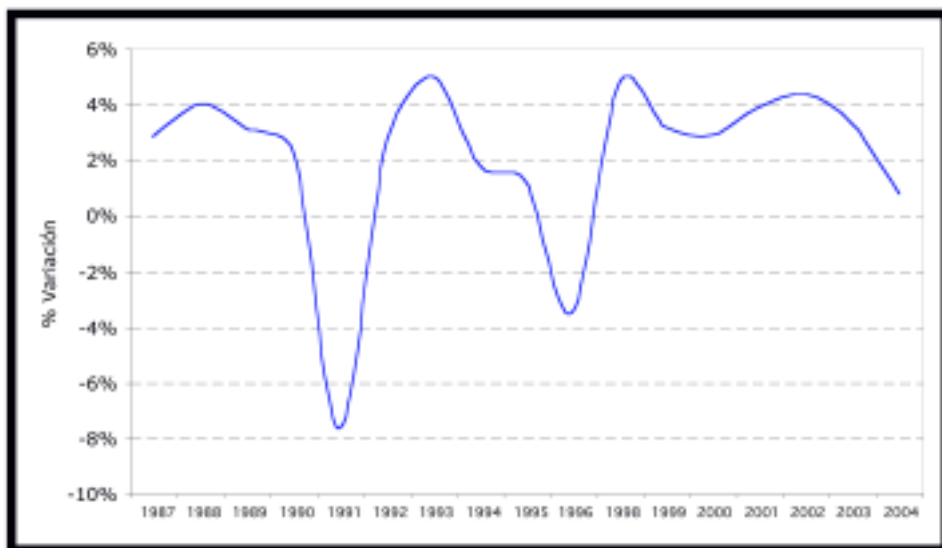


Figura 2: Variación anual relativa de la población empadronada en las Baleares, 1987 - 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

pecto de la población extranjera permite observar como ha sido esta última la que ha empujado el crecimiento demográfico, sin la aportación de la cual –su crecimiento supone incrementos anuales en torno al 25%– el crecimiento poblacional se habría estancado.

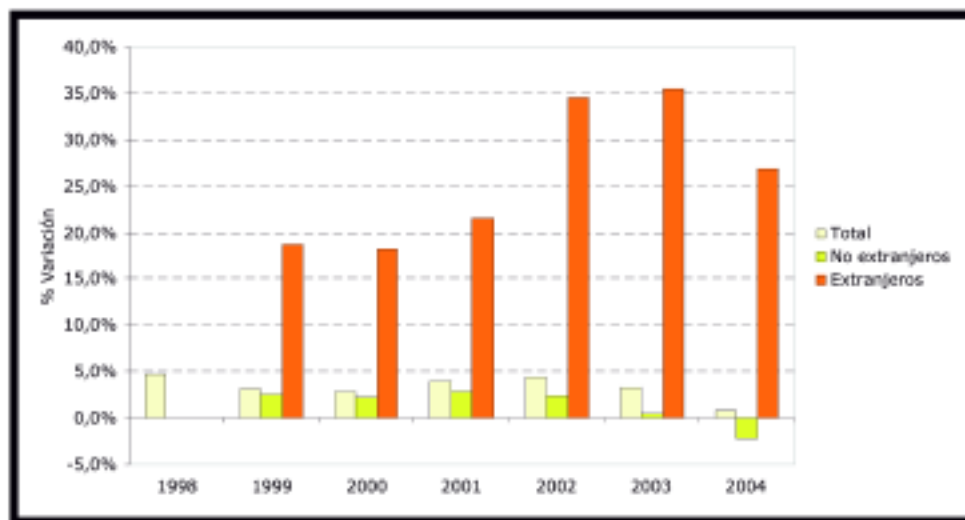


Figura 3: Variación anual relativa de la población de las Baleares por orígenes, 1998 – 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

De este modo, según los datos del *Instituto Nacional de Estadística*, el porcentaje de extranjeros empadronados en las Baleares alcanzó, en el año 2004, un 13,2% del total de la población, lo que supone el mayor porcentaje en relación con el resto de comunidades autónomas, y con una diferencia importante respecto a la media española, que se situó en el 7%. En términos absolutos, la población de nacionalidad extranjera empadronada en las Baleares fue de 126.505 personas, sobre una población total de 955.045 habitantes.

La comparación de los datos del Padrón con los de los extranjeros con permiso de residencia en España aporta una distribución similar en cuanto a evolución y orígenes: el número de extranjeros con permiso de residencia en las Baleares pasó de 20.631 en 1991 a 92.028 en 2004, lo que supone un 346% de incremento. En el mismo período, en el conjunto del Estado se pasó de los 350.655 permisos de residencia del año 1991 a 1.977.291 en el año 2004, lo que equivale a un incremento porcentual del 448,2%. El peso de la población extranjera regularizada sobre el total en el año 2004 fue superior en las Baleares (9,6%) al del conjunto de España (4,6%), y similar a los casos de Madrid (7,1%), Cataluña (6,8%) o Canarias (6,6%).

Las Baleares aparecen, en la comparación con el conjunto del Estado, a la cabeza del proceso, lo que demuestra la intensidad de la nueva oleada migratoria, más aún si se compara con el otro gran período inmigratorio en las Baleares, ocurrido en los años 1960 de procedencia fundamentalmente peninsular. En el análisis por orígenes, se destaca la doble componente de la inmigración: por un lado, la procedencia de los países centroeuropeos, fundamen-

talmente Alemania y el Reino Unido, y por otra, la procedencia de los países en desarrollo, básicamente América del Sur, del Magreb y de los países del África subsahariana. Tal y como se ha venido defendiendo (Salvà, 2003; Rullan, 2002), el modelo inmigratorio de las Baleares se fundamentó inicialmente –quizás desde la década de los setenta– en los desplazamientos en dirección Norte-Sur, en los que la inmigración extranjera que se instala en las Baleares estaba compuesta por jubilados centroeuropeos venidos a las islas buscando unas condiciones climáticas más agradables y aprovechando una coyuntura económica muy favorable. Se trata, pues, de un modelo basado en el consumo, y no en la producción; y en cierto modo independiente del proceso económico local siempre y cuando la economía del país de origen pueda mantenerse. Dicho modelo es modificado a partir de la segunda mitad de los años 90, cuando a la tendencia inicial se le superpone una nueva corriente, Sur – Norte, caracterizada por la llegada de personas procedentes de América del Sur, África y Asia buscando una mejora en su calidad de vida. Este modelo se caracterizaría por implantarse en espacios con crecimiento económico fuerte, elevado dinamismo inversor y gran demanda de mano de obra poco cualificada, como de hecho se produce en las Baleares a finales de la década de los 90. De este modo las Baleares devienen rápidamente un destino atractivo, lo que conduce a un incremento del peso de la inmigración económica.

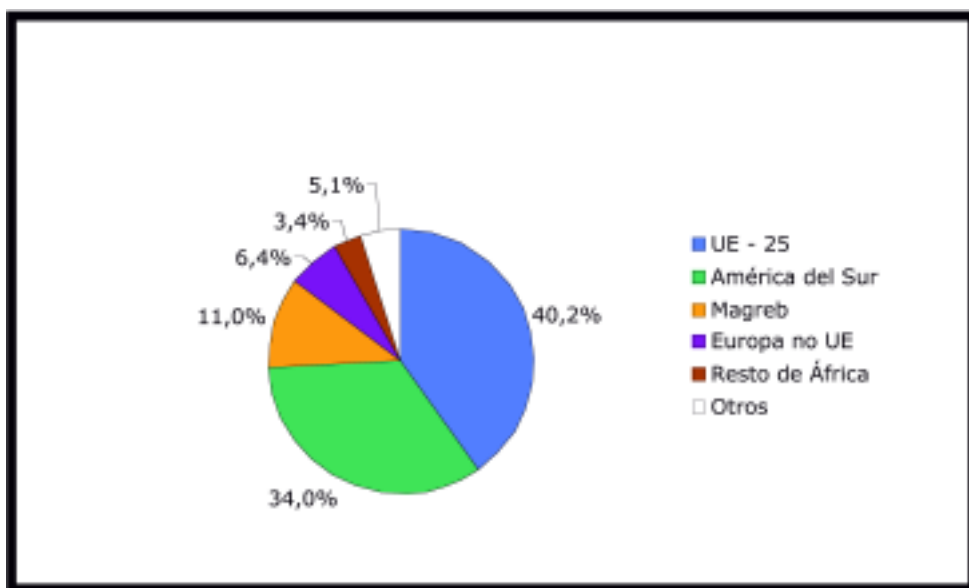


Figura 4: Orígenes principales de los extranjeros en Baleares, 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del INE.*

En el año 2004, pues, y siempre según los datos del INE,<sup>1</sup> la población empadronada en las Baleares procedente de países miembros de la Unión Europea fue de 52.888 personas,

<sup>1</sup> Como se verá, los datos procedentes del padrón municipal del *Ajuntament de Palma* muestran algunas diferencias con respecto a los del INE.

un 40,2% del total de la población extranjera, mientras que la procedente de América del Sur llegó a las 44.678, un 34%. El siguiente origen en orden de importancia fue el Norte de África,<sup>2</sup> con 14.399 personas (un 11%), por delante de los países europeos extracomunitarios (8.397 personas, un 6,4%) y el resto de África, con un total de 4.416 personas (3,4%). En el análisis por países, Alemania (19.790 personas, un 15,1%), Ecuador (15.381, 11,7); Marruecos (13.649, 10,4%); Reino Unido (12.745, 9,7%) y Argentina (10.426, 7,9%) fueron los orígenes mayoritarios.

## La distribución territorial de la población extranjera en las Baleares

El peso de la población extranjera en las Islas Baleares recae de manera diferente en cada una de ellas. Por supuesto, Mallorca acogía en 2004 el mayor número de extranjeros del archipiélago, un 77,9%, lo que supone una distribución ligeramente por debajo de su peso demográfico total (79,5%). Ibiza supone el caso contrario, con un 14,2% de la población extranjera total, por encima de lo que supone su población en relación al conjunto (11,1%). En Menorca se asentaron el 6,7% del total de extranjeros de Baleares, cuando su población supone un 8,7% de la población balear. De esta manera, el peso de la población extranjera en la isla de Ibiza es muy superior al de las otras islas; de hecho fue en Ibiza donde el peso de la población extranjera sobre el total alcanzó mayores niveles, un 17,6%, mientras que la media del archipiélago se situó en un 13,8%, con un 13,5% en el caso de Mallorca y un 10,7% en Menorca.

	Población total		Población extranjera		Peso población extranjera (%)
	Total	% sobre C.A.	Total	% sobre C.A.	
Mallorca	758.822	79,5	102.383	77,9	13,5
Menorca	82.872	8,7	8.843	6,7	10,7
Eivissa	106.220	11,1	18.653	14,2	17,6
Formentera	7.131	0,7	1.544	1,2	21,6
Illes Balears	955.045	100,0	131.423	100,0	13,8

Figura 5: Distribución de la población extranjera en las Baleares, 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del INE.*

El análisis a nivel municipal muestra una variada casuística en la distribución. En términos del porcentaje de población extranjera sobre el total, la variación entre los 67 municipios del archipiélago balear se situó entre el mínimo marcado por el municipio de Escorca, en Mallorca (1,7%) y el máximo del municipio de Deià, también en Mallorca, con un 30,5% de su población de nacionalidad extranjera. Un total de 10 municipios se situaron con porcentajes superiores al 20%, correspondientes en algunos casos a municipios turísticos de

<sup>2</sup> Incluye Marruecos, Algeria y Túnez.



Mallorca (Calvià, 24,4%; Sant Llorenç, 24,2%; Andratx, 23,3% o Capdepera, 21,0%); a los que se añaden otros casos como Sant Joan de Labritja (23,7%), Formentera (21,0%) o Santanyí (20,5%). Entre el 15% y el 20% se sitúan otros tres municipios de Eivissa (Santa Eulària, 18,7%; Sant Josep, 18,1% y Eivissa, 17,2%). Sorprenden, en cualquier caso, los elevados porcentajes de municipios como Ses Salines (18,2%), Lloret de Vistalegre (15,4%) o Maria de la Salut (15,3%), municipios de zonas del interior de Mallorca o con poco peso de la actividad turística. Por el contrario, municipios como el de Marratxí –con un crecimiento demográfico muy importante en los últimos años– presenta porcentajes muy bajos (3,8%), al igual que lo hacen otros municipios de la órbita del área metropolitana de Palma, como Santa María (5,3%) Consell (5,4%) o Bunyola (7,0%). Finalmente, Palma se sitúa muy cerca de la media de las Baleares, con un 12,5% de población extranjera, en clara sintonía con su peso demográfico que marca en gran medida la media balear.

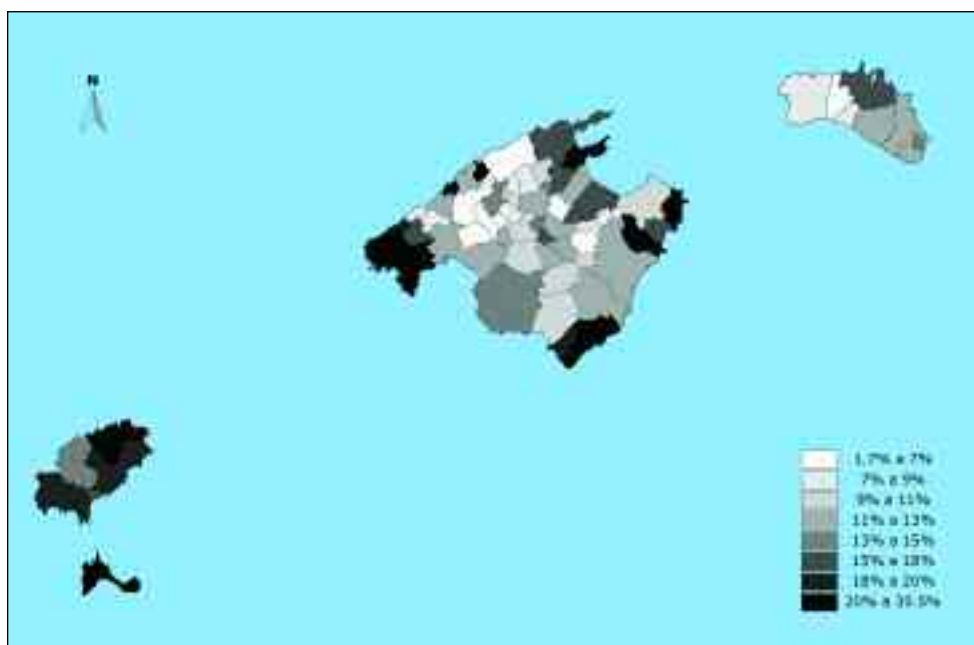


Figura 6: Porcentaje de población extranjera en los municipios de Balears, 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del INE.*

## La evolución reciente de la ciudad de Palma

La evolución en los últimos años de la ciudad de Palma debe correlacionarse con el proceso de desarrollo territorial de la Mallorca turística. Dicho proceso tiene su guía en los períodos de avance del desarrollo turístico que culminan, a finales de los años noventa, con la

puesta a disposición de todo el territorio insular para uso turístico, el llamado “tercer boom” turístico (Rullan, 1997). En su inicio, la conversión de la isla al desarrollismo en los años sesenta implica que la ciudad de Palma *implosione* para acoger a los inmigrantes procedentes del sur de la península como mano de obra para la industria turística de masas iniciada a partir de los años 50. El crecimiento de la ciudad se produce paralelo al de la urbanización del litoral de Mallorca con fines turísticos, que se inicia precisamente en las áreas costeras próximas a la capital. Dicho crecimiento supone una rápida obsolescencia de la planificación urbanística que podríamos denominar *preturística*, de la que el llamado *plan Alomar*, en la década de los cuarenta, es el último eslabón. En el momento *preturístico*, Palma se estructuraba en torno a su centro histórico, delimitado por la traza del desaparecido cinturón de murallas renacentistas; al que se había adosado el *Eixample* de principios del siglo XX –culminado hacia los años 30– y varios núcleos obreros en las zonas *extramuros*, como los barrios de *Santa Catalina*, *els Hostalets* o la *Soledat*. La década de los 60 y 70 es cuando da comienzo el *primer boom* turístico, que para la ciudad conlleva la aprobación de un nuevo PGOU, en el año 1963, el plan del desarrollismo. Esta etapa supone la densificación del *Eixample* gracias al incremento en altura, la supresión de zonas verdes previstas en el *Plan Alomar*, y la extensión urbana a costa del suelo rústico en la periferia, con la aparición de diversos polígonos de viviendas destinados a los trabajadores de la construcción y la hostelería (González, 2005). La ampliación del aeropuerto de Palma y la creación de nuevas vías de comunicación

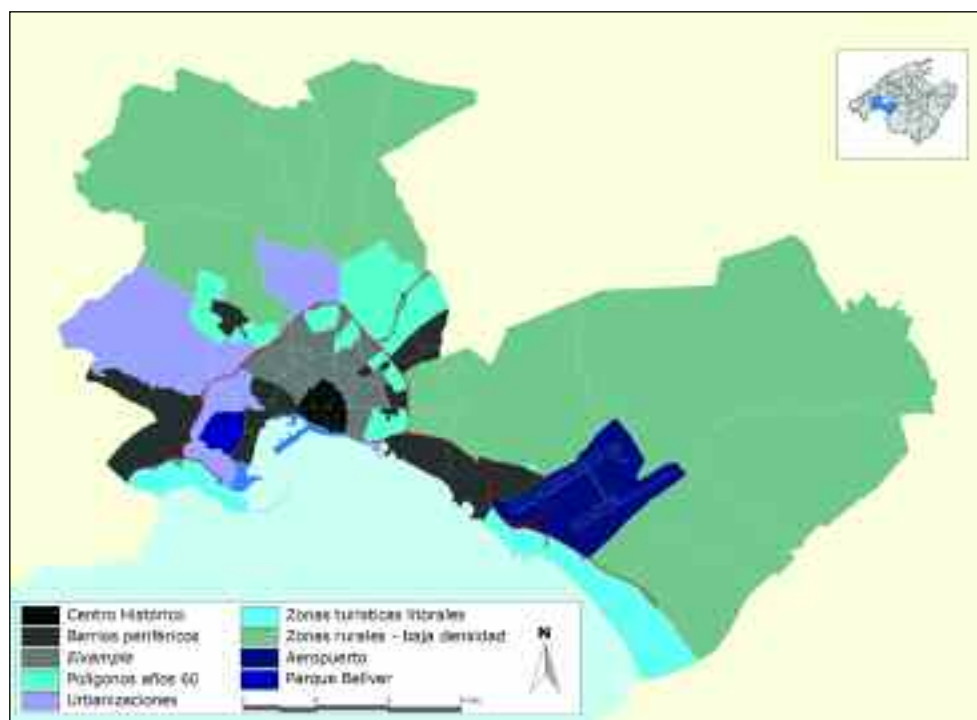


Figura 7: Estructura urbana del municipio de Palma.

Fuente: Elaboración propia.

marcan las líneas de crecimiento futuro con vistas a la *metropolización* de la ciudad (Rullan, 1997:211). Consecuentemente, en los años 80 y 90 se inicia la *explosión* de la ciudad en forma de nuevos espacios residenciales dispersos, con el desprestigio del bloque en altura y el crecimiento hacia la periferia en forma de unifamiliares y adosados, ya sea en espacios litorales –hacia Calvià o Lluçmajor– o bien en dirección al interior, hacia los municipios limítrofes de Palma –Marratxí, Santa Maria, Esporles o Puigpunyent–. De hecho, la conversión de Mallorca en una *ciudad-región* –utilizando la nomenclatura de los años 70– es hoy prácticamente una realidad, gracias al incremento de la red de transportes y comunicaciones.

Tal como muestra la figura 7, en la actualidad la configuración urbana de Palma se caracteriza por la existencia de unas zonas de más densidad, en los espacios de la ciudad histórica y, sobretudo, en el *Eixample*, encerrados por la autovía de circunvalación, la *Via de Cintura*. En el exterior del anillo viario se sitúan los polígonos de viviendas aparecidos en los años 60, junto con polígonos de servicios y almacenaje –los llamados “polígonos industriales”–. A todo ello se adosan las nuevas urbanizaciones de baja densidad, ya sea en zonas litorales y antiguos núcleos rurales (Génova, Sant Agustí o La Bonanova), en zonas de la parte más montañosa del municipio –urbanización de Son Vida–, o bien en nuevos espacios cerca de las vías de comunicación (Son Cladera, Son Rapinya, Son Anglada, entre otras). El espacio litoral acoge las zonas del primer desarrollo turístico: la zona de s’Arenal y Ca’n Pastilla –zona turística por excelencia–, y la de Cala Major, antiguo espacio turístico hoy reconvertido en zona residencial.

## ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA EN PALMA

### Notas metodológicas

El análisis evolutivo de la población extranjera en el municipio de Palma se ha realizado a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes, para los años 1996 y 2004, recopilados por el *Institut Balear d’Estadística* (IBAE) y la Sección de Población del *Ajuntament de Palma* respectivamente. En el caso del Padrón Municipal de 1996 se trata de la última revisión realizada antes del cambio estadístico que supuso el paso de las revisiones quinquenales del padrón al establecimiento, a partir de 2002, del llamado *padrón continuo*. Cabe señalar, a la vez, que los datos correspondientes al año 2004 aportados por la administración municipal difieren de los que aporta el Instituto Nacional de Estadística, que normalmente los corrige a la baja, por lo que puede haber divergencias entre una y otra fuente.

La unidad básica de análisis es la *zona Estadística*, zonificación en barrios establecida por el *Ajuntament de Palma* con fines administrativos. La unidad de análisis de tipo administrativo en la investigación sociodemográfica a escala inframunicipal suele acarrear problemas metodológicos (Ocaña, 2005), como el hecho de que son áreas poco homogéneas (pequeñas en las zonas más densas y más grandes en zonas poco habitadas) o bien que su delimitación se

realiza en función de criterios poco objetivables, que pueden condicionar los resultados finales. Dicha unidad se ha preferido a las secciones censales disponibles en el I.N.E., debido a la naturaleza cambiante de las secciones censales, cuya estadística de base –el censo electoral– sufre modificaciones cada vez que se producen unos comicios; aún a costa de perder información de gran interés para el *microanálisis* urbano, como la relativa a la vivienda precedente del Censo de Población y Viviendas, disponible a nivel de sección censal.

Como trabajo previo al análisis estadístico se ha digitalizado la cartografía correspondiente a Zonas Estadísticas del municipio de Palma en formato compatible con el programa Arc GIS de ESRI. Posteriormente, se ha cargado en el Sistema de Información Geográfica una base de datos digital de la población total, extranjera y por las nacionalidades disponibles en cada uno de los años analizados por Zonas Estadísticas. Por último, se han calculado dos indicadores básicos: uno de concentración de población extranjera y otro de segregación de la misma. Como indicador de concentración se ha considerado para cada una de las Zonas Estadísticas (ZES) el porcentaje de población extranjera sobre el total de la población de cada una de ellas, siguiendo la propuesta de Musterd y Deurloo (2002). Dicho porcentaje se ha comparado con el mismo valor para el total del municipio, y se ha clasificado cada una de las ZES con cuatro valores: valor 0 para aquellas que se encuentran por debajo de la media municipal; valor 3 para las que se encuentran entre el valor medio y el valor medio más una desviación típica; valor 2 para las que se encuentran entre el valor medio más una desviación típica y el valor medio más dos desviaciones típicas; y valor 1 para las que superan la media más dos desviaciones típicas.

Para el análisis de la segregación se ha calculado el llamado *Índice de Segregación*, que mide el grado de igualdad de la distribución de un determinado grupo social en cada una de las zonas en las que se trabaja (Martori y Hoberg, 2004).

El Índice de Segregación (IS) se define a partir de la fórmula siguiente:

donde,

$$IS = - \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right|$$

- $x_i$  : población del grupo minoritario en la Zona Estadística i.
- $X$  : población total del grupo minoritario en el municipio
- $t_i$  : población total en la Zona Estadística i.
- $T$ : población total del municipio.
- $n$ : número de Zonas Estadísticas del municipio.

## Evolución reciente de la población extranjera en Palma

La evolución de la población extranjera en el municipio de Palma en el período 1996 – 2004 pone de manifiesto, una vez más, la magnitud de la actual oleada inmigratoria. Los datos de la revisión del padrón de 1996 y los del padrón continuo de 2004 muestran como la población de nacionalidad extranjera pasó de 6.931 personas en 1996 a 61.618 en 2004, lo que supone un incremento medio anual –en ocho años– del 98,6%. El peso de la población por orígenes sufre un importante cambio, como lo demuestra el hecho de que en 1996 la población procedente de Europa suponía un 59,5% del total de la población extranjera, seguida de la población de América del Sur (15,2%), África (11,8%) y Asia (5,8%). En el año 2004, la población procedente de Europa supone tan sólo el 34,7% del total de población extranjera, mientras que la de América del Sur alcanza ya el 46,2%.

	1996	2004
Población total	304.250	390.393
Población extranjera	6.931	61.618
Europa	4.124	21.406
África	815	8.185
Asia	400	3.044
América del Sur	1.051	28.460
Resto	541	523

Figura 8: Evolución de la población extranjera en Palma.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del IBAE (1996) y Ajuntament de Palma (2004).*

## Análisis por Zonas Estadísticas

El análisis por Zonas Estadísticas de la población extranjera en Palma, para el año 2004, indica *a priori* la presencia de la misma en prácticamente todas las Zonas Estadísticas (ZES) del municipio –sólo en tres casos se daban valores nulos–, si bien la zona del *Eixample* y las zonas del litoral aparecen como los espacios donde el fenómeno tiene mayor importancia. Un total de 13 ZES, de las 88 que conforman el municipio, concentraban más del 50% de la población extranjera. De ellos, el barrio de *Pere Garau* era el que acogía el mayor porcentaje, un 9,1% del total, seguido de los barrios de *Bons Aires* (5,7%), *Foners* (4,6%) y *Plaça de Toros* (3,6%), todos ellos situados en la zona del *Eixample*. Destaca, a la vez, la presencia importante de personas extranjeras en zonas litorales como *El Terreno* (3,6%), *Cala Major* (3,5%), *s'Arenal* (2,9%) i *Sant Agustí* (2,5%).

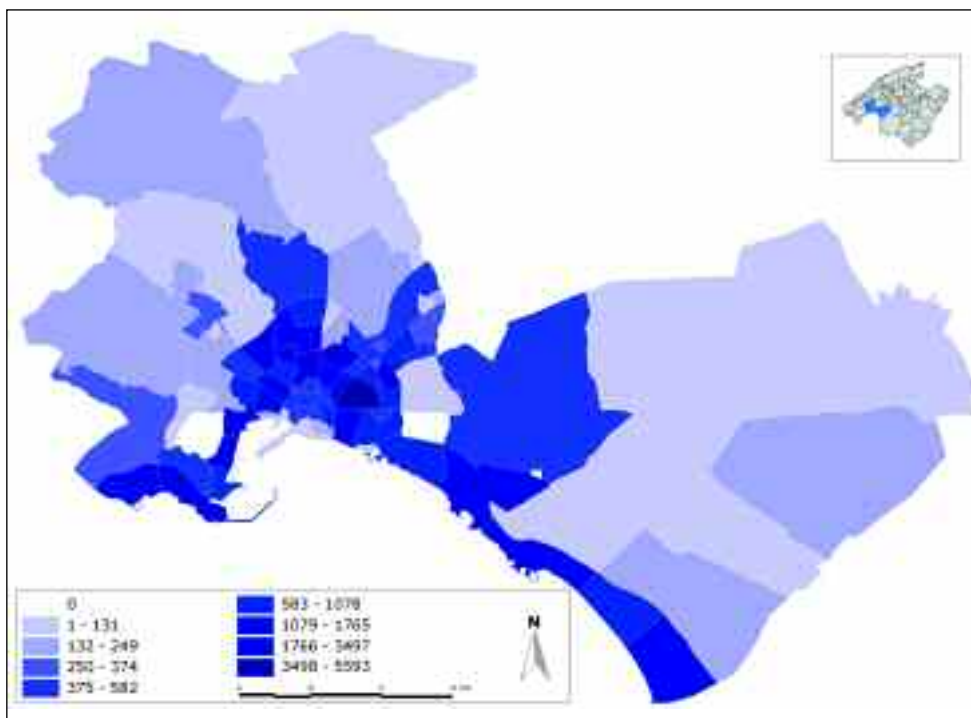


Figura 9: Distribución de la población extranjera en Palma, 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma).*

La detección de zonas estadísticas con una elevada concentración de población extranjera puede llevarse a cabo a partir de la observación de las zonas estadísticas con un porcentaje de población extranjera respecto al total por encima de la media de la misma proporción con respecto a todo el municipio. De este modo se ha establecido una clasificación de las zonas estadísticas con porcentajes por encima de la media del municipio, así como aquellas zonas con concentraciones superiores a la media más una y más dos desviaciones típicas respectivamente (Musterd y Deurloo, 2002), para los años 1996 y 2004.

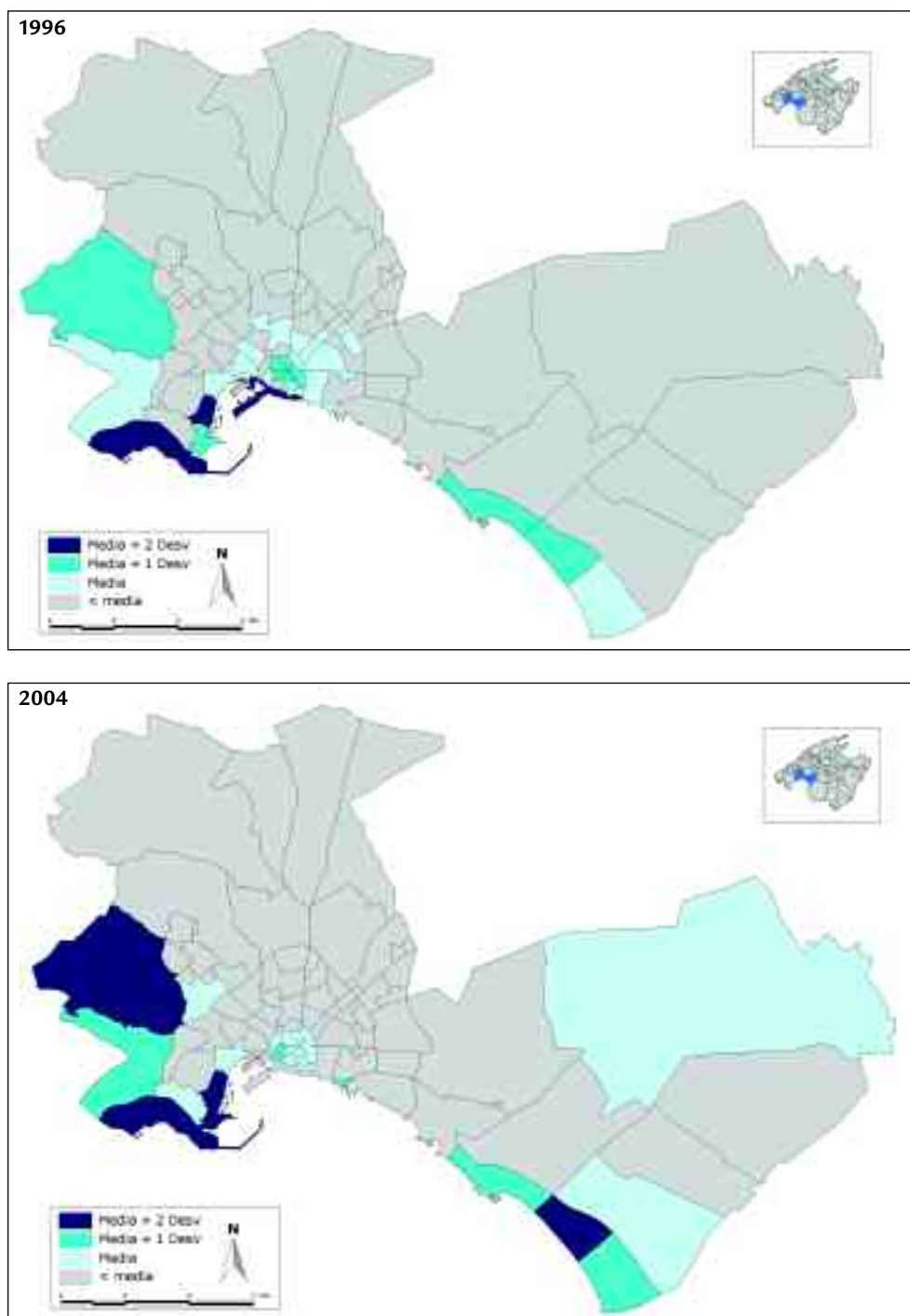


Figura 10: Zonas de alta concentración de población extranjera, 1996 y 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).

El análisis de la concentración espacial de la población extranjera muestra con claridad la evolución del proceso, desde un primer momento de concentración elevada en los barrios turísticos de la zona litoral y en el centro histórico, tal y como se dibuja en el mapa de 1996; mientras que en el año 2004 se añaden al conjunto los barrios que forman el *Eixample*, en los que la población extranjera no suponía, inicialmente, un peso superior al de la media del municipio. Se definen así tres grandes zonas de ubicación preferente de la población extranjera: – las zonas residenciales y turísticas del litoral (Sant Agustí, Cala Major, El Terreno y s'Arenal), – el Centro Histórico y – los barrios del *Eixample*.

En la figura 11 se presentan los mismos resultados aplicados por continentes de origen. En este caso, las diferencias entre 1996 y 2004 evidencian una tendencia general a la *concentración*, en parte debido a que a medida que aumenta la población extranjera los porcentajes respecto a la población total necesitan de más efectivos para suponer concentraciones altas en las Zonas Estadísticas, lo que difumina las zonas con poco peso demográfico. Aún así, la tendencia que se marca en el análisis por orígenes muestra como la población de origen europeo tiende a situarse en las zonas litorales y en los barrios de más solera del centro histórico, mientras que la población procedente de América del Sur y África se reparte hacia la zona del *Eixample*, aún cuando ocupa también zonas del centro histórico, en barrios como el *Sindicat* o el *Mercat de l'Olivar*, más próximos a las avenidas. Destaca también que la zona litoral de *Cala Major* mantiene una presencia importante de población de América del Sur, y, en menor medida, de África y Asia.

Cabe reconocer, a la vez, que el análisis por continentes puede ocultar matices interesantes a la hora de explicar la distribución de la población sobre el espacio. La selección de la misma variable sobre las nacionalidades más representativas de cada continente permite observar dichos matices (figura 12).

De entre la población europea, la procedente de Alemania y Reino Unido es la que tiene más presencia en el municipio. La distribución de la población alemana muestra una tendencia a la localización en los espacios de más prestigio de la ciudad: las zonas litorales (Sant Agustí), las urbanizaciones residenciales de alto nivel (Son Vida), las zonas turísticas (s'Arenal) y los barrios más lujosos del centro histórico. Aún así, la distribución muestra un grado de dispersión importante en la zona de Ponent (W), la zona del Coll de'n Rebassa y las zonas rústicas más dispersas, como la de Establiments. Es de suponer que el aumento de la presencia de población de origen alemán en el municipio ha atraído a grupos sociales con menos poder adquisitivo y por motivos más económico-laborales que residenciales, con lo que se explicaría dicha dispersión. Su presencia en el *Eixample* es más modesta.

En el caso de la población procedente del Reino Unido, su localización es muy concentrada, sobretudo en las zonas litorales y turísticas (Cala Major y s'Arenal), así como en algún barrio del centro.

La distribución de la población procedente de Argentina y Ecuador muestra también diferencias importantes. En el caso de Argentina, se percibe una elevada presencia en todo el *Eixample* –evitando los barrios más modestos–, y una cierta presencia en zonas del centro histórico y espacios litorales, de manera que se establece un cierto dualismo en función del nivel social de la población argentina. En el caso de Ecuador, se percibe una clara concen-



tracción en los barrios de la zona de Llevant (E), incluyendo Pere Garau y Son Gotleu, y los barrios más modestos del centro histórico. Es un patrón de localización muy similar al que muestran las poblaciones de origen marroquí y nigeriano, que tiene en la zona de Pere Garau, Son Gotleu y barrios adyacentes su núcleo de máxima concentración. En el caso marroquí, el modelo presenta una dispersión dentro de los núcleos con más concentración, como lo demuestra la poca continuidad entre barrios donde dicha población registra niveles elevados. El caso de los procedentes de China, principal nacionalidad asiática entre los extranjeros radicados en Palma, es el que muestra un patrón menos regular, aún cuando tiene en la zona derecha del *Eixample* su zona de máxima concentración.

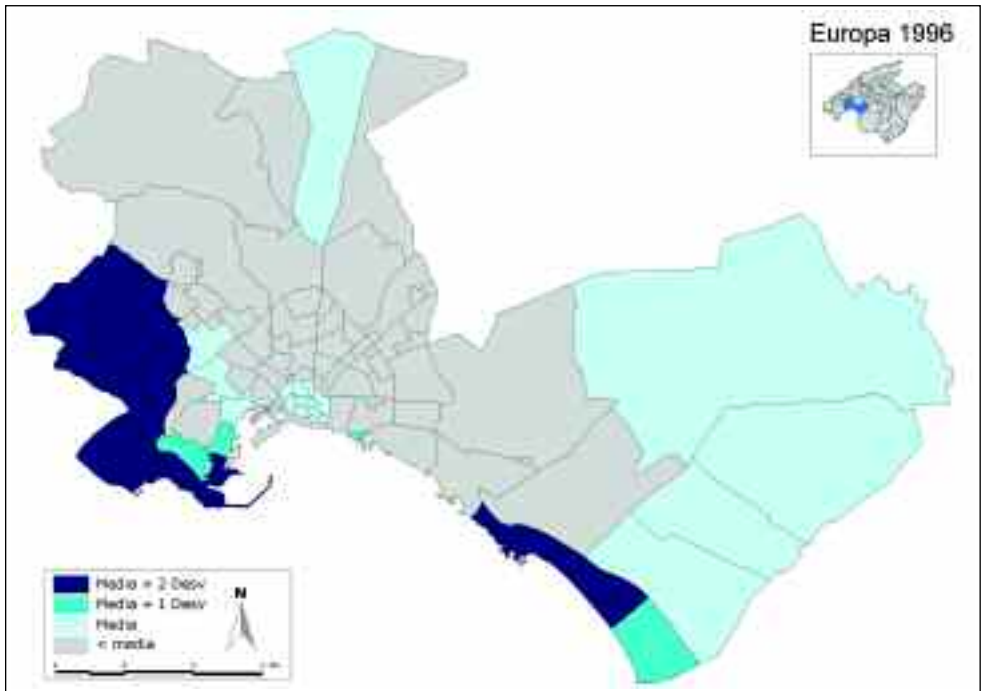


Figura 11: Zonas de alta concentración de población extranjera por continentes, 1996 y 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).

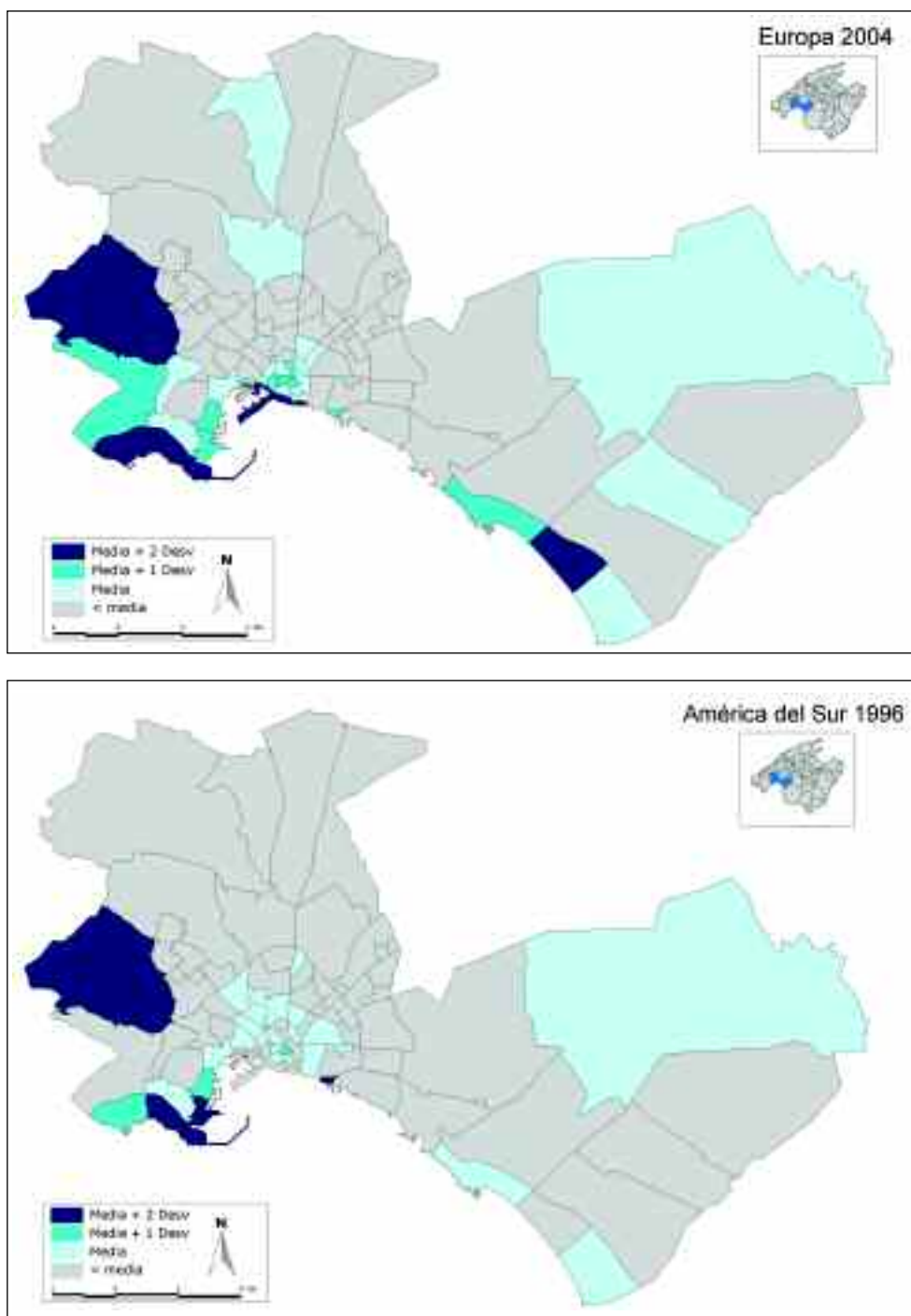


Figura 11: Zonas de alta concentración de población extranjera por continentes, 1996 y 2004.  
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).

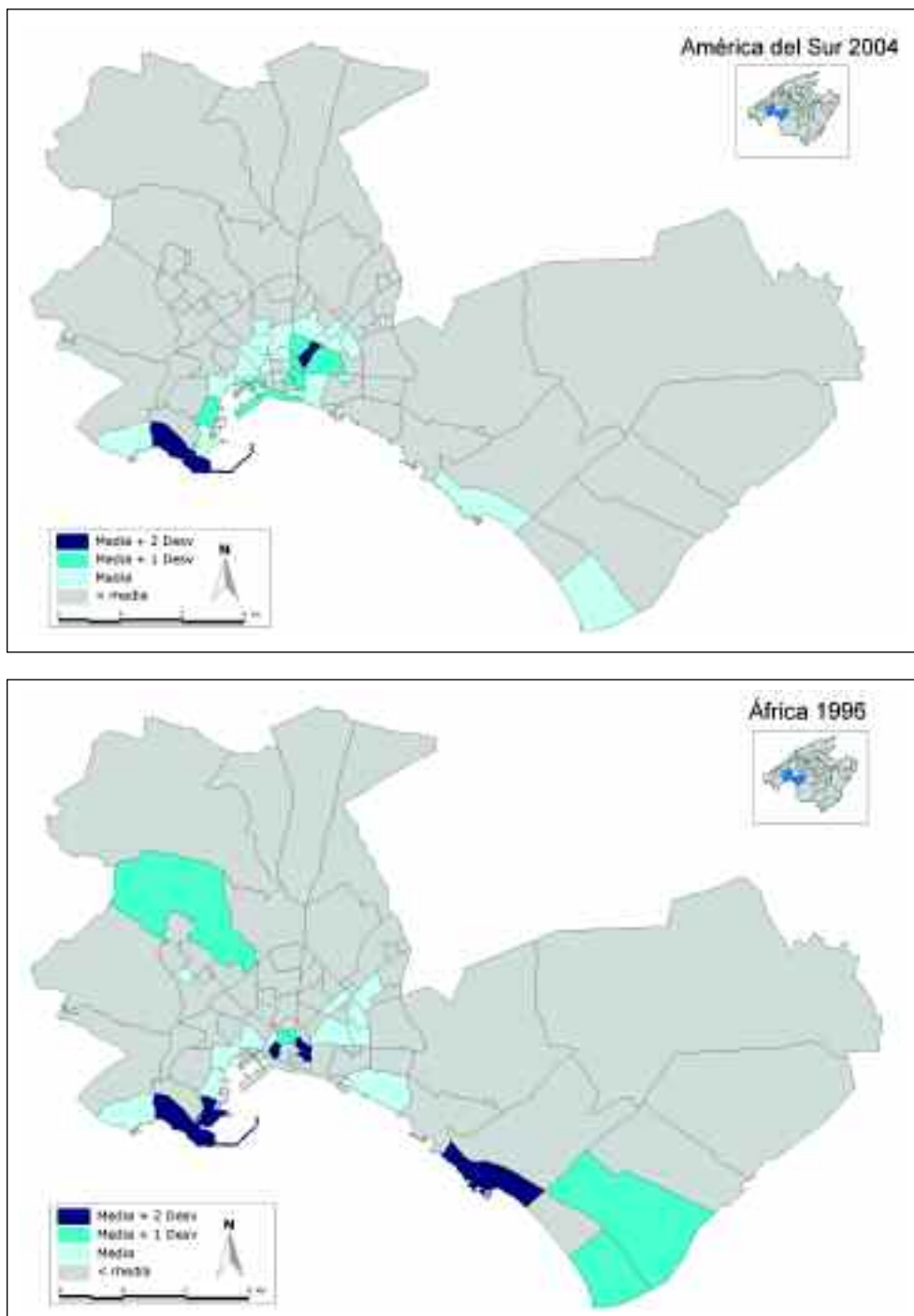


Figura 11: Zonas de alta concentración de población extranjera por continentes, 1996 y 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).

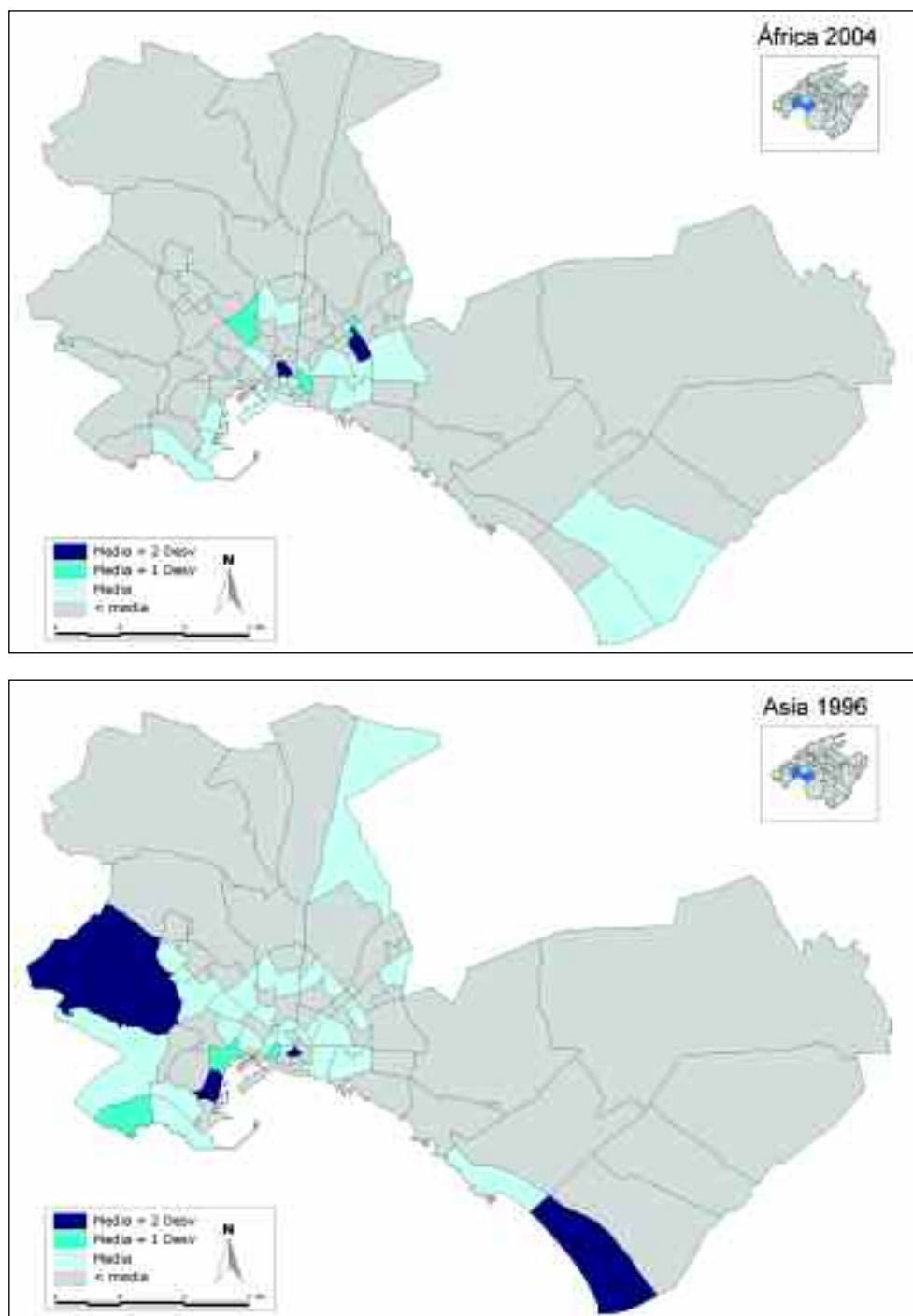


Figura 11: Zonas de alta concentración de población extranjera por continentes, 1996 y 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).

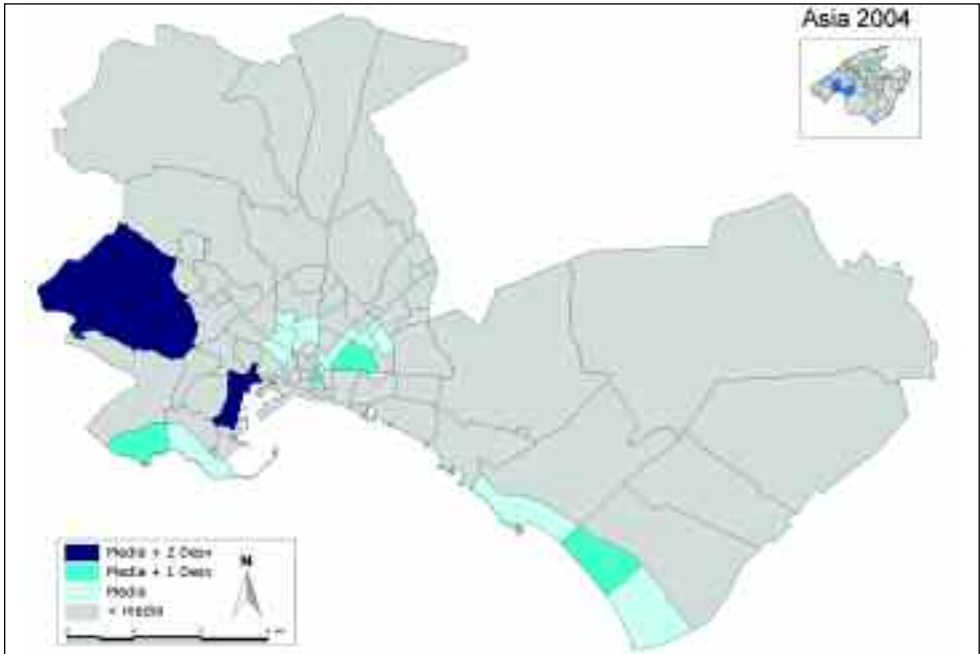


Figura 11. Zonas de alta concentración de población extranjera por continentes, 1996 y 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).*

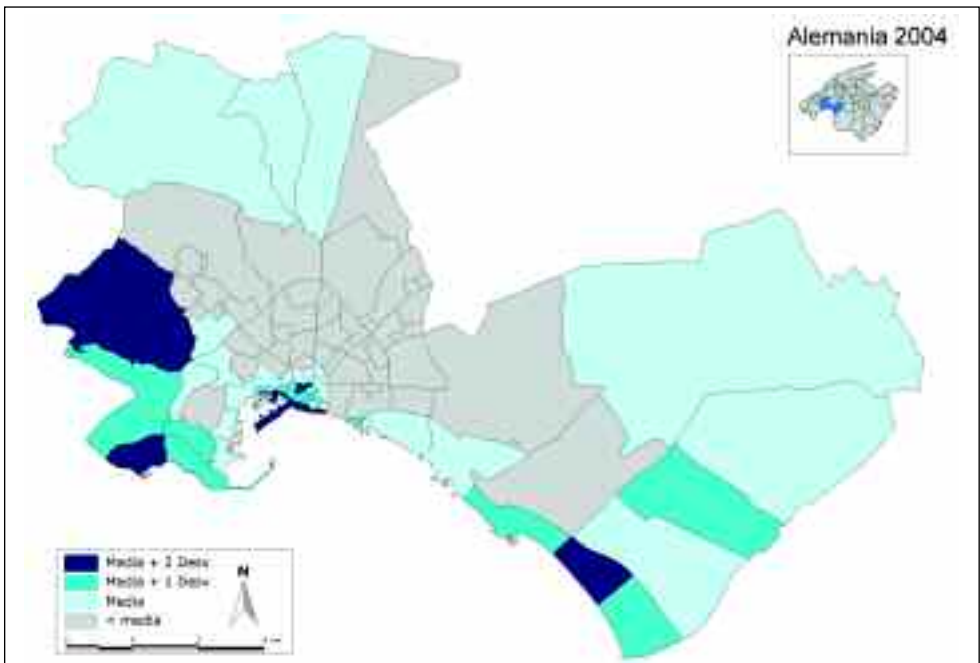


Figura 12. Zonas de alta concentración de población extranjera por países, 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma).*

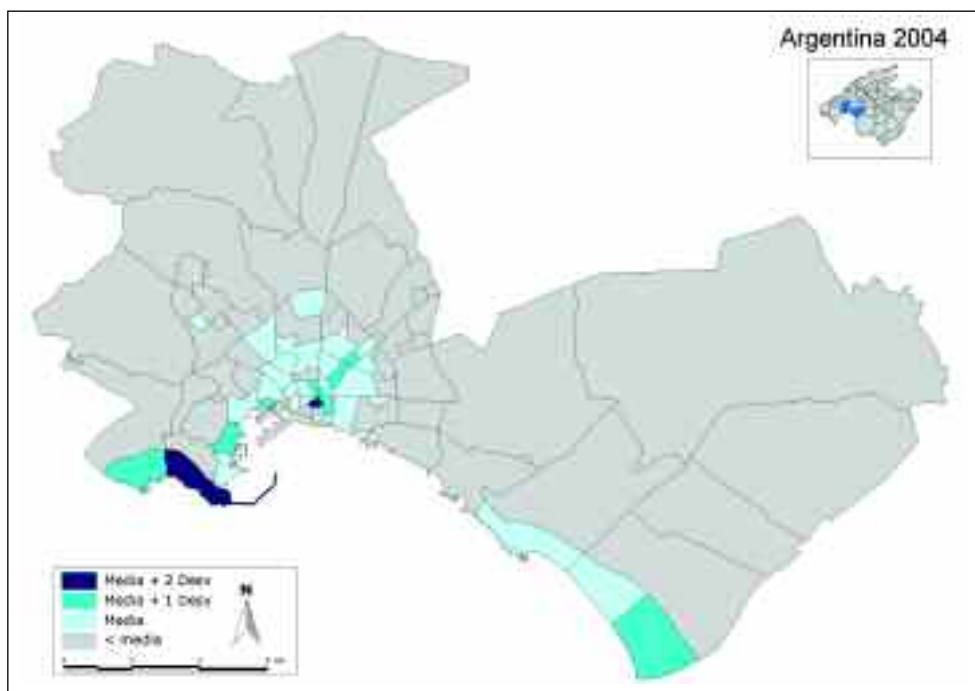
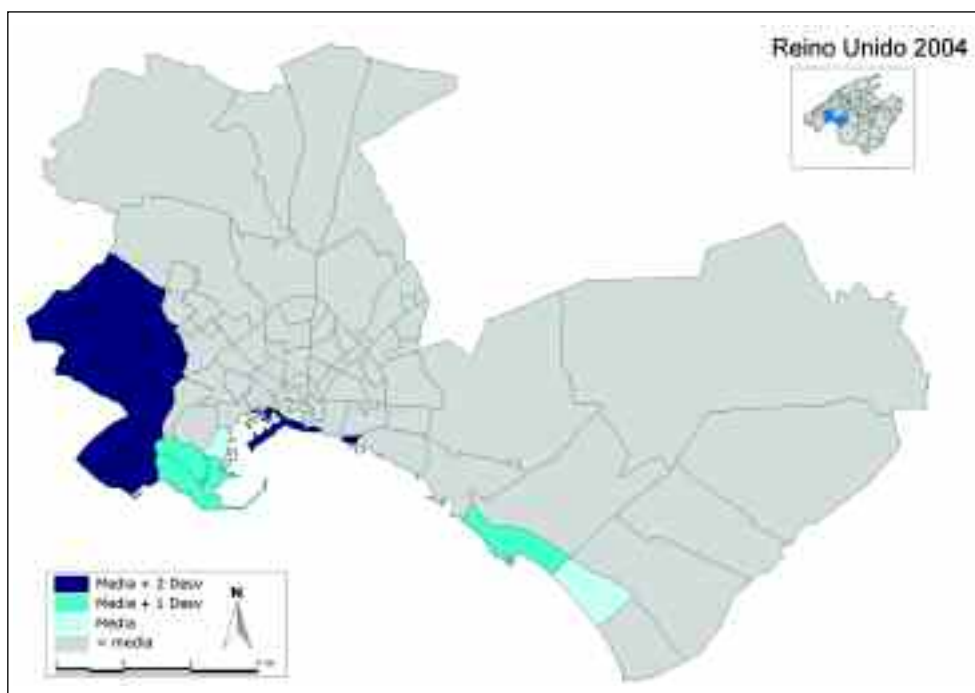


Figura 12: Zonas de alta concentración de población extranjera por países, 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma).

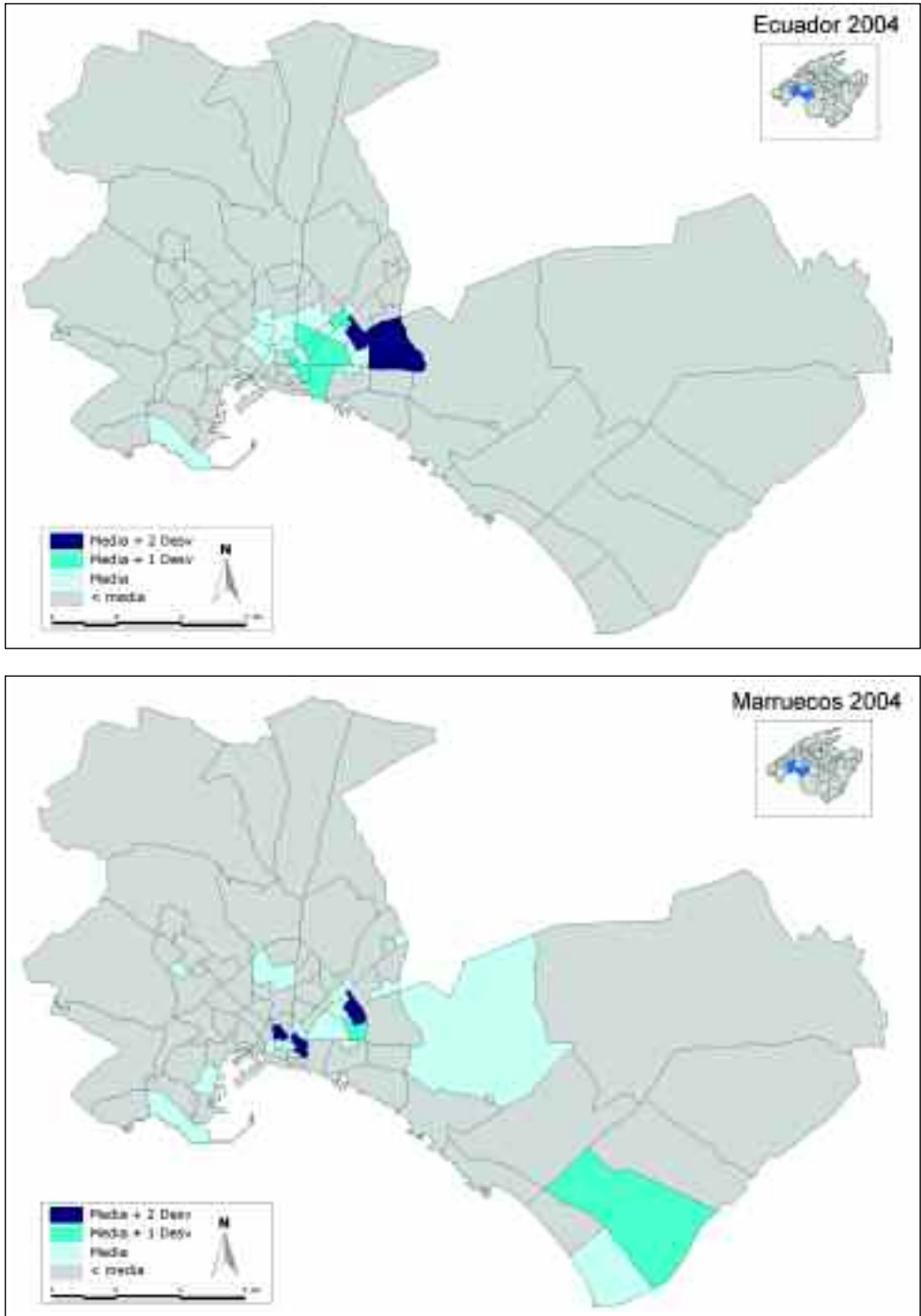


Figura 12: Zonas de alta concentración de población extranjera por países, 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma).

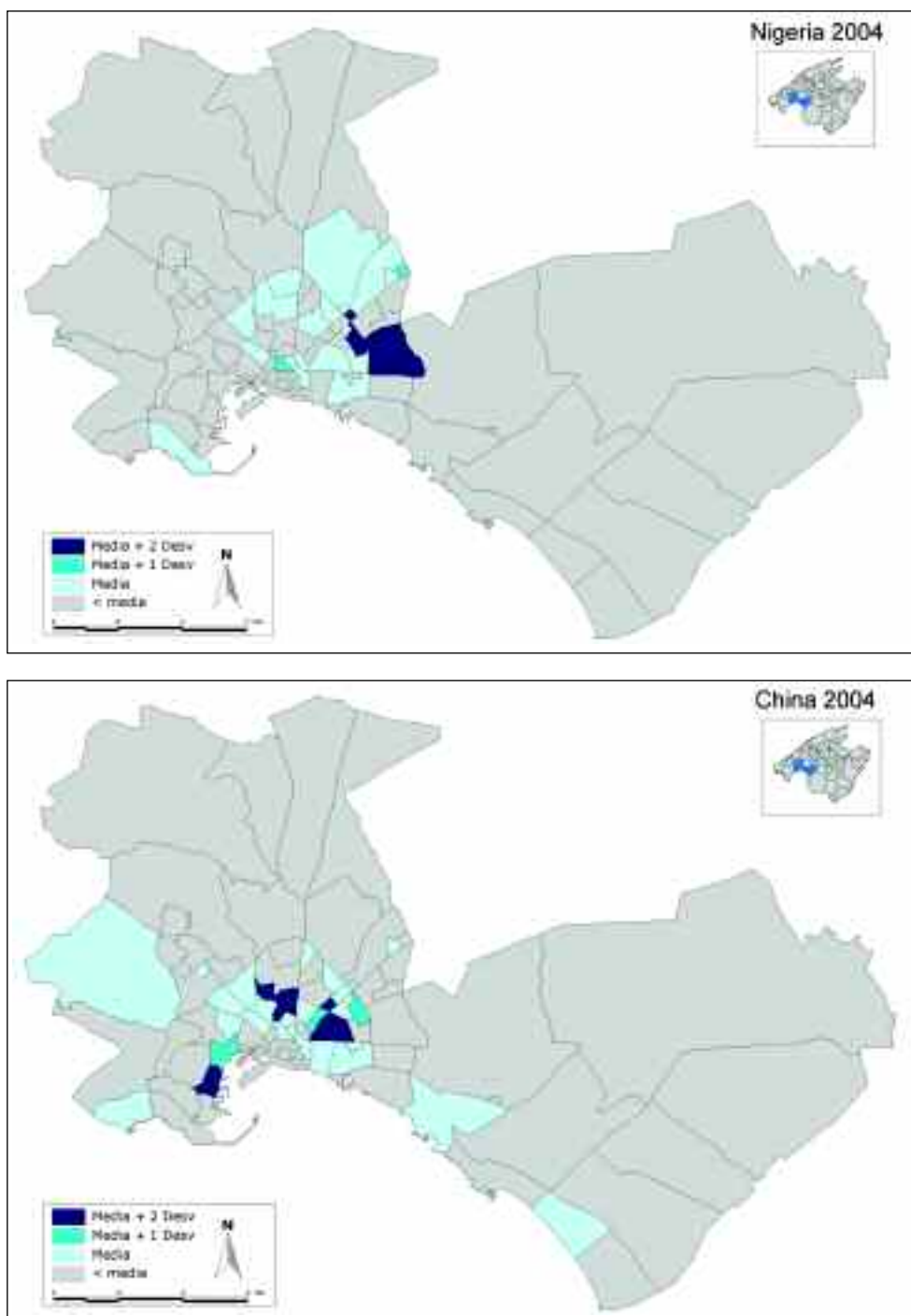


Figura 12: Zonas de alta concentración de población extranjera por países, 2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma).



## El análisis de la segregación residencial

El concepto de segregación residencial aplicado al análisis urbano implica generalmente el estudio de la separación o aislamiento entre grupos sociales diferentes, ya sea por motivos sociales, étnicos, demográficos o de cualquier otra índole (Ocaña, 2005). La aplicación de indicadores cuantitativos para medir dicha segregación se ha generalizado desde los primeros estudios realizados por los ecólogos sociales de la Escuela de Chicago. Entre ellos, el más generalizado es el llamado Índice de Segregación, con el que se calcula la diferencia entre la proporción de individuos de un determinado grupo minoritario y la proporción del resto de población en cada unidad espacial de análisis. Su resultado varía entre cero y uno, donde el valor cero implica una distribución exactamente igualitaria en cada zona, y el uno una distribución de máxima segregación; a partir de valores de seis décimas se considera que existe una segregación fuerte (Martori y Hoberg, 2004).

La figura 13 muestra el cálculo del Índice de Segregación para los años 1996 y 2004 de las nacionalidades más representativas en la ciudad de Palma. En general, se trata de valores bajos: un 0,26 de media para toda la población extranjera en 2004. La comparación temporal refleja como a medida que avanza la incorporación de población extranjera se produce una disminución de los índices de segregación, lo que significa que aumenta su presencia en todo el territorio. Destaca también el hecho de que los valores más elevados, precisamente, corresponden a la inmigración centroeuropea, con el Reino Unido a la cabeza, mientras que las nacionalidades de países en desarrollo mantienen valores bajos, como es el caso de Marruecos (0,28), Ecuador (0,25), Nigeria (0,26) y China (0,26).

	IS 1996	IS 2004
Alemania	0,50	0,39
Reino Unido	0,54	0,42
Argentina	0,31	0,26
Ecuador	-	0,25
Marruecos	0,29	0,28
Nigeria	-	0,26
China	-	0,27
Total P. Extranjera	0,35	0,26

Figura 13: Índice de Segregación de las nacionalidades principales de Palma, 1996 - 2004.

Fuente: *Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal (Ajuntament de Palma y IBAE).*

La comparación con otras ciudades permite observar como dicha tendencia a la disminución de la segregación es generalizable, con todos los matices que se consideren, al tratar del análisis de la segregación en Europa. La figura 14 presenta los mismos índices para Barcelona, Lisboa y Amsterdam, en los que se detecta la misma tendencia a la disminución de dichos índices, a la vez que normalmente no se hallan valores superiores a 0,5.

En base a los análisis cuantitativos, pues, no se detectan en Palma fenómenos graves de segregación residencial de tipo étnico. Más bien son las diferencias de tipo económico –como la dificultad de acceso a la vivienda– las que deben ser tenidas en cuenta a la hora de explicar la presencia de contingentes de población extranjera en zonas concretas de la

Nacionalidad	Barcelona	
	IS 1996	IS 2001
Ecuador	0,38	0,20
Marruecos	0,53	0,48
Perú	0,23	0,22
Colombia	0,24	0,17
Rep. Dominicana	0,31	0,34
Paquistán	0,70	0,70
Filipinas	0,62	0,68
Italia	0,29	0,29
Francia	0,33	0,32
Argentina	0,19	0,22
China	0,29	0,27
Alemania	0,42	0,36
Total P. Extranjera	0,25	0,21

Nacionalidad	Amsterdam	
	IS 1986 - 87	IS 1995-96-97
Turquía	0,39	0,42
Marruecos	0,37	0,39
Europa Sur	0,24	0,15
Surinam	0,38	0,35
Total P. Extranjera	0,32	0,33

Nacionalidad	Lisboa	
	IS 1991	IS 2001
UE - 15	0,39	0,39
Europa del Este	0,59	0,29
Angola	0,30	0,36
Mozambique	0,38	0,27
Resto África	0,44	0,31
Brasil	0,33	0,28
Resto América del Sur	0,36	0,34
China - India - Pakistan	0,52	0,42

Figura 14: Índices de Segregación en Barcelona, Amsterdam y Lisboa.

Fuente: adaptado de Bayona (2004); Muster y Deurloo (2002); Malheiros y Vala (2004).

ciudad, tal y como sucede en otras ciudades de Europa. Tal y como plantean Musterd y Deurloo, la *vía europea* de integración de la población extranjera en las ciudades europeas es muy diferente de la situación en Estados Unidos, donde los conflictos y la imagen de los ghettos es mucho más conflictiva que en Europa (Musterd y Deurloo, 2002), motivo por el cual aquí habría menos tendencia a la creación de *ghettos* étnicos de carácter defensivo o con una fuerte estigmatización por parte del resto de población.

## CONCLUSIONES

La incorporación de las Baleares a la *ciudad-global* a través de la actividad turística y residencial ha comportado un incremento muy considerable de población extranjera empadronada en el archipiélago. Dicha inmigración presenta un doble flujo, en dirección Norte-Sur, procedente de Europa, y en dirección Sur-Norte, procedente de los países en desarrollo. El municipio de Palma, la capital balear, acoge buena parte de la población extranjera de las Baleares, aunque su porcentaje respecto al total de población se sitúa en torno a la media.

El análisis de la distribución de la población extranjera en el municipio de Palma muestra como la población procedente del Norte se localiza, por sus propias características, en zonas con una calidad residencial y con un elevado simbolismo acorde con su capacidad económica, como pueden ser las urbanizaciones residenciales litorales o de la periferia de la ciudad, o bien los barrios de más solera del centro histórico. Por otra parte, la población procedente de países en desarrollo ocupa el espacio del *Eixample* que coincide con las zonas de más desarrollo durante la primera oleada migratoria, acaecida en los años 60. Las causas que explican este desarrollo estarían probablemente en las diferencias de acceso a la vivienda, y en cualquier caso, y al igual que ocurre en ciudades como Barcelona o Amsterdam, no se dan situaciones graves de segregación por motivos étnicos. Aún así, barrios como los de *Pere Garau* o *Son Gotleu* presentan concentraciones elevadas de inmigrantes de países en desarrollo. Su coincidencia con barrios con problemas sociales anteriores al actual fenómeno migratorio – básicamente en el caso de Son Gotleu (Carbonero et. al., 2002) – provoca que se incremente el riesgo de exclusión social en estas zonas. Como afirman Domingo y Bayona, para el caso de Barcelona, “*concentración y segregación no son la causa de la pobreza [...]. La concentración y la segregación suelen ser síntomas, y no causas, de la falta de oportunidades para una población determinada*”.

De este modo, el municipio de Palma se muestra como el espacio donde los dos flujos migratorios de las Baleares se entrecruzan y buscan apropiarse de espacios complementarios e incluso impermeables entre ellos, en función de la resolución de los motivos de su inmigración: causas residenciales o causas económicas, que conducen a situaciones muy diferentes en cada uno de los casos. Lo que parece claro es que esta situación se asemeja al *dualismo* que, según Sassen, caracteriza a las estructuras sociales surgidas en la ciudad global; un dualismo y una heterogeneidad de situaciones que parecen no tener conexión más que a otra escala, que no en la local, debido precisamente a la rapidez de movimientos de las actividades económicas y a la velocidad con la que se producen los cambios. Al respecto, la ampliación de la escala debería llevar a considerar el análisis a escala insular, más que municipal, debido a que la magnitud del fenómeno probablemente pueda ser explicada de manera más precisa si se concibe la isla de Mallorca como un sistema en sí mismo. Entre otros, para poder explicar si se han dado procesos de sustitución en las zonas de Palma con tendencia a la concentración de población extranjera; y si es así, hacia dónde se ha dirigido la población que ocupaba anteriormente dichos espacios. Probablemente cabe buscar la respuesta en el papel de la vivienda y su facilidad o dificultad de acceso en la explicación de estos flujos.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bayona, J. (2004): "Pautas de distribución espacial de la población de nacionalidad marroquí en Barcelona, 1991-2004". *Papers de Demografia*, 251. Centre d'Estudis Demogràfics, Universitat Autònoma de Barcelona.
- Borja, J. y Castells, M. (1997): *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Ed. Taurus, Madrid.
- Borja, J. y Castells, M. (1997): "La ciudad multicultural". En *La Factoría*, publicación electrónica disponible en [www.lafactoriaweb.com](http://www.lafactoriaweb.com).
- Cabré, A. (1995): "Notes sobre la Transició familiar". En *Jornades sobre família i canvi social*. Servei de Documentació i Difusió de l'Associació de les Nacions Unides a Espanya, :31-46. Barcelona.
- Carbonero, M.; et al (2002): *L'espai social de l'exclusió a les Balears. Una proposta d'àrees d'atenció preferent*. Col. Quaderns Solidaris, 7. Sa Nostra, Caixa de Balears. Palma.
- Capel, H. (1997): "Los inmigrantes en la ciudad. Crecimiento económico, innovación y conflicto social". *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 3. Universitat de Barcelona.
- Capel, H. (2003): "Una mirada histórica sobre los estudios de redes de ciudades y sistemas urbanos". *Geotrópico*, 1 (1), pp 30-65.
- Capel, H. (2003): *La cosmópolis y la ciudad*. Ed. del Serbal, Barcelona.
- Domingo, A. (2004): "La immigració actual a Espanya. Aspectes demogràfics". *Papers de Demografia*, 252. Centre d'Estudis Demogràfics, Universitat Autònoma de Barcelona.
- Domingo, A. y Bayona, J. (2004): "Concentració i segregació al municipi de Barcelona, 1991-2002". *Papers de Demografia*, 245. Centre d'Estudis Demogràfics, Universitat Autònoma de Barcelona.
- González Pérez, J. (2005): "Planificación y construcción de ciudades medias en el sistema urbano industrial: los casos de Palma de Mallorca y Vigo". *Boletín de la AGE*, 40:449-471.
- Hall, P. (1996): *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Ed. del Serbal, Barcelona.
- Malheiros, J.M.; Vala, F. (2004): "Immigration and city change: the Lisbon metropolis at the turn of the twentieth century". *Journal of Ethnic and Migration Studies*. 30, 6: 1065-1086.
- Massey, D. S.; Denton, N. A. (1993): *American apartheid*. Harvard University Press, Cambridge (Mass - EUA).
- Musterd, S; Deurloo, R. (2002: "Unstable immigrant concentrations in Amsterdam: spatial segregation and integration of newcomers". *Housing Studies*, 17, 3: 487-503.
- Ocaña, C. (2005): "Microanálisis sociodemográfico de espacios urbanos". *Boletín de la AGE* 40: 5-34.
- Rullan, O. (2002): *La construcció territorial de Mallorca*. Ed. Moll, Palma.
- Salvà, P., (2003): "La inmigración en Baleares: de un fenómeno tipo 'Nueva Florida' a un modelo migratorio de 'Nueva California'". En Aubarell, G. (dir) (2003): *Perspectives de la immigración en España. Una aproximación desde el territorio*. Ed. Icaria, Barcelona.
- Sassen, S. (2000): "Territory and Territoriality in the Global Economy". *International Sociology*, 15, 2: 372-393.
- Smith, N. (2001): "Nuevo globalismo, nuevo urbanismo". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 38: 15-32.

# LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RELIGIOSOS EN TORTOSA: FORMAS ANTIGUAS, NUEVAS FUNCIONES

## *The Rehabilitation of Religious Buildings in Tortosa: Ancient Forms, New Functions*

Vicent ORTELLS CHABRERA

Antonio QUEROL GÓMEZ

*Universidad Jaume I*

*Universitat Internacional de Catalunya*

*E-mail: ortells@his.uji.es*

*E-mail: toniquerol@eresmas.com*

### **Resumen**

Las ciudades diocesanas han producido a lo largo de su historia distintas construcciones para el culto, educación, sanidad y actividades sociales. Tortosa es sede episcopal desde los tiempos visigodos y los edificios religiosos han pasado por distintas fases en su uso y han influido en la evolución urbana. En la primera parte del trabajo se analiza el papel de los edificios religiosos en momentos clave como la ciudad conventual o la desamortización de Mendizábal. En la actualidad, destacan ocho construcciones religiosas con cambios de función: cinco conventos, una iglesia, un colegio y un hospital. Se estudian sus diversos usos históricos, la rehabilitación exterior y la posible influencia en la morfología urbana del entorno.

**Palabras clave:** Edificios; Religiosos; Tortosa; Forma, Función; Rehabilitación.

### **Abstract**

The diocesan cities have produced along history different constructions for the worship, education, health and social activities. Tortosa is sedate episcopal from the times visigodos and the religious buildings have passed for different phases in his use and have influenced the urban evolution. In the first

report of the work there is analyzed the role of the religious buildings in moments fix as the conventual city or Mendizábal's disentanglement. At present, stand out eight religious constructions with changes of function: five convents, a church, a college and a hospital. There are studied diverse historical uses, the exterior rehabilitation and the possible influence in the urban morphology of the environment.

**Keywords:** Buildings; Religious; Tortosa; Form, Function; Rehabilitation.

Las ciudades diocesanas, entre las que Tortosa es un significativo ejemplo, han generado a lo largo de su historia distintos tipos de caracterización morfológica, según su función o finalidad bien fuera para la educación, atención sanitaria y atenciones sociales y por último simplemente para el propiamente religioso. Tortosa es sede episcopal desde los tiempos visigodos y los edificios religiosos han pasado por distintas fases en su uso y función además de influir decisivamente en la evolución urbana. El gran número de edificaciones, tanto religiosas como civiles, que jalonan su bimilenario espacio urbano, han pasado por distintas fases en su uso durante la historia de la ciudad. Desde la conquista cristiana llevada a cabo por Ramón Berenguer IV, comenzaron las reorganizaciones de las antiguas construcciones árabes, transformándose en edificaciones diocesanas y religiosas que tuvieron su punto álgido en el periodo de la Contrarreforma.

En la primera parte del trabajo se analiza el papel de los edificios religiosos en momentos clave como la ciudad conventual o la desamortización de Mendizábal. En la actualidad, destacan varios conjuntos religiosos con cambios de función: seis conventos, una iglesia, los tres colegios diocesanos y un hospital. Se estudian sus diversos usos históricos, la rehabilitación exterior y la posible influencia en la morfología urbana del entorno.

Las religiones llevan asociado un paisaje urbano que reafirma su identidad y permanencia. El minarete de la mezquita y el campanario de la iglesia culminan la silueta de muchos pueblos y ciudades. En el caso de la religión católica el emplazamiento central de la iglesia, arciprestal o catedral se acompaña por las parroquias en los barrios, como ya aconsejara Francesc d'Eiximenis en el siglo XIII. Luego vinieron los conventos en los siglos XVI y XVII que "cedieron" sus amplios huertos en la desamortización de Mendizábal. En España, la guerra civil supuso un trauma para el patrimonio o como mal menor cambiaron de función, como en otros países de Europa. A finales del siglo XX, determinadas ciudades, disponen de un censo de edificios de carácter religioso por encima de las demandas de uso. En varios casos, como el que presentamos, por encima de la ruina patrimonial, se han rehabilitado para prestar nuevos servicios a la sociedad manteniendo, a su vez, formas arquitectónicas irrepetibles.

## **TORTOSA CIUDAD DIOCESANA. LOS INICIOS**

El poblamiento del delta del Ebro se articula según la particular fisiografía del terreno, localizándose los emplazamientos urbanos en la proximidad del curso fluvial, o bien al paso de las principales vías de comunicación y, finalmente, en la franja litoral (Querol, 2004).

Tortosa es de todos los enclaves urbanos, por historia, peso demográfico y económico la ciudad más importante. Más de dos mil años de vida urbana, en los que fue “*ciutat-port, arcaica fundació grega com a Tyrsis dels mariners de Rodes, fou l'hel·lenica Tyrka que esdevingué polis com a Tortosa, civitas romana com a Dertosa i madina islàmica com a Turtuxa, sense abandonar mai el concepte mediterrani de ciutat-estat*” (Miravall, 1985).

Pero una de las peculiaridades de la denominada por los romanos *Colonia Iulia Augusta Dertosa*, ha sido su gran importancia en el apartado religioso a lo largo de su existencia, y la fuerte impronta morfológica que ha dejado en todo su espacio urbano, aunque en la actualidad esté ofreciendo cambios importantes.

Desde sus orígenes romanos ya tuvo la ciudad lugares propios para el culto y las divinidades, como no podía ser de otra forma para un importante centro comercial. Ya en el periodo visigodo, a pesar de la decadencia del mundo urbano frente al rural, Tortosa fue sede episcopal desde el año 516, hecho que le permitió no padecer de manera tan angustiosa dicho periodo decadente.

Durante la dominación árabe, la nueva Turthusha era conocida por su mezquita, y también por una próspera agricultura e importante actividad comercial. En el siglo XI fue una de las Taifas peninsulares, y durante el periodo de las dos culturas, la musulmana y la judía, ambas convivieron de forma pacífica durante años. De esta época cabe resaltar al filólogo judío Menean ben Saruq, autor de la primera gramática y el primer diccionario en hebreo, publicado en Londres siglos después.

## LA NUEVA CONCEPCIÓN CRISTIANA DE LA CIUDAD. LAS PARROQUIAS

Ramón Berenguer IV, marqués de Tortosa, con la ayuda de la familia Montcada, la república de Génova y la orden de los Caballeros Templarios, conquista la ciudad en el año 1148, otorgando carta de población al año siguiente 1149, y restaurando la antigua diócesis en 1151. A los pobladores árabes se les permite quedarse y residir en los arrabales, así como a los judíos. En 1297, el rey Jaume I, desplaza a los Montcada y a los Templarios y queda como único señor de la ciudad a causa de una protesta de los nobles. Las relaciones con los ciudadanos se regulaban por el llamado *Consuetudines Dertosae*, primera compilación jurídica escrita en catalán en 1279.

En este periodo conviven las tres culturas, cristiana, árabe y judía y está marcado por el nuevo crecimiento y el comercio. La antigua mezquita da paso a la nueva catedral y se reorganiza el espacio colindante con el palacio episcopal. A destacar la gran importancia de la nueva diócesis y la gran extensión que abarcará, llegando sus dominios hasta la plana de Castelló, conquistada a mediados del siglo XIII. De hecho actualmente aún llega hasta la divisoria de las poblaciones castellanenses de Les Coves de Vinromà y Torreblanca, lo que en distancia representa más de cuarenta kilómetros dentro de la actual provincia de Castelló.

La ciudad crece hacia el norte, donde aparece el Raval de Remolins y el *Call* judío. Hacia el sur, siguiendo el cauce del río, se construye el nuevo barrio de pescadores y la lonja. Pero

las obras no sólo quedaron adscritas a la capital, en otros lugares del territorio comienzan a levantarse una serie de fortificaciones, las torres de vigilancia que jalonaban el curso fluvial del río Ebro, y que enlazaban militarmente el territorio desde el castillo de Miravet con la desembocadura y otros enclaves militares como Morella y Peníscola.

Durante este periodo la ciudad se organiza por parroquias, perfiladas por las diferentes colinas y barrancos que bordean y delimitan el espacio urbano. Estas parroquias eran las de Santa María, donde se localizaba la Catedral, Sant Jaume, y Santa Clara, donde ya se encontraba el antiguo convento de religiosas. Las parroquias estructuraron el espacio urbano, distribuyendo y jerarquizando la ciudad, posiblemente, adecuando las zonas de las antiguas mezquitas. Eran los tiempos anteriores al primer ensanche medieval.

Los siglos XIV y XV, fueron decisivos por el gran número de construcciones, embellecimiento y ordenación de la ciudad, basándose en un atisbo de planificación llevada a cabo por Francesc Eiximenis a finales del siglo XIV, y por el Consell, que por medio de los *Jurats municipals*, llevó a cabo una política urbanística independiente de la iniciativa real.

## LA CONTRAREFORMA, FACTOR CLAVE EN LA CONCEPCIÓN RELIGIOSA

Los siglos posteriores, los del barroco y la Contrarreforma, suponen la transición de la ciudad del sistema feudal al burgués. El crecimiento continua hasta la zona de San Blas, siempre hacia el sur y el este. Queda paralizado hacia el norte, por la expulsión de judíos, primero, y moriscos, después, ya en los inicios del siglo XVII.

Durante estos siglos la función religiosa siendo ya la primordial, fue acrecentada por la condición episcopal de Tortosa, y por la xenofobia y religiosidad excluyente y exacerbada de la Contrarreforma.

Este periodo viene marcado por grandes realizaciones religiosas, tanto por parte de la nobleza, como por los monarcas de la Casa de Austria. Edificios civiles, iglesias y conventos, marcan unos siglos que jalonan el interior de una ciudad envuelta en diferentes recintos amurallados, como nos dejaron reflejado C. Despuig (1557) en su obra, y en sus dibujos y grabados Van Den Wijngaerde (1563).

Francesc Martorell (1627), confirma los datos y contabiliza en la ciudad las parroquias de Santa María, Sant Jaume, Alfondec, Santa Clara, Sant Llàtzer y la del Raval de la Creu, así como los conventos de Sant Francesc, en extramuros, Santa Caterina, en el centro, además del de Sant Blai de la orden de la Trinitat, las monjas de Santa Clara, el de doncellas de la orden de Sant Joan de Malta, y los Descalzos de Jesús, éste situado en la margen derecha del río Ebro, en extramuros. Las zonas de mayor densidad de centros religiosos se localizaban en intramuros y en la margen izquierda del curso fluvial del Ebro.

Tortosa, a pesar de tener prácticamente 7.000 habitantes en el primer tercio del siglo XVII, a diferencia de otras ciudades de su entorno, no se desarrolló en arrabales por la gran cantidad de espacio disponible en el interior. Las principales zonas fueron por un lado el ensanche medieval y renacentista, es decir el entorno de Sant Francesc y Santa Clara. Las



actuales calles de Sant Doménec, carrer del Vall, Plaça de Sant Joan y carrer Montcada. Por otra parte, la zona norte con la parroquia de Sant Jaume y la iglesia de Sant Nicolau, que hubiera podido inducir al crecimiento tras la expulsión de los judíos y posteriormente de los moriscos.

## DECADENCIA Y MILITARIZACIÓN EN LOS SIGLOS XVIII Y XIX

A partir del siglo XVII, Tortosa entra en una época de decadencia económica provocada en parte por los ataques de los piratas, que afectaron fuertemente el gran comercio de la ciudad, y por las sucesivas guerras, primero durante la guerra de *Els Segadors* y, posteriormente, en la de Sucesión a la Corona de España. Queda en principio superada la crisis durante el reinado de Carlos III al impulsar este monarca el comercio con América.

A finales del siglo XVIII, la ciudad comienza a adquirir un fuerte proceso de urbanismo militar, que se había gestado desde principios de siglo, durante la guerra del francés, y que se mantuvo por las constantes incursiones carlistas, que provoca nuevas fortificaciones que encierran por última vez el casco urbano, y que se derribarán al entrar en el tercio final del siglo XIX, dando paso a un nuevo urbanismo basado en el crecimiento planificado, siguiendo los postulados de la época, e impulsado por la burguesía. Esto llevó a un proceso de transformación urbana, marcado por cambios políticos, económicos y culturales, que darían paso primero a una crisis del Antiguo Régimen y posteriormente, por medio de las desamortizaciones, a cambios en cuanto a usos de antiguas áreas y edificaciones urbanas.

En resumen pasamos de la ciudad cerrada a la ciudad abierta, que verá su punto culminante con la llegada del ferrocarril y la nueva estación al sur, realización que traerá consigo la ampliación del antiguo perímetro y la aparición del ensanche de la ciudad.

## DESAMORTIZACIÓN Y NUEVOS USOS

Las desamortizaciones del siglo XIX, afectaron en gran manera a la morfología tradicional de una ciudad diocesana como Tortosa, por representar los bienes eclesiásticos un factor importante para resolver la necesidad de espacio derivado del crecimiento demográfico. La ciudad llega en los primeros años de siglo XIX, a los 12.500 habitantes, y a mediados del mismo siglo, como indica Madoz y otros historiadores, a los 25.000, siendo la tercera ciudad más poblada de Catalunya, por detrás de Barcelona y Reus, la octava de los reinos de la antigua Corona de Aragón y la vigesimonovena de toda España.

El proceso desamortizador afectó a buena parte de antiguos espacios pertenecientes al clero, aunque a diferencia de otras ciudades, Tortosa disponía, además, de amplios arrabales en el espacio circundante a la ciudad.

De todos los edificios o espacios desamortizados fueron los antiguos conventos de frailes, los que cambiaron de uso o de función, pasando a ser administrados por la burguesía, el Ayuntamiento o el Estado. Los conventos afectados fueron los siguientes:

1. El de *Sant Blai*, situado en la calle o cuesta de Sant Joan, y perteneciente a la orden de los Trinitarios Descalzos. Fue vendido y en su solar se construyeron viviendas, reorganizando el espacio circundante. La iglesia quedó abierta al culto hasta la actualidad.
2. Convento de la *Mercé* de la orden de los Mercedarios Descalzos, situado en la calle del mismo nombre, en intramuros muy cerca de la Catedral. Pasó a manos del consistorio municipal, y se ubicaron en él las escuelas de primaria. Se prolongaron en el tiempo hasta el último tercio del siglo XX, cuando por un breve espacio fue sede de las dependencias de la Policía Nacional. La iglesia servía como teatro público. Actualmente el solar se ha convertido en la nueva biblioteca municipal, incidiendo en la futura reorganización de su entorno. La futura *Llei de Barris* de la Generalitat catalana preve para Tortosa y su casco histórico una inversión aproximada de 20 millones de Euros.
3. El nuevo convento de los *Carmelites*, construido en el siglo XVIII, en la calle de Santa Ana, al norte de la Catedral. Fue exclaustro para tener diversos usos. En los años setenta del siglo XIX actuó como juzgado y cárcel, quedando su iglesia en manos del Estado como depósito y almacén de sal. Ya en siglo XX en su solar se construyeron escuelas públicas.
4. El convento de *Caputxins* se situaba en el sur a extramuros. Fue destruido en la Guerra del Francés. En 1833 los monjes lo comenzaron a reedificar, pero fueron exclaustros y el edificio quedó abandonado. En principio no tuvo ningún valor como suelo, pero posteriormente pasó a ser propiedad diocesana y entregado a las Hermanas de la Caridad. Se constituyó un pequeño arrabal en sus aledaños. El solar contiene en la actualidad el edificio principal quedando rodeado por una considerable zona de huerta. Es el único de la ciudad que ha conservado las características tradicionales de los conventos urbanos o periurbanos.
5. En la margen derecha del Ebro, junto al acceso a la ciudad por occidente, se localizaba el convento del *Roser*, de los Padres Dominicos. Fue vendido y transformado en una señorial Casa de Campo, y permitió comenzar la agrupación de los arrabales de la Cruz y de la *Casota*, germen del nuevo barrio de Ferreries. La iglesia continuó abierta al culto. La actual iglesia del mismo nombre perdura actualmente en su solar, siendo uno de los iconos perceptivos de la ciudad.
6. En el arrabal de Jesús, también en la margen derecha del río, se localiza el convento de la *Immaculada*, perteneciente a la orden de los Franciscanos Descalzos. Fue vendido a una sociedad que adaptó el edificio para una fábrica de vidrio, en 1844, aprovechando la fuerza hidráulica del Canal de la margen derecha. También aprovechó esta instalación la Celulosa de Jesús. En 1864, se instalaron los Jesuitas, que restauraron el edificio y fundaron en las proximidades el Observatorio Astronómico del Ebro, en el actual municipio de Roquetes, segregado del término de Tortosa. El convento pasó a ser Colegio Diocesano en los años cincuenta del siglo XX, cerrando definitivamente en 1973, para encuadrarse junto a los otros colegios diocesanos en el seminario, como el colegio de la Sagrada Familia. Actualmente es la sede de la Entidad

Descentralizada de Jesús, con dependencias administrativas del Ayuntamiento de Tortosa. Parte del edificio se hallaba en semi ruina, “ocupado” temporalmente por transeúntes. En febrero de 2006 sufrió un incendio que afectó a buena parte de la construcción.

En resumen todos los conventos masculinos cambiaron de uso, aunque no ocurrió lo mismo con los de las órdenes femeninas. Los tres que había mantuvieron su función original, el de las Descalzas de la calle Montcada, el de Santa Clara, el más antiguo, y las monjas de Sant Joan de la Ràpita.

De las dieciséis iglesias de la ciudad, la única desamortizada fue la de *Sant Domènec*, situada a intramuros en la calle del mismo nombre. Desde 1838 fue parque de artillería. El obispado tortosino recuperó la propiedad instalando una Casa de Espiritualidad. Actualmente es la Escuela Oficial de Idiomas y pertenece a la Generalitat.

En el Antiguo Régimen, la asistencia hospitalaria era frecuente que la ofrecieran fundaciones vinculadas a las órdenes religiosas o a la Iglesia. Algunos de estos bienes fueron desamortizados y cambiaron sus funciones sanitarias por otras diversas.

En Tortosa fue desamortizado el hospital más importante de la provincia tarraconense en cuanto a número de camas. Madoz nos confirma que en 1849 el número de enfermos llegó a ser de 2.805. Este hospital, llamado de la *Santa Creu*, se hallaba al norte de la ciudad, en lo que se denominaba la puerta del Rastre. Su localización tenía un gran inconveniente al estar junto al barranco del Rastre, que causaba abundantes problemas a esta parte del espacio urbano, como fue la riada de 1845, que se llevó parte de la fachada y la vida de siete enfermos.

Debido a este hecho, en 1869 el hospital se trasladó a Jesús, en la margen derecha del Ebro. Aunque en 1875 volvió a su emplazamiento original, en 1906 se instaló definitivamente en la popular barriada, donde aún se halla en la actualidad. El solar original dejado por el hospital fue sede del Consistorio y posteriormente Juzgado, dependencias que perduran hoy, hasta la futura y próxima construcción de los nuevos juzgados en sus inmediaciones.

## **LOS ANTIGUOS EDIFICIOS RELIGIOSOS EN LA ACTUALIDAD: USOS, FORMAS E INFLUENCIAS URBANAS**

### **Una ciudad eclesiástica y religiosa**

La gran importancia histórica de la Diócesis de Tortosa es la principal causa del gran número de construcciones religiosas. La Sede Tortosina es una de las principales dentro de la jerarquía eclesiástica española. Tortosa mantiene en su espacio urbano un gran número de iglesias y centros de culto religioso, únicamente católicos, pertenecientes en gran parte al obispado, entre los que destaca sobremanera el conjunto central en la ciudad vieja con la Catedral y el Palacio Episcopal.

Se complementa el espacio religioso con otras iglesias en el núcleo principal, a saber las de la Sang, la Purísima, Sant Antoni, Sant Domènec, Santiago Apóstol, Sant Blai, dels

Dolors, El Roser y Sant Francesc. En las pedanías se localizan otras cuatro, a las que se unen las ermitas del extrarradio: Mig Camí, Coll de l'Alba, Monserrat, la Capella dels Reis, Sant Josep de la Muntanya, Sant Antoni y la Petja. Cabe recordar que el casco urbano cuenta en 2005 con prácticamente 36.000 habitantes, es decir, 4.000 personas por cada iglesia. En Castelló de la Plana, en la misma fecha, esta relación se sitúa en unas 9.000 (Ortells, Querol, Soriano, Pons, 2004).

Otras pequeñas iglesias están insertadas en los recintos de los conventos y colegios diocesanos. Los conventos femeninos son los de Santa Clara, Hermanitas de los Pobres y La Caridad y los Colegios de las Teresianas y de la Concepción, destinados a la enseñanza femenina.

Completan el espacio religioso los Colegios Diocesanos de la Inmaculada, Sant Lluís y Sant Josep, dedicados a la enseñanza masculina, además del propio centro de formación, el nuevo Seminario, construido en un lugar preeminente de la ciudad por el Obispo Moll i Salord.

Otros edificios de interés, aunque de orden civil pero adjuntos a los propiamente religiosos son *Els Reials Col·legis*, edificio que se construyó por orden de Carlos I, y que se verá relacionado con la diócesis al ser durante muchos años la sede del anteriormente citado Colegio

EDIFICIO	FUNDACIÓN /DESARROLLO	USO HISTÓRICO	USO ACTUAL	PROPIEDAD
Convento de La Mercé	Siglo XV / siglo XIX	Escuelas, teatro	Biblioteca Municipal	Ayuntamiento de Tortosa
Iglesia de Sant Domènec	Siglo XVI / siglo XIX	Parque de artillería, Casa de Espiritualidad	Escuela Oficial de Idiomas	Generalitat de Catalunya
Hospital de la Santa Creu	Siglo XVIII / Siglo XIX	Ayuntamiento	Juzgados	Generalitat de Catalunya
Convento PP. Carmelitas	Siglo XVIII / siglo XIX	Juzgado, cárcel, depósito de tabaco, almacén de sal	Colegio de Enseñanza Primaria	Generalitat de Catalunya
Convento de Sant Blai	Siglo XVII / Siglo XIX	Iglesia, viviendas	Iglesia, viviendas degradadas	Diócesis, particulares
Convento de Capuchinos	Siglo XVII / Siglo XIX	Abandonado, convento, nuevo arrabal	Convento de las Hermanas de los Pobres	Diócesis
Convento MM. Oblatas	Siglo XIX / Siglo XX	Nuevo arrabal	Consell Comarcal del Baix Ebro	Generalitat de Catalunya
Convento del Roser	Siglo XVI / Siglo XIX	Casa señorial, iglesia, nuevo arrabal	Iglesia, viviendas	Diócesis, particulares
Convento de la Inmaculada, PP.Franciscanos	Siglo XVII / Siglo XIX	Convento de los Jesuitas, Colegio Diocesano, fábrica de vidrio, fábrica de celulosa	Entidad Descentralizada de Jesús. Iglesia, ruina parcial	Ayuntamiento de Tortosa, Diócesis de Tortosa

Figura 1: Edificios religiosos de Tortosa que han cambiado de uso.

Fuente: *Elaboración propia*.

de Sant Lluís. En definitiva, un número de edificios religiosos o eclesiásticos muy por encima de otras ciudades españolas, justificado por su función religiosa, especialmente importante en la historia, pero que mantiene en el presente una fuerte impronta en el paisaje urbano. En la figura 1, resumimos las principales características de los edificios descritos anteriormente y que han cambiado de uso.

## Los edificios religiosos y el espacio urbano

Es conocida la importancia de los edificios religiosos en la configuración urbana de las ciudades españolas, hasta el punto de marcar una etapa conocida como la ciudad conventual. Tortosa es un claro ejemplo de ello y por su especial emplazamiento a orillas de un gran río, tiene aun más significación. Cinco conventos fundados entre los siglos XVI y XIX marcaron el nacimiento de arrabales y nuevos barrios o bien se reconvirtieron en viviendas. Tres en la margen izquierda, en la antigua ciudad, fragmentada entre colinas y barrancos, y dos más en la margen derecha, llana y con mejores posibilidades de crecimiento.

En la ciudad medieval, el convento de San Blas, perteneciente a los Trinitarios Descalzos, con una considerable superficie, dejó paso tras la desamortización a un nuevo barrio de calles estrechas y empinadas. En la figura 2 se puede apreciar el estado de deterioro actual, dado que la mayoría de casas superan los ciento cincuenta años de antigüedad.

Unos ochocientos metros al sur, se levantó a mediados del siglo XVII el convento de los Padres Capuchinos, que continua sus funciones religiosas e incluso mantiene su propia huerta vallada hoy en día. Su localización dio nombre a la zona y al barranco existente, así como generó el nacimiento de un pequeño arrabal que se estirará siguiendo la salida sur de la ciudad en la dirección de la Aldea, y la posterior unión del casco urbano con la zona del convento de las Oblatas, a casi un kilómetro hacia el sur, definiendo el barrio actual de Sant Llätzer. Además, la llegada del ferrocarril en el mes de mayo de 1867 (Baila 1998), dinamizó este sector meridional que estaba desvinculado de la ciudad decimonónica y su ensanche regular.

En la margen derecha del río Ebro, la influencia del convento del Rosario, regentado por los Padres Dominicos, fue clave para el desarrollo del nuevo barrio de Ferreries. En la figura 3, podemos apreciar la iglesia y su desmesurado campanario, con las viviendas que ocupan los antiguos huertos y dependencias del convento. Un kilómetro hacia el norte, y junto al Canal de la margen derecha, el convento de los Franciscanos Descalzos, segundo convento franciscano de la ciudad –del primero de época medieval sólo quedan restos cercanos a San Blas–, guiará el desarrollo de la pedanía de Jesús. En ambos casos, el límite natural del río Ebro con la capital tortosina, confiere a los conventos y sus iglesias un papel de inductor central de los núcleos urbanos, que se comportan con cierta independencia funcional respecto a la ciudad principal.

## Cambios formales y modificación del entorno

Amplias zonas céntricas de nuestras ciudades, plazas y jardines, son deudoras de huertos y antiguos conventos. En el País Valenciano contamos con varios ejemplos: Castelló, la plaza de Santa Clara; la plaza Mayor de Vila Real o la del Ayuntamiento de València. Sin embargo, Tortosa no ofrece ejemplos parecidos en la ciudad antigua, quizá debido a su complicada naturaleza jalonada de colinas y surcada por varios barrancos. Los espacios llanos en la Tortosa antigua, en la margen izquierda, escasean, salvo en las orillas del río, y el la margen derecha, la más reciente en el la historia urbana, son recientes. Con ello, los espacios abiertos más importantes nacidos de solares conventuales hay que buscarlos en la margen derecha, como la plaza de la Inmaculada, de la pedanía de Jesús, junto al Canal y la Iglesia del mismo nombre.

Más recientes son los jardines y plaza del antiguo convento de Oblatas, junto al la sede actual del Consell Comarcal del Baix Ebro, como podemos apreciar en la figura 4.

La arquitectura externa se ha mantenido en la mayoría de edificios, con estilos diversos, desde el gótico, renacimiento y barroco hasta el neogótico del siglo XIX y XX. El contraste más destacable se encuentra en la arquitectura actual de la nueva Biblioteca, junto al neogótico de la Iglesia de la Sang, (figura 5). La imagen también permite observar la zona más degradada del casco histórico, donde son frecuentes los hundimientos de casas abandonadas e incluso habitadas. Es el único caso en que no se produce una rehabilitación exterior de la fachada antigua, debido al estado ruinoso que ofrecía. En los otros edificios se ha seguido manteniendo escrupulosamente la forma externa, correctamente a nuestro entender. Hay que recordar que en algunas ocasiones se producen enfrentamientos entre los partidarios de rehabilitar o los que prefieren introducir nuevas formas arquitectónicas en los cascos antiguos, como el reciente caso del restaurante Atrio en el centro histórico de Cáceres (El Mundo, 26-II-2006)

## Diversidad de usos históricos y actuales

Los cambios de función han sido varios después de desacralizar los edificios. Hay que contar con más de siglo y medio de historia, propietarios diversos y situaciones socioeconómicas distintas. Usos docentes, administrativos, industriales. Sin embargo, es destacable la ausencia de la función sanitaria, como sucede en Morella con la rehabilitación como ambulatorio de la Iglesia de San Miguel. Tampoco se encuentran los usos hosteleros, bastante frecuentes en otras ciudades con patrimonio eclesiástico amplio. Valga el ejemplo de Orihuela, con el hotel Palacio de Tudemir. Podemos recordar que Tortosa cuenta con un Parador Nacional ubicado en el antiguo Castillo de la Suda, pero quizá su oferta hostelera pueda aumentar con la recuperación de algún espacio religioso. Tampoco encontramos un espacio artístico, sala de exposiciones, con dimensiones notables para eventos importantes. Quizá sea la función cultural la más extendida en otras ciudades: Castelló de la Plana, Iglesia de San Miguel, Centre del Carme (IVAM de València), entre otras.

a) *Enseñanza.*

La función docente está vinculada al origen de muchas órdenes religiosas y la propia diócesis tortosina dispone de uno de los seminarios más grandes de España, utilizado durante años como colegio de enseñanza primaria por muchos alumnos de las zonas rurales, con independencia de su vocación religiosa. Sin duda, la enseñanza va unida a la propia esencia de la ciudad. De los nueve edificios estudiados, cuatro tuvieron o mantienen la actividad académica. La antigua iglesia de Santo Domingo es hoy Escuela Oficial de Idiomas y el antiguo convento de Carmelitas dejó paso a un colegio público,

b) *Administración.*

La administración de Justicia estuvo en dos edificios distintos. Primero, en el convento de Carmelitas y hoy en día en el antiguo Hospital de la Santa Creu. La administración local también es ejemplo de aprovechamiento de antiguos conventos. El Ayuntamiento se ubicó en el Hospital de la Santa Creu, y en el antiguo seminario de la calle Moncada, hasta pasada la guerra civil española, que se trasladó a su actual ubicación. La Tenencia de Alcaldía de Jesús utiliza en parte el antiguo convento de los Franciscanos Descalzos. Finalmente, la administración autonómica, con la sede del Consell Comarcal del Baix Ebro se localiza en el antiguo convento de Oblatas.

c) *Cultura.*

El convento de los Mercedarios Descalzos, actual Biblioteca Municipal, fue anteriormente Teatro. El actual Archivo Municipal, y antigua sede de la UNED, aprovecha parte del antiguo Colegio de San Luís, aunque en este caso lo hace sobre un edificio civil como els Reials Col.legis de Carlos V.

d) *Industria, Militar: usos históricos.*

La capacidad de alguna de las construcciones posibilitó que fueran habilitadas para un uso intensivo, como depósitos, almacenes o fábricas. La iglesia de Santo Domingo fue parque de artillería hasta mediados de siglo XIX. La función estratégica de Tortosa es antigua y toda la ciudad tiene buenas muestras de ello, con fortificaciones diversas. El convento de los Carmelitas, además de otros usos, albergó un depósito de tabaco y almacén de sal, pero lo más destacable es la instalación de una fábrica de vidrio y, con posterioridad, una factoría de celulosa junto al convento de la Inmaculada, aprovechando la energía servida por las aguas del Canal de la Margen Derecha del Ebro, todo ello sin perder el aspecto exterior conventual.

## **CONCLUSIONES: ESPACIOS REVITALIZADOS Y PATRIMONIO DE FUTURO**

Las actuaciones urbanísticas acaecidas en la ciudad en las últimas décadas, están dando paso a un cambio morfológico y de usos notable en el núcleo antiguo de Tortosa. Este hecho no sólo se ha producido en la arquitectura de orden civil sino también en la eclesiástica.

Nuevos proyectos están reorganizando el casco histórico que se intentará completar con el denominado “*Pla integral del nucli antic de Tortosa*” (PINCAT). El actual consistorio confía en una inversión de 22 millones de euros, procedentes de las ayudas que la nueva *Llei de Barris* de la Generalitat de Catalunya, para la realización de más de un centenar de actuaciones de construcción y mejora del casco antiguo, unido a otros programas de cohesión social y económica, que permitan definitivamente integrar esta zona de la ciudad dentro del espacio urbano dinámico.

El valor patrimonial es el principal en la mayoría de los edificios analizados, especialmente en su aspecto exterior, aquel que comparten y disfrutan los vecinos y visitantes de la ciudad. La rehabilitación interna se adecua a los nuevos usos y también modernizan la imagen urbana las nuevas construcciones anexas a las antiguas. La sociedad civil debe beneficiarse de nuevas funciones de estos espacios en muchos casos emblemáticos, con independencia que puedan mantener algunos de ellos sus servicios religiosos para los que fueron construidos

## BIBLIOGRAFÍA

- Baila Pallarés, M. (1998): *La ciutat de Tortosa. Evolució del espai urbà*. Ed. Antinea. Vinarós.
- Curto, A. (1991): “El cementiri jueu de Tortosa”. *Actes del 1r Col·loqui d’Història dels Jueus de la Corona d’Aragó*. Institut d’Estudis Ilerdencs. Lleida, :401-409.
- Despuig, C. (1557): *Los Col·loquis de la ciutat de Tortosa*. Edición facsímil, 1978. Ayuntamiento de Tortosa.
- Eiximenis, F. (1384): *Lo Crestià*. Edicions 62, Barcelona, 1982, 310 páginas.
- Miravall, R.(1985): *Entorn a Tortosa Napoleònica*. Ed. Dertosa. Tortosa.
- Madoz, P. (1845-1850): *Diccionario geográfico - estadístico - histórico de España y sus posesiones de ultramar*. Madrid, 16 volúmenes.
- O’callaghan, R. (1910): *Los Conventos de Tortosa y las Ermitas de su término*. Imprenta Salvador Isuar, Tortosa.
- Ortells, V.; Querol, A. (2002): “El Parc Natural del delta de l’Ebre: El turismo como complemento económico sostenible.” *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*. Universidad de Almería. AGE 2002.
- Ortells, V.; Querol, A. (2003): “Nuevas centralidades en el territorio del delta del Ebro” *La ciudad: Nuevos procesos, nuevas respuestas*. Univ. de León. AGE 2003.
- Ortells, V.; Querol, A.; Soriano, J.; Pons, R. (2004): *Atlas de Castelló de la Plana*. Fundació Dávalos-Fletcher. Castelló
- Querol, A. (2004): *Processos i canvis al territori del delta de l’Ebre*. Fundació Duràn-Martí. Colecció de la Fundació privada Duràn-Martí. Cossetània Edicions. Valls.
- Van Den Wijngaerde (1563), en Rosselló, V.M. (1990): *Les vistes valencianes d’Antoine Van Den Wijngaerde*. Conselleria de Cultura, Generalitat Valenciana.
- Virgili, A. (1995): “Conquesta i feudalització de la regió de Tortosa (1148-1200).” *Recerca*, 93 :33-49.





Figura 2: Zona degradada que ocupa el solar del antiguo convento de San Blas.

*Fuente: Elaboración propia.*



Figura 3: Zona del convento del Roser, en la margen derecha del Ebro. Las construcciones ocupan el antiguo edificio y huertos.

*Fuente: Elaboración propia.*



Figura 4: Antiguo convento de las Oblatas, sede actual del Consell Comarcal del Baix Ebre.

*Fuente: Elaboración propia.*



Figura 5: Zona de la Mercé, con la Iglesia de la Sang. La nueva biblioteca municipal es la única construcción de nueva planta en un entorno histórico.

Fuente: *Elaboración propia.*



Figura 6: Plano de Tortosa con los edificios religiosos desamortizados y con nuevos usos actuales.

Fuente: *Generalitat de Catalunya. Elaboración propia.*

# **FÒRUM BARCELONA 2004: UNA VISIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA A TRAVÉS DE LA PRENSA<sup>1</sup>**

## ***Fòrum Barcelona 2004: An Approach to The Urban Renewal Throught The Press***

Daniel PAÜL i AGUSTÍ  
*Departament de Geografia i Sociologia*  
*Universitat de Lleida*  
*E-mail: dpaul@geosoc.udl.es*

### **Resumen:**

La celebración en Barcelona del Fòrum Universal de las Culturas, durante el verano de 2004, más allá de las actividades relacionadas con el propio evento, supuso una transformación profunda de un amplio sector del nordeste de la ciudad. En el presente artículo se propone analizar, a partir de la información publicada por la prensa, el impacto que los cambios urbanísticos tuvieron en el conjunto de la celebración. Para ello se partirá de las noticias publicadas, especialmente en periódicos catalanes y españoles, entre abril de 2001 y diciembre de 2004, con el fin de ponderar el enfoque, la temática, la importancia otorgada y las críticas surgidas entorno a la operación de reforma urbana.

**Palabras clave:** city marketing, Barcelona, Fòrum Universal de les Cultures.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del proyecto BSO2003-04044 del Ministerio de Educación y Ciencia. Además, forma parte de un contrato FI del Departament d'Universitats, Recerca i Societat de la Informació de la Generalitat de Catalunya y los Fondos Sociales Europeos.

## **Abstract**

The celebration in Barcelona of the Universal Forum of Cultures, during the summer of 2004 led to, as well as the activities related to the event, a deep transformation of a wide area in the northeast of the city. In the present article we analyze, using press articles, the impact that the city-planning changes had on the celebration. For this, it will use news published by the press, especially Catalan and Spanish, between April 2001 and December 2004, to observe the approach, themes and criticism that have arisen related to urban reform.

**Keywords:** city marketing, Barcelona, Universal Forum of Cultures.

## **INTRODUCCIÓN**

En los últimos años, de forma progresiva, la celebración de grandes eventos ha entrado a formar parte de la cotidianidad urbana (Ashworth & Voogd 1991; Harvey, 1989; Richards & Wilson 2004). Estudios recientes muestran que en Francia existen actualmente más de 2.000 festivales, cuando en 1950 se celebraban únicamente una docena (Lucchini, 2003). Esta explosión de los pequeños festivales se está trasladando, naturalmente con otra intensidad, a las aspiraciones a acoger grandes eventos (Dansero & Segre, 2002).

Los grandes eventos que habían llamado la atención en las últimas décadas (juegos olímpicos, exposiciones universales o mundiales de fútbol) han dado paso a multitud de nuevas apuestas: desde mundiales de todas las disciplinas a eventos culturales, pasando por visitas del Papa, años temáticos, sedes de finales deportivas... (Guala, 2002). De esta forma, la eficacia del evento como foco de captación de recursos turísticos, mediáticos o económicos (públicos o privados), es cada vez menor, hecho que obliga a aumentar el tamaño de la celebración para asegurarse el éxito (Gold & Ward, 1994; Gold & Gold, 2005). Paralelamente, los beneficios que aún genera un gran evento hacen que cada vez sean más las ciudades que apuesten por organizar alguno (Bobbio & Guala, 2002).

Ahora bien, ¿hasta que punto llegan las repercusiones de un evento? Esta claro que los tradicionales análisis basados en los impactos económicos generados por la celebración no son suficientes. Deben tenerse presentes otros beneficios: promoción de la imagen de la ciudad, agilización en la realización de infraestructuras, refuerzo del poder político y económico, aumento del autoestima ciudadano, creación de consenso político, visibilidad importante para los gestores, la ciudad y a menudo, el estado... El problema se presenta a la hora de encontrar posibles indicadores que vayan más allá de los datos puramente económicos. En el presente estudio se ha apostado por el uso de las noticias aparecidas en la prensa.

Naturalmente, el uso de éstas para medir el impacto de un evento no es nuevo. Tradicionalmente los organizadores han recopilado las apariciones en los medios de comunicación, siendo objeto de análisis puramente cuantitativo en distintas memorias finales de grandes eventos (Consav, 2005; Fòrum, 2004; Lille 2004, 2005). La presente comunicación pretende ir más allá, incorporando un análisis cualitativo al análisis de un evento. Así, nos centraremos en la transformación urbana asociada al Fòrum Universal de les Cultures, celebrado en Barcelona en verano de 2004, destacando la importancia que aquella tuvo en la

visualización de la celebración, especialmente en los primeros años de gestión en los que el evento era un tanto intangible.

El artículo se organiza en cuatro grandes apartados. En el primero se expone un breve resumen de lo que fue el Fòrum, a fin de contextualizar la información. En el segundo, se apunta la metodología seguida en el manejo de las noticias. Posteriormente, se clasifican las noticias en función de las grandes tendencias y finalmente se exponen los contenidos más significativos de las noticias analizadas.

## LA CELEBRACIÓN DEL FÒRUM UNIVERSAL DE LES CULTURES

El Fòrum Universal de les Cultures fue el resultado de una propuesta, un tanto difusa, surgida del Ayuntamiento de Barcelona en octubre de 1996 y realizado en 2004. A continuación se realizará una breve introducción, que por razones de espacio únicamente pretende ser una breve pincelada de lo que fue el evento. Para un análisis más exhaustivo se pueden consultar las memorias oficiales (Fòrum, 2004), el resumen de los actos (Lainz, 2005) o las visiones más críticas (Delgado, 2004), entre otros.

Debe dejarse claro desde un principio que, en lo que se entendió como Fòrum, existió una dicotomía clara entre las aspiraciones del evento y la reforma urbana sobre la que se asentaba aquel.

El evento se presentó bajo tres temas: el desarrollo sostenible, la diversidad cultural y las condiciones para la paz (Fòrum, 2002). En cambio, los gestores de la ciudad apostaron por el nuevo acto como motor para ordenar un espacio degradado, finalizar las infraestructuras pendientes desde los Juegos Olímpicos y promocionar una imagen dinámica y cosmopolita de la ciudad (Miró, 2004). Una variedad en los objetivos que generaría choques importantes durante la gestión y la celebración del evento y que se reflejaría en la percepción final del acontecimiento.

Así, mientras las conclusiones oficiales del evento (Fòrum, 2004) destacaban el alto nivel de los debates, el elevado número de visitantes, el cierre de cuentas con un ligerísimo superávit, se alababa la transformación física que había sufrido el emplazamiento y únicamente se lamentaba de no haber cumplido las expectativas en los visitantes al recinto, los grupos contrarios consideraban que el Fòrum había sido un proyecto especulativo, que banalizaba la cultura, favorecía a los poderes económicos y transformaba la ciudad en un centro especializado en ocio, con la temporalización y dependencia coyuntural que este hecho conlleva (Delgado, 2004; Delgado, 2005; Sánchez, 2003; Unió Temporal d'Escribes, 2004).

Y es que centrándonos en el espacio construido, tema del artículo, existió desde un principio una diferencia de percepción respecto a cuales eran las transformaciones físicas que el Fòrum, por sí mismo, generaba.

Oficialmente, el recinto Fòrum se limitaba al espacio que ocupó la celebración del evento (30 hectáreas). En dicho espacio, dividido entre los términos municipales de Barcelona y Sant Adrià del Besòs y anteriormente ocupado por una depuradora y terrenos sin un uso definido, se construyó, en parte en terrenos ganados al mar, un gran centro de convencio-

nes, un puerto deportivo, distintos parques, una playa artificial y una gran explanada que cubre la depuradora. El único equipamiento privado de la zona fue un hotel, construido de forma adosada al centro de congresos. La gestión del puerto y el centro de convenciones corren actualmente a cargo de agentes privados.

Ahora bien, desde sectores críticos, tanto públicos (partidos políticos) como privados (Asociación de Vecinos, Asamblea de Resistència al Fòrum), se difundió una implicación del Fòrum mucho más amplia. Así, se pasaba a considerar la operación como parte integrante de la gran reestructuración del levante barcelonés, que incluye la continuación de la renovación de la fachada marítima de la ciudad, iniciada en 1992 (Borja, 2004; Monclús, 1994), las actuaciones en la plaza de les Glòries Catalanes (torre Agbar, Auditori, Teatre Nacional...) y el proyecto tecnológico impulsado en el barrio del Poble Nou (22@BCN). Se trata, de manera simplista, de crear una serie de espacios motores que dinamicen la antigua área industrial de Barcelona para crear las condiciones con las que atraer nuevas inversiones, especialmente en sectores tecnológicamente punteros. Además, la operación Fòrum debía servir para rehabilitar algunos de los barrios que acarrean una imagen más negativa dentro del área metropolitana de Barcelona: el Besòs, la Pau, la Catalana y muy especialmente la Mina y crear nuevos equipamientos para el barrio. Una actuación, por lo tanto, mucho más ambiciosa que la del simple recinto Fòrum.

## METODOLOGÍA

Debe dejarse claro desde un principio que el estudio se centrará en realizar un análisis crítico del evento Fòrum a partir de la comunicación generada por los medios escritos. Es decir, nos centraremos en analizar la información, elaborada con criterios periodísticos, que surgió entorno al evento. Por lo tanto, no discutiremos sobre la conveniencia o no de su celebración, ni mucho menos de los contenidos que éste generó, por otro lado muchos y de calidad. Tampoco se pretende realizar un ejercicio de crítica periodística, sino únicamente utilizar la prensa, en tanto que base de la comunicación del Fòrum y convenientemente contextualizada, como fuente para discernir los puntos fuertes y débiles del evento y su relación con la transformación urbana.

En el presente estudio se ha partido de la recopilación de prensa encargada por el propio Fòrum Universal de les Cultures y facilitada por la Fundación Fòrum. Dicha recopilación abarca desde el 1 de abril de 2001 (poco después de la primera dotación presupuestaria del Fòrum) hasta el 31 de diciembre de 2004 (fecha de la publicación de la memoria final). La mayoría de artículos corresponden a prensa catalana o española. Por este motivo se ha completado la información con un volcado propio de periódicos extranjeros.<sup>2</sup>

Para comprobar la exhaustividad de la recopilación, se compararon, en fechas elegidas al azar, las noticias que contenía la base del Fòrum con las que efectivamente aparecían en

---

<sup>2</sup> Bases de datos *Lexis Nexis* y *Factiva* y servidores web de *Clarín* y *Le Monde*.

los medios. Los resultados mostraron una coincidencia muy elevada, lo cual demostró la fiabilidad de la base de datos.

En total se analizaron 48.238 archivos. Un archivo podía incluir desde una noticia a un monográfico. En una muestra aleatoria sobre 100 archivos, la media calculada de noticias fue de 1,65 por archivo, de lo que se desprende que se ha dispuesto de unas 80.000 noticias. De éstas, para el presente trabajo, se han clasificado 19.862, analizándose en profundidad unas 3.000 de entre ellas.

La diferencia entre noticias proporcionadas y noticias contabilizadas se debe a la definición de noticia que se ha utilizado como base para la realización del vaciado. Se ha considerado “noticia” aquel texto, independiente de los restantes, donde se informase o se opinase sobre algún aspecto relacionado con el evento Fòrum. Esta definición supuso descartar ciertas noticias, básicamente por cuatro aspectos:

- Falta de referencia directa al Fòrum.
- Consideración de la noticia como difusión y no como información: secciones de agenda, referencias a visitas de grupos escolares o de jubilados...
- Artículos de opinión en los que el Fòrum aparecía a título comparativo o sin relación directa con el aspecto principal del texto.
- Noticias en las que el Fòrum aparecía como referencia temporal o espacial, sin relación directa con el tema tratado: el año del Fòrum, la Barcelona del Fòrum...

Igualmente se han eliminado archivos duplicados. La base de datos del Fòrum tendía a contabilizar como diferentes las ediciones catalana y castellana de *El Periódico de Catalunya y Segre*. Lo mismo se puede decir de las distintas ediciones territoriales de *El Punt* o de la prensa de ámbito estatal. Asimismo, la base de datos del Fòrum contenía errores variopintos que se han depurado (contabilizaba cualquier fórum médico, deportivo...). Finalmente, las opiniones expresadas en las cartas de los lectores se han contabilizado cuando cumplían los requisitos anteriores (de hecho han sido más del 3% de las noticias) pero no han sido recogidas en los análisis de opinión, puesto que se ha considerado un campo muy particular, con motivaciones personales que podían distorsionar el resultado.

De este modo, los artículos que fueron considerados noticias, el 41,2% del total, fueron codificados en función del día, el medio, el periodista, la temática y las valoraciones. Si el artículo estaba firmado se clasificaba por el nombre del periodista. Cartas al director, entrevistas y apartados de humor han sido incluidos en apartados propios, sin indicación de autor, al tratarse de casos especiales.

Temáticamente las noticias se clasificaron en doce grupos.<sup>3</sup> En el presente trabajo se explotan los datos relacionados con la transformación urbana, es decir, todas aquellas noticias relacionadas con el cambio físico de la zona en las que el evento Fòrum aparecía de forma destacada.

---

<sup>3</sup> Los doce grupos fueron: actividades, diálogos, organización, Fòrum ciudad, antifòrum, números especiales, presupuesto, actos asociados, transformación urbana, número de visitantes, página web y artículos de opinión.



En cuanto a las valoraciones, las noticias se agruparon como favorables, negativas o neutrales. Esta clasificación obedecía, ciertamente, a criterios más subjetivos que los anteriores, razón por la cual se actuó con sumo cuidado.

La tendencia fue clasificar, a priori, todas las noticias como neutras (finalmente un 82% del total se incluyeron en este grupo). Por ejemplo, las noticias que simplemente informaban de un hecho, aunque éste fuese crítico con el Fòrum, fueron consideradas neutrales. Ahora bien, si la noticia reflejaba dos visiones de un mismo tema (por ejemplo la de los organizadores y la de los conocidos como *antifòrum*), pero existía un predominio claro (por espacio dedicado, tónica del artículo, expresiones utilizadas...) de una opción por encima de la otra, la noticia se clasificaba como favorable o negativa, en función de los intereses del Fòrum en aquel momento.

Además, hace falta señalar que una parte importante de las noticias no incluidas en el grupo de neutrales eran artículos de opinión de los cuales ya se espera, por su propia naturaleza, un posicionamiento. Concretamente estamos hablando del 35% del total de noticias no neutrales, cuando en cifras absolutas sólo representan el 10% de las informaciones clasificadas.

Resumiendo, únicamente el 18% de las noticias de información han sido consideradas como favorables o negativas, una muestra de la prudencia con la que se han valorado las noticias.

## TENDENCIAS GENERALES

Antes de analizar los contenidos de las noticias, es conveniente realizar una breve aproximación estadística a sus contenidos. A continuación se incluyen, la distribución temporal, el posicionamiento y la temática de las distintas noticias.

Como se puede apreciar en la figura 1, la presencia del Fòrum en la prensa fue relativamente escasa hasta enero de 2004, momento en el cual se empezó la difusión activa de sus contenidos.<sup>4</sup> Ahora bien, a pesar de los valores menores durante los primeros tres años, no debe perderse de vista que éstos representan una presencia, de media, de siete artículos diarios relacionados directamente con el Fòrum; una cifra importante.

Entre enero y abril de 2004 existió un progresivo aumento del número de noticias, que llegó a su máximo coincidiendo con la inauguración del evento (548 noticias en dos días). Posteriormente el interés decaería, especialmente durante el mes de agosto (precisamente cuando el Fòrum dejó de generar polémica), para repuntar en los días próximos a clausura. A partir de este momento, el interés por el Fòrum iría a menos, hasta contar únicamente 46 noticias durante el mes de diciembre (33 de las cuales coincidiendo con la presentación de los resultados económicos).

---

<sup>4</sup> El repunte que se observa en septiembre de 2001 corresponde a la polémica surgida entorno a la renuncia de Josep Caminal a la dirección del Fòrum.

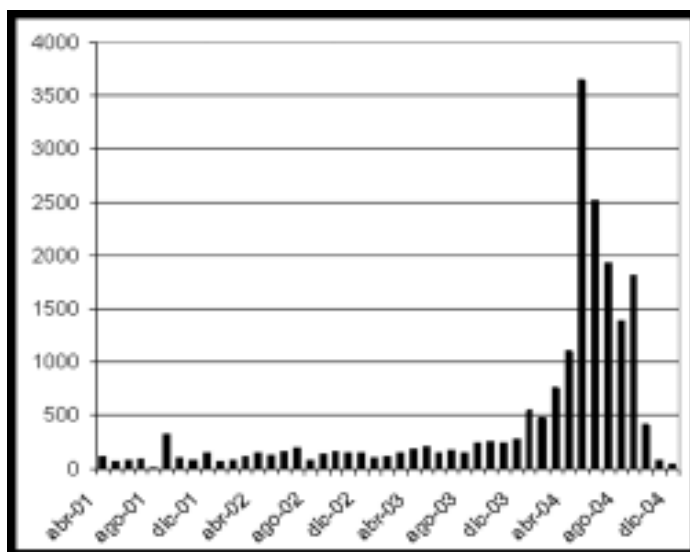


Figura 1: Noticias mensuales del Fòrum analizadas.

Fuente: elaboración propia a partir de noticias cedidas por el Fòrum.

Ahora bien, la preocupación por el espacio construido no fue constante a lo largo de la preparación y celebración del evento. Como se puede observar en la figura 2, la presencia de la reforma urbanística en las noticias fue perdiendo peso a medida que la celebración concretaba contenidos.

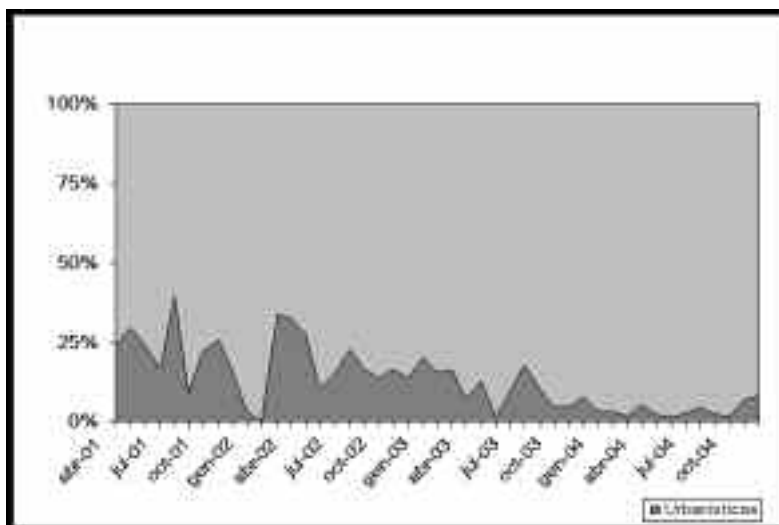


Figura 2: Proporción de noticias relacionadas con aspectos urbanísticos sobre el total.

Fuente: elaboración propia a partir de noticias cedidas por el Fòrum.

A través de este hecho se plasma una de las realidades del evento. Durante mucho tiempo, el Fòrum no tuvo un programa de actos visible (el programa “definitivo”, se presentó en diciembre de 2002, sin concretar la mayoría de los contenidos), por lo que la única imagen tangible que existió durante mucho tiempo de lo que sería la celebración fue el aspecto urbanístico.

Así, se puede considerar que durante el primer año estudiado la atención dedicada al Fòrum se centró en la transformación urbanística. Posteriormente, el segundo año analizado, las noticias urbanísticas compartieron protagonismo con las polémicas en torno a la gestión del evento. Finalmente, no fue hasta menos de un año antes de la inauguración, cuando se dejó a un lado el continente para pasar al contenido. Este hecho se refleja en la obtención de los valores más bajos durante la celebración del evento, cuando los actos pasaron a primera línea. Al final del período estudiado se observa un repunte del interés por lo urbanístico, que debe relacionarse con los artículos de balance de la celebración en los que el aspecto urbanístico estuvo ampliamente presente.

Ahora bien, las noticias no valoraron de forma uniforme el Fòrum. En conjunto, el 4,3% (853 noticias) se pueden considerar como positivas para los intereses del Fòrum, el 13,2% (2.852 noticias) negativas y el 82,5% restante (16.180 noticias) neutrales. Su distribución temporal tampoco fue homogénea.

Las noticias contrarias tuvieron una presencia importante a lo largo de la gestación del Fòrum, con puntas especialmente relevantes. De hecho, sólo el alud de noticias relacionadas con el desarrollo del acontecimiento consiguió hacer disminuir este porcentaje. Ahora bien, por regla general, las noticias relacionadas con la operación urbanística generaron menos noticias neutrales. Así, como se representa en la figura 3, el 7% de las noticias (93 apariciones) fueron favorables a la operación, un 16,1% contrarias (213 apariciones) y un 76,9 indiferentes (1.020 apariciones). Una muestra de que cómo la reforma urbanística fue uno de los grandes temas de debate en torno al Fòrum.

Además, en la evolución de las noticias se observa como la imagen positiva va en aumento a medida que la celebración va desarrollándose, hasta llegar a valores extremadamente altos al final del evento. Este hecho no deja de ser el reflejo de unas valoraciones finales de la celebración en las que el peso de la obra construida fue muy importante.

Por otro lado, la valoración negativa no tiene una distribución uniforme a lo largo de la muestra y sufren puntas importantes debidas a casuísticas puntuales como el miedo al retraso en las obras, problemas en los edificios construidos... Dejando a un lado la punta de enero de 2002 (correspondiente a únicamente dos noticias) y la de agosto de 2004 (debida a leves desprendimientos en uno de los edificios), llama la atención que en los meses finales de la celebración también existieron un gran número de artículos contrarios al evento. Este hecho, atribuible a los mismos efectos descritos por las noticias favorables, no hace más que reforzar la idea, anteriormente expresada, de la importancia que se dio a la obra construida dentro de la celebración.

En cuanto a distribución espacial de las publicaciones, debe destacarse el interés que la transformación urbanística despertó en dos ámbitos: el local y el internacional.

Aproximadamente el 10% de las noticias aparecidas en la prensa publicada en Barcelona hacían referencia a aspectos urbanísticos (1.023 de 10.410), cuando la media del con-

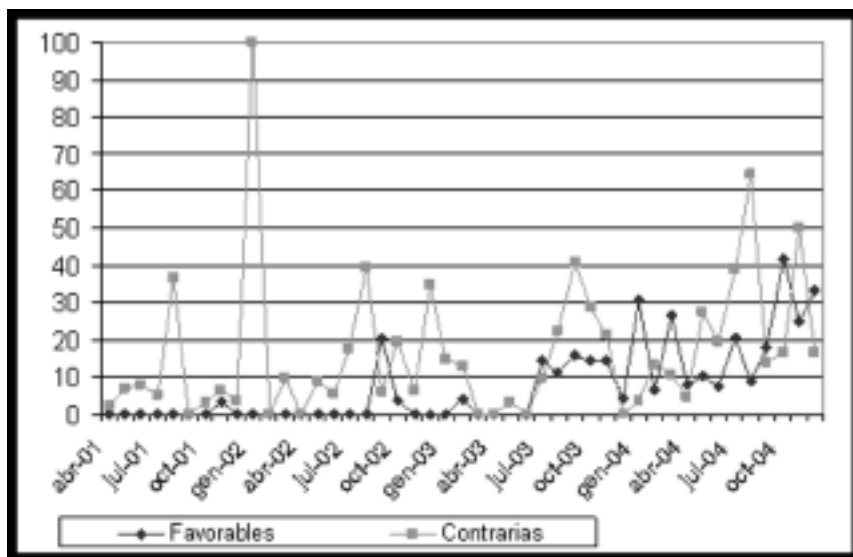


Figura 3: Comparación porcentajes noticias favorables y contrarias al Fòrum.

Fuente: elaboración propia a partir de noticias cedidas por el Fòrum.

junto era del 6,5%. En la prensa internacional (como se ha comentado, con datos basados en una muestra), dado que tendía a tratar en un único artículo distintos aspectos, se hizo una clasificación especial en la que una noticia podía pertenecer a más de una categoría. La mayoría de artículos relativamente amplios se dedicaban exclusivamente a la transformación de la zona y cerca del 60% del total hacían algún tipo de referencia a temas urbanísticos. El tratamiento de este aspecto, y muy especialmente las referencias a arquitectos “estrella”, sirvieron para proyectar internacionalmente la ciudad.

En el resto de la prensa, especialmente en la provincial española, la transformación de la ciudad despertó poco interés y únicamente la prensa estatal se hizo cierto eco (7%).

Por lo tanto, se puede observar como el urbanismo levantó un interés importante a lo largo de la celebración, pero fue un interés generado, mayoritariamente, por dos aspectos: la falta de concreción del evento en si mismo y la necesidad de dar información.

Los mayores volúmenes de noticias relacionadas con el urbanismo corresponden a los primeros momentos, en los que no estaban claros los contenidos del evento. De hecho, los elevados porcentajes no dejan de ser el reflejo de la preocupación de la organización por difundir un evento inédito y que, por lo tanto, debía darse a conocer. Ahora bien, el hecho que el presupuesto para publicidad del Fòrum no se cubriese hasta el año 2004, produjo que la difusión del evento se realizase a través de la prensa, mayoritariamente mediante noticias urbanísticas. De esta forma, lo que debía ser información o difusión del evento se transformó en publicidad del mismo.

Este hecho generó una sobreexposición de los aspectos urbanísticos hacia la opinión pública, que unido a polémicas generadas por distintos aspectos de las obras, terminaron transformando el urbanismo en el gran tema de debate del evento: tanto desde la organiza-

ción y el Ayuntamiento, que defendían la operación, como de los opositores, que criticaron desde detalles de la misma hasta el conjunto.

De estos aspectos se derivó un apasionado debate en torno a los temas urbanísticos, que terminó por afectar, en mayor o menor medida, la imagen de la propia reforma, del evento en sí e incluso de la ciudad de Barcelona. A continuación se recogen algunas de las opiniones más destacadas de la polémica urbanística generada.

## CONTENIDOS DE LOS ARTÍCULOS

La transformación urbanística fue uno de los máximos protagonistas de la celebración del Fòrum Universal de les Cultures. Su función no se limitó a la de acoger la sede del evento, sino que, muy a menudo, fue el centro del debate: la carta de presentación usada por los poderes públicos, uno de los elementos principales de la crítica hecha por los colectivos contrarios, el responsable de la mayoría de los gastos... En el presente apartado se analizarán las opiniones que recogió la prensa acerca de la operación urbanística.

El evento Fòrum Universal de les Cultures habría podido celebrarse en otras ubicaciones, pero ya desde el principio se priorizaron los terrenos del Besòs.<sup>5</sup> La idea no era nueva. Entre otros, el plan Cerdà preveía un gran parque en aquella zona y el plan Macià proyectaba recuperar el litoral. Pero ninguno de estos grandes proyectos se había materializado y la zona había sido, históricamente, el “trastero” de Barcelona: un campo de chabolismo hasta los años setenta (Camp de la Bota, Somorrostro...), depuradora, incineradora, central térmica... En el momento de presentar el proyecto del Fòrum el área estaba en pleno proceso de transformación. La industria, que tradicionalmente había ocupado el espacio, se estaba trasladando a otros emplazamientos y los terrenos que había ocupado el ferrocarril estaban en desuso desde los grandes cambios realizados con motivo de los Juegos Olímpicos (Esteban, 1999; Torres Capell, 1999). Por lo tanto, la zona disponía de un potencial importantísimo en terrenos, no hay que olvidarlo, mayoritariamente públicos.

El primer gran conflicto de carácter urbanístico, aún fuera del período estudiado pero interesante de señalar, fue el relacionado con qué proyecto realizar. En 1996 se preveía una actuación bastante diferente a la que finalmente se construyó: no se cubría la depuradora y todas las actividades se realizaban en una gran plataforma de 35 ha. ganada al mar. Ahora bien, el 7 de septiembre de 1999 la Dirección General de Costas emitió un informe desfavorable a la modificación de la línea litoral. El consorcio encargado de las obras rebatió el informe, pero el 11 de abril de 2000, el Ministerio de Medio Ambiente reafirmó la prohibición, calificando la operación de “maniobra de carácter marcadamente mercantil” y de “privatización encubierta del dominio público marítimo-terrestre”.<sup>6</sup> Finalmente, el 19 de junio se llegó a un acuerdo político entre el ministro de Medio Ambiente, en aquel momento Jaume Matas, y el alcalde de Barcelona, Joan Clos, por el que el Ayuntamiento modifica-

---

<sup>5</sup> Entrevista a Joan Clos Blanca. Cia / Agustí Fancelli 04/01/04 *El País. Edición Nacional* p. 30-31

<sup>6</sup> Mónica Bernabé 18/08/02 *El Punt del Barcelonès* p. 18

ba el projecte y asumía el coste de posibles regeneraciones de las playas. Con el nuevo proyecto la superficie ganada al mar pasó de 35 a 4 ha., dejándose en suspenso el emplazamiento del zoo marítimo. Para ganar espacio se decidió cubrir la depuradora.

La primera consecuencia del enfrentamiento Ministerio – Ayuntamiento fue la visualización, por parte de la ciudadanía, de la falta de consenso en torno a la operación. Pero además, el proceso de cambio de proyecto (que se alargó más de un año), unido al hecho que en 2001 (ya dentro del período analizado) quedasen desiertos los concursos para adjudicar los principales edificios del evento, hicieron que se generase un gran interés periodístico en torno a si las obras se terminarían a tiempo, creándose, además, serias dudas sobre si finalmente se realizaría el evento, incertidumbres que acarrearón indudables problemas de imagen.

Ahora bien, el principal problema en el que se vieron envueltas las obras fue el uso continuo, por parte de los medios de comunicación, de éstas para suplir la falta de información generada por el evento en si mismo. En este sentido, no es de extrañar que en un suplemen-



Figura 4: Ejemplo de anuncio realizado por el Ayuntamiento de Barcelona para promocionar la operación urbanística realizada: “Zona Fòrum 2004. La millora urbana més gran d’Europa”.

to de presentación del Fòrum, en marzo del 2002, aproximadamente el 80% del contenido se dedicase a aspectos urbanísticos y únicamente el 20% a explicar, de forma difusa, los grandes ejes del evento y alguna de sus actividades.<sup>7</sup>

A lo anteriormente descrito deben añadirse las campañas, por otro lado perfectamente legítimas, realizadas por el Ayuntamiento de Barcelona para difundir la operación urbanística que se estaba realizando, bajo su liderazgo, en la zona. Una campaña que fue puntualmente intensa pero sobre todo prolongada en el tiempo.

Estos dos factores generaron, como se ha comentado en el anterior apartado, el que se fuera fraguando una imagen del Fòrum asociada a la transformación urbana y que el evento se viese exclusivamente como un medio, un tanto difuso, para conseguir la mejora física de una zona. De ahí, a considerar el evento Fòrum como una maniobra de carácter especulativo sólo había un paso, que determinados sectores dieron de forma visible.

Progresivamente se fueron alzando voces, de lo más diversas y con distintos grados de crítica, que se opusieron al evento, siendo diligentemente recogidas por la prensa. Generalmente, el espacio ocupado por el recinto Fòrum fue bastante elogiado. Las críticas se centraron en las operaciones del entorno, especialmente en la construcción de Diagonal Mar. Dicha operación, que incluía pisos de grandes bloques aislados, un centro comercial y un jardín público pero con horario restringido, se consideró “una promoción inmobiliaria de barrio cerrado, que rompe con el carácter público y mediterráneo de Barcelona”.<sup>8</sup>

Ahora bien, es interesante señalar que el proyecto Diagonal Mar se remonta a 1995; por lo tanto, es anterior a la primera idea del Fòrum. La coincidencia temporal de los dos proyectos se debió únicamente a las dificultades encontradas por el primero de ellos. Los terrenos de Diagonal Mar eran propiedad de Holding Olímpic S.A. (Holsa), la empresa pública encargada de las obras de los Juegos Olímpicos de Barcelona ‘92, que contaba con estos terrenos para financiar parte del déficit que las obras olímpicas habían generado.<sup>9</sup> Ahora bien, la primera empresa adjudicataria sufrió un escándalo financiero que imposibilitó la obra. De este modo, “La ciudad se hecho entonces en brazos del promotor tejano Hines, que aprovechando las prisas barcelonesas logró imponer un modelo urbano ajeno, con rascacielos y un monstruoso centro comercial”.<sup>10</sup> Así, la que sería una de las principales críticas al urbanismo del entorno del Fòrum (Bohigas, 2004; Capel, 2005), Diagonal Mar, no deja de ser una herencia, ciertamente imprevista, de los Juegos de 1992.

Otra de las críticas recurrentes en la prensa fue el encarecimiento de los pisos. En el barrio, por lo general, subieron un 50%, en Diagonal Mar se triplicaron y en la Mina, en parte gracias a las obras llevadas *in situ*, se doblaron.<sup>11</sup> El alquiler subió un 20%.<sup>12</sup> Ahora bien, es difícil afirmar hasta qué punto el Fòrum fue responsable de tal aumento en uno de los barrios más baratos de Barcelona, dentro de un contexto de encarecimiento de la vivien-

<sup>7</sup> Suplemento de *El Periódico de Catalunya* Marzo de 2002.

<sup>8</sup> Josep Maria Montaner 10/04/01 *El País* (edición Catalunya) p. 2.

<sup>9</sup> AA. DD. 25/07/94 *La Vanguardia. Revista* p. 2-4.

<sup>10</sup> Llàtzer Moix 05/03/03 *La Vanguardia. Cultura/s* p. 6.

<sup>11</sup> Redacció 23/04/04 *Metro Directe* p. 7.

<sup>12</sup> Josep Ferrer 16/06/04 *Avui* p. 34.

da. Ciertamente hubo especulación, pero gran parte de la culpa se puede otorgar a una adaptación de los precios a lo que sería normal en la zona si no fuera por la mala imagen que acarreaba, mala imagen que el Fòrum ayudó a difuminar. Y es que, como se afirmaba en uno de los artículos, “*el piso no se ha movido de lugar, pero no es lo mismo decir que está al lado de la Mina que junto al Fòrum*”.<sup>13</sup>

Asimismo, se recurrió de forma habitual a criticar la lentitud y la poca cuantía de las operaciones más “sociales” frente a la rápida ejecución de las operaciones de carácter lucrativo. Es el caso de la reforma del barrio de la Mina. Como en el anterior punto debe matizarse la situación. Si bien los 95,5 millones de euros aportados por las entidades consorciadas y la UE para la reforma del barrio no se pueden comparar con los 324 que costó el Fòrum, la inversión es muy superior a las habituales en estos programas.<sup>14</sup> Además, una operación de reforma integral como la que se pretende en el barrio de la Mina debe tener un periodo de ejecución a largo plazo que difícilmente se podía tener acabada en 2004 como, de hecho, ya se anunciaba en 1998.<sup>15</sup>

Ahora bien, en defensa de la operación urbanística del Fòrum debe señalarse que aún quedan obras por ejecutar (el zoo marítimo, el campus universitario, dos geriátricos, vivienda, algún hotel...), hecho a tener en cuenta en la valoración del conjunto de la operación.

A pesar de ello, los aspectos descritos anteriormente llevaron a que por primera vez fuese pública y notoria en la prensa una crítica al *modelo Barcelona*, la exitosa teoría surgida a raíz de la transformación urbana que sufrió la ciudad gracias a los Juegos Olímpicos de 1992 (Borja, 2004; Esteban, 1999; Monclús 2003; Montaner, 1990).

Si bien algunos autores apuntaban que esta crítica terminaría por producirse (Benach, 1993), lo cierto es que las voces contrarias a la estrategia desarrollada por la ciudad se habían hecho sentir poco durante la década de los noventa (y se han vuelto a echar de menos una vez terminado el Fòrum).

El distintivo del *Modelo Barcelona* es, según sus defensores, la capacidad de liderazgo, por parte del Ayuntamiento, de los procesos de transformación urbana, consiguiendo la colaboración entre público y privado (Maragall, 1999). Ahora bien, los críticos consideran que este modelo no es más que la construcción de un imaginario, de una retórica que ha conseguido transformar Barcelona en un producto exportable (Delgado, 2005).

La crítica principal giró en torno a la consideración que habían existido dos *modelos Barcelona* (Montaner, 2003). El primero, aplicado entre 1980 y 1992, en que se ponía el acento en la recuperación del espacio público y las infraestructuras, basado en la inversión pública derivada de los Juegos Olímpicos, y un segundo, de 1992 a 2004, en que, debido a la carencia de inversiones por parte de la administración central, el Ayuntamiento se había visto obligado a buscar la colaboración público-privada, con la consecuente busca de renta-

---

<sup>13</sup> Manuel Cabello 13/04/04 *El Periódico de Catalunya* p. 30.

<sup>14</sup> Máximos de 20 millones en la “*Lei de millora dels barris, àrees urbanes i viles que requereixen d’atenció especial*” de la Generalitat de Catalunya y en torno a partidas de 18 millones en los programas Urban-2 de la Unión Europea.

<sup>15</sup> Joaquima Utrera 29/10/98 *El País* Internet “*La refoma integral del barrio de la Mina seguirà pendiente després del 2004 debido a su complejidad*”.



bilidad. Este segundo *Modelo Barcelona* sería el que centraba las críticas. En esta línea de pensamiento se expresaba el Fòrum Veïnal Barcelonès así como múltiples autores (Heeren, 2002; Mc Neill, 1999).

Asimismo, se criticaba el *Modelo Barcelona* por el patrón auspiciado (Delgado, 2004; Unió Temporal d'Escribes, 2004), que transformaba la ciudad pensando en los turistas y en términos publicitarios, donde la opinión de los visitantes sería tan importante como la de los propios habitantes y en donde éstos son vistos como “*turistas en nuestra propia ciudad*”.<sup>16</sup> Igualmente se polemizaba en torno a la poca participación que la ciudadanía en general podía aportar a los grandes proyectos de la ciudad y el excesivo peso de éstos que supone que “*la ciudad queda así como un escenario entre dos espectáculos [Juegos Olímpicos y Fòrum] y forzada en cierto sentido a dar siempre el espectáculo*”.<sup>17</sup> Un buen resumen de las críticas al *modelo Barcelona* fue el que realizó el filósofo Santiago López Petit: “*el Fòrum és la construcció simbòlica i econòmica d'un producte comercial –la marca Barcelona– dins una economia globalitzada (...) [basada] en un projecte, el multiculturalisme o la integració mitjançant la tolerància i la neutralització del públic*”.<sup>18</sup> De esta manera, la *marca Barcelona* suponía “*fer de la ciutat una empresa (...) realitzar una gestió repressiva de la diversitat disfressant-la de multiculturalisme (...) evacuar de l'espai públic el conflicte (...) [y donde la] propaganda és substituïda per la comunicació i les ordres pel diàleg*”.<sup>19</sup>

Naturalmente no todo el mundo estaba a favor de estas críticas y hubo quien defendió, con matices, las bondades de la operación Fòrum.<sup>20</sup> En este sentido destaca un artículo de Bohigas (en una línea parecida a la de su libro: Bohigas, 2004) en el que apunta que no creía que se pudiese hablar de dos *modelos Barcelona*, sino de un mismo modelo que había pasado de dar importancia al urbanismo a otorgarla a la monumentalidad, transformando la arquitectura en escultura.<sup>21</sup> La crítica estaría, por tanto, en lo que se hacía, no en cómo se hacía.

Ahora bien, no deben pasarse por alto dos factores clave en toda la operación relacionada con el Fòrum: que parte de la ciudadanía puede considerar la celebración de grandes eventos como un acto importante y que a pesar de las críticas, el *Model Barcelona* continua siendo válido, dentro y especialmente fuera de Catalunya (Monclús, 2003). Así lo demuestra el gran número de artículos en la prensa española que elogian el Fòrum como ejemplo del dinamismo de Barcelona.<sup>22</sup>

Por último, debe señalarse que la celebración del Fòrum tuvo una repercusión escasa en la imagen internacional de Barcelona. Este hecho significa, por un lado, que las noticias positivas no se difundieron y que, por lo tanto, no se consiguió el objetivo de reforzar la ima-

<sup>16</sup> M. Romani 12/10/03 *La Vanguardia* p. 28.

<sup>17</sup> Manuel Vázquez Montalbán 31/08/02 *El País. Edición Nacional* p. 42.

<sup>18</sup> Emma Ansola 22/01/04 *El Punt Barcelona* p. 17.

<sup>19</sup> Santiago López Petit 08/05/04 *El Punt Barcelona* p. 10.

<sup>20</sup> Oriol Bohigas 07/03/04 *Avui* p. 31; Jordi Borja 23/09/01 *La Vanguardia. Vivir* p. 2.

<sup>21</sup> Àlex Milian 11/05/04 *El Temps* p. 22.

<sup>22</sup> Para citar algunos: Pedro Montoliú 12/02/04 *ABC. Edición Nacional* p. 35; Carlos Aimeur 17/04/04 *El Mundo de Valencia* p. 4; Xóan C. Vidal 02/05/04 *El Progreso* p. 96; Redacció 06/05/04 *Levante* p. 3; Editorial 08/05/04 *Las Provincias* p. 33; M. Iturbe 08/05/04 *Heraldo de Aragón* p. 18; Editorial 09/05/04 *Diari de Balears* p. 25; Xosé I. Portela 09/05/04 *Atlantico Diario* p. 47; Luís Ventoso 09/05/04 *La Voz de Galicia* p. 49; Pedro Luís Gómez 09/05/04 *Sur* p. 15.

gen de Barcelona. Pero también significa que las noticias negativas y las polémicas tampoco llegaron a la prensa internacional, y que por lo tanto la imagen heredada de los juegos olímpicos continúa siendo, por lo menos hasta el momento, válida a escala internacional.

Por lo tanto, se puede considerar que el urbanismo fue uno de los pilares iniciales, a falta de un programa claro, de la estrategia de promoción del Fòrum, especialmente hasta inicios del 2004. Pero la gestión inadecuada de las expectativas y de la propia comunicación transformaron el tema en el centro de una gran polémica. Este hecho generó críticas, algunas de ellas superficiales y discutibles, otras más a tener en cuenta, que afectaron la imagen general del evento, la transformación urbana de la zona e incluso, hasta un cierto punto, la imagen de la ciudad de Barcelona. Impugnaciones que además propiciaron lo que puede considerarse una novedad en el escenario barcelonés, la crítica al urbanismo desarrollado en la última década y lo que podría ser el tímido inicio de la búsqueda de una nueva estrategia de ciudad.

## CONCLUSIONES

Como se ha observado a lo largo del artículo, la operación urbanística relacionada con la celebración del Fòrum Universal de les Cultures Barcelona 2004 fue un elemento clave del evento. En un primer momento el Fòrum se difundió, a falta de un programa definitivo, como un hecho urbanístico, generando la sensación de que éste era el único motivo de la celebración. Posteriormente se dejó de promocionar la reforma urbanística y se cedió el espacio, oficialmente, a los contenidos del Fòrum. Un espacio que acabaron ocupando las discusiones de carácter político, con el resultado que se continuó hablando de las obras pero por aspectos negativos. Finalmente, y seguramente gracias al cambio de gobierno producido en la Generalitat y especialmente en el gobierno estatal, el Ayuntamiento retomó, a medianos de julio de 2004, un mensaje basado en la reforma urbana. Así, a diferencia de lo que pasó con los Juegos Olímpicos, el Fòrum estuvo más o menos presidido por el convencimiento popular que el continente estaría acabado en el momento de la inauguración, pero con un desconocimiento absoluto de que se haría en él. No se renovaba el Besòs “*gracias a*”, sino “*para el*” Fòrum. Una diferencia muy significativa.

Es más, en 1992 se relacionaron todas las obras que se llevaban a cabo con la celebración, mientras que en el Fòrum, con proyectos más ambiciosos (22@BCN, la llegada del tren de alta velocidad, la operación de Sagrera, la ampliación del puerto, la tercera pista del aeropuerto, las mejoras en el metro, los tranvías, la regeneración del río Besòs, los cambios en las cocheras de autobuses, las mejoras en la depuradora, la finalización de la Diagonal, el lateral mar de la Ronda de Baix, un depósito pluvial para prevenir inundaciones...), fue incapaz de hacerlo, generando una sensación de inversión alejada de las necesidades de la ciudadanía.

Así, resumiendo, a través de la prensa se puede visualizar como en toda la operación urbanística relacionada con la celebración del Fòrum se falló básicamente en dos aspectos: concreción de las actuaciones entre los agentes y difusión de las actuaciones.

La transformación urbana de la zona Fòrum fue vista por la ciudadanía, e incluso por las administraciones, como una operación decidida, de forma unilateral, por el Ayuntamiento de Barcelona. Se echó en falta una concreción de las políticas tanto entre administraciones (donde la situación de enfrentamiento Ayuntamiento – Ministerio puso en entredicho la unanimidad política de cara al evento), como, muy especialmente, con los propios ciudadanos, tanto de aquellos de la zona próxima al recinto como los del resto de la ciudad, que vieron la operación como una imposición municipal con unos fines, a priori, poco claros. Y es que nadie difundió a la ciudadanía la operación urbanística asociada al Fòrum: La organización del evento no se consideraba responsable de la reforma urbanística; el Ayuntamiento no podía o no quería difundir la actuación para no irritar a los socios del evento; el consorcio encargado de la ejecución de las obras no lo consideraba prioritario... El resultado fue que, a pesar de algunas iniciativas tomadas, no existió un plan de difusión de las realizaciones. Se generó así desconcierto entre la ciudadanía, que desconocía la ambición de la operación, la periodización prevista, la utilidad futura de la zona... Este hecho creó, en los años anteriores al Fòrum, falsas expectativas, que fueron sistemáticamente defraudadas posteriormente, generando rechazo entre la ciudadanía.

A este hecho se le sumaron las críticas, muy a menudo perfectamente razonadas, de sectores específicos de la población, que obtuvieron un gran eco. La suma de los dos fenómenos creó una sensación general de fracaso de una operación mucho más arriesgada que la de 1992, ya que apostaba por crear una nueva centralidad en vez de reforzar las centralidades ya existentes. Un esfuerzo para coordinar, concertar y difundir las actuaciones, realizado desde buen principio, hubiese ayudado a cambiar la imagen de la actuación y multiplicar sus beneficios.

Ahora bien, seguramente el balance de la operación no es tan pésimo como el que daban a entender la mayoría de las críticas, más aún cuando se está actuando en la zona. Además, la reaparición de un espíritu crítico con un modelo de ciudad pensado desde hace más de una década, se puede considerar un elemento interesante, incluso positivo, para el futuro de la ciudad. El peligro vendría precisamente de la demasiadas veces habitual autocomplacencia con lo heredado. Por desgracia, las interesantes críticas surgidas durante la celebración del Fòrum parecen haber caído en saco roto. Una lástima dado el interés innegable de algunas de las aportaciones.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ashworth, Gregory; Voogd, Henk (1991) *Selling the city: marketing approaches in public sector urban planning*. Belhaven Press, London and New York.
- Benach i Rovira, Núria (1997) *Ciutat i producció d'imatge: Barcelona 1979 – 1992*. Tesis doctoral. Barcelona.
- Bobbio, Luigi; Guala, Chito (a cura di) (2002) *Olimpiadi e grandi eventi. Verso Torino 2006*. Carocci, Roma.
- Bohigas, Oriol (2004) *Contra la incontinència urbana. Reconsideració moral de l'arquitectura i la ciutat*. Institut d'edicions de la Diputació de Barcelona, Barcelona.
- Borja, Jordi (2004) "Barcelona y su urbanismo. Éxitos pasados, desafíos presentes, oportunidades futu-

- ras” en Borja, Jordi & Muxí, Zaida (Eds.) *Urbanismo en el siglo XXI: una visión crítica: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*. UPC, ETSAB. Barcelona
- Capel, Horacio (2005) *El Modelo Barcelona, un examen crítico*. Ediciones del Serbal, Barcelona.
- Consav (2005) “Valutazione delle ricadute economiche per la città derivanti dall’insieme di eventi riconducibili” en *Genova capitale europea della cultura 2004* Genova, [http://www.genova-2004.it/\(08/04/05\)](http://www.genova-2004.it/(08/04/05))
- Dansero, Egidio; Segre, Anna (a cura di) (2002) “Il territorio dei Grandi Eventi. Riflessioni e ricerca guardando a Torino 2006. Monografico” *Bollettino della Società Geografica Italiana*. XII – Volume VII, 4, Ottobre-Dicembre
- Delgado, Manuel (coord.) (2004) *La otra cara del Fòrum de les Cultures S.A*. Edicions Bellaterra, Barcelona.
- Delgado, Manuel (2005) *Elogi del vianant. Del “model Barcelona” a la Barcelona real*. Edicions de 1984, Barcelona.
- Esteban, Juli (1999) *El projecte urbanístic. Valorar la perifèria i recuperar el centre*. Fundació Bosch Gimpera – Universitat de Barcelona, Barcelona.
- Gold, John; Ward, Stephen (1994) *Place promotion. The use of publicity and marketing to sell towns and regions*. John Wiley and Sons, Chichester.
- Gold, John R.; Gold, Margaret M. (2005) *Cities of Culture. Staging International Festivals and the Urban Agenda, 1851 – 2000*. Aldershot – Burlington, Ashgate.
- Guala, Chito (2002) “Per una tipologia dei mega-eventi” en Dansero, Egidio; Segre, Anna (Coord.) (2002) Il territorio dei grandi eventi. Riflessioni e ricerche guardando a Torino 2006. *Bollettino della Società Geografica Italiana*, XII, vol VII, 4 :743–755.
- Fòrum Universal de les Cultures Barcelona 2004 (2002) *Fòrum Barcelona 2004. Proposta de Programa*. Forum Universal de les Cultures Barcelona 2004, Barcelona.
- Fòrum Universal de les Cultures Barcelona 2004 (2004) *Consell d’Administració, 23 de desembre de 2004. Memòria Fòrum Universal de les Cultures Barcelona 2004*. Fòrum Universal de les Cultures, Barcelona.
- Harvey, David (1989). *The condition of postmodernity*. Blackwell, Oxford.
- Heeren, Stefanie von (2002) *La remodelación de Ciutat Vella. Un análisis crítico del modelo Barcelona*. Veïns en defensa de la Barcelona Vella, Barcelona.
- Lainz, José (ed) (2005) *El Fòrum de nuestro tiempo*. Fòrum Barcelona 2004, Barcelona.
- Lille 2004 (2005) *Indicateurs Lille 2004*. Lille 2004 - Capitale Européenne de la Culture, Lille.
- Lucchini, Françoise (2003) “Festivals, l’alibi culturel?” *Urbanisme*, 331.
- Maragall, Pasqual (1999) : “L’esdeveniment com a estratègia de desenvolupament urbà: les Olimpíades del 92” a Maragall i Mira, Pasqual (ed) (1999) *Europa pròxima: Europa, regions i ciutats*. Edicions de la Universitat de Barcelona :249–254, Barcelona.
- Mc Neill, Donald (1999) *Urban Changes and the European Left. Tales from the New Barcelona*. Routledge, Londres.
- Miró, Xavier M. (2004) *El Fòrum en DVD*. Fòrum Universal de les Cultures Barcelona 2004, Barcelona.
- Monclús, Francisco-Javier (1994) *Atlas histórico de las ciudades europeas. Volumen I. Península Ibérica*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.

- Monclús, Francisco-Javier (2003) "The Barcelona Model: an original formula? From Reconstruction to Strategic Urban Projects (1979-2004)" *Planning Perspectives*, 18, 4.
- Montaner, Josep Maria (1990) "El modelo Barcelona", *Geometría*, 10 :2-19
- Montaner Josep Maria (2003) *Repensar Barcelona*. Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona.
- Richards, Greg; Wilson, Julie (2004) "The impact of Cultural Events on City Image: Rotterdam, Cultural Capital of Europe 2001". *Urban Studies*, 41, 10 :1931–1951.
- Sánchez, Fernanda (2003). *A reinvenção das cidades para um mercado mundial*. Argos Editora Universitária, Chapecó.
- Torres Capell, Manuel (1999) *La formació de la urbanística metropolitana de Barcelona: l'urbanisme de la diversitat*. Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, Barcelona.
- Unió Temporal d'Escribes (2004) *Barcelona Marca Registrada. Un model per desarmar*. Virus editorials, Barcelona.

# **ELECCIÓN RESIDENCIAL Y NUEVAS FORMAS URBANAS: EL CASO DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA<sup>1</sup>**

## ***Residential Selection and New Urban Styles: The Case of the Metropolitan Region of Barcelona (MRB)***

Isabel PUJADAS RÚBIES (ipujadas@ub.edu)

Patricia PRATS BONED (patriprats@ub.edu)

Montserrat COLL NOGUERA (sanchezcoll@ub.edu)

*Departamento de Geografía Humana*

*Universitat de Barcelona*

### **Resumen**

Entre las dinámicas territoriales que afectan en las últimas décadas a las áreas urbanas españolas destaca, sin lugar a dudas, el proceso de expansión de las áreas residenciales de baja densidad. Este proceso se convierte en un fenómeno complejo debido a la confluencia de diversos factores como son la intensificación de la migración residencial, la expansión del área involucrada en esta dinámica, así como el cambio de un modelo de ocupación que prima las formas compactas por uno con una elevada incidencia del urbanismo disperso.

Esta comunicación analiza este proceso a partir de los resultados de una encuesta a 600 hogares realizada en 2005 a personas que han cambiado de residencia en la RMB y que han optado por vivir en urbanizaciones apartadas de los cascos urbanos. El análisis se centrará en las motivaciones que han generado estos desplazamientos, resaltando los factores que las personas valoran a la hora de trasla-

---

<sup>1</sup> Esta comunicación presenta una parte de los resultados del proyecto I+D+I “Ciudad difusa y movilidad residencial”, dirigido por I. Pujadas. Proyecto coordinado a su vez con una investigación más amplia *Movilidad, solidaridad familiar y ciudadanía en las Regiones Metropolitanas* financiada por el Ministerio de Ciencia y Tecnología del Plan Nacional I+D+I para el trienio 2004-2006 dirigido por Dra. A. Alabart.

darse a dichas áreas. De esta manera, se reflexiona sobre los procesos urbanos postfordistas en las ciudades mediterráneas desde la perspectiva más sensible a las personas que los protagonizan y que favorecen, en definitiva, la expansión de la llamada ciudad dispersa.

**Palabras clave:** *movilidad residencial, motivos del cambio de residencia, urbanismo disperso, vivienda unifamiliar, Región Metropolitana de Barcelona.*

### **Abstract**

Among the territorial dynamics that affect in the last decades the urban areas from Spain, the process of expansion of the low-density residential areas stands out. This process becomes a complex phenomenon; due to the confluence of various factors like is the intensification of the residential migration, the expansion of the area involved in this dynamic, as well as the change of an existing occupation model that prioritizes the compact styles for a new one which has an elevated incidence of dispersed urbanism.

This release analyzes this problem basing on the results of a survey about 600 homes performed in 2005. In the questionnaire individuals who have changed their residence in within the MRB and have decided to live in urban areas that lay apart from the town centre. This analysis will concentrate in the motivations generated by these movements, emphasizing the factors that the people appreciate when they decide to change to these areas. This is an approach to study the postfordist urban processes that occur in Mediterranean cities, which ultimately favor the expansion of the so-called “disperse city”.

**Keywords:** *suburbanization, residential mobility, reasons for a change of residence, disperse urbanism, unfamiliar housing, Metropolitan Region of Barcelona (MRB).*

## **PRESENTACIÓN**

La inversión del crecimiento demográfico Barcelona y de las grandes ciudades de la Región Metropolitana de Barcelona (RMB) a favor de los municipios de menor tamaño desde finales de los años setenta ha dado lugar a procesos de suburbanización caracterizados por la expansión del urbanismo disperso y discontinuo. Por otra parte la descentralización de la actividad productiva y del terciario han reforzado la estructura polinuclear de la región metropolitana (FONT: 2004) y todo ello ha contribuido al aumento de la movilidad residencial.

Nos proponemos desarrollar, en esta comunicación, dos objetivos: en primer lugar, analizar la movilidad residencial en la Región Metropolitana de Barcelona en un periodo largo, 1982-2002 y valorar su repercusión en el territorio; en segundo lugar pretendemos avanzar en el conocimiento de la movilidad residencial a partir de las motivaciones declaradas por los migrantes metropolitanos a partir de una encuesta realizada en el último trimestre del año 2005 a 600 hogares de residentes en urbanizaciones dentro de propia región metropolitana.

Por ello, la comunicación esta estructura en dos partes. En la primera parte presentamos las dinámicas migratorias en relación a las características urbanísticas de los municipios metropolitanos. En la segunda parte damos a conocer, por primera vez, los resultados de una encuesta sobre los motivos del cambio de residencia y las razones en relación a la elección del lugar de nueva residencia. Combinamos pues en esta comunicación dos escalas

metodológicas, la escala *macro* de análisis de flujos migratorios y características urbanísticas, con la escala *micro* de análisis de las respuestas dadas por los protagonistas de la migración.

## DINÁMICAS MIGRATORIAS Y NUEVAS FORMAS URBANAS

La movilidad residencial de la población ha pasado a ser uno de los fenómenos más relevantes en la nueva fase de urbanización de baja densidad en la Región Metropolitana de Barcelona. En efecto a pesar de su reducido crecimiento demográfico de un 0,60 % en el periodo 1981-91 y un 2,95 % en 1991-01, los movimientos migratorios internos no han cesado en su incremento. De una migración reducida con un volumen de 20.000 migrantes anuales a principios de los ochenta pasa a registrar más de 150.000 en los primeros años del nuevo siglo. En términos relativos, significa cambiar de tasas de poco menos de un 5 % a otras próximas al 35 %, un cambio, sin duda, que ha de dejar su incidencia en las nuevas áreas residenciales.

Se ha pasado de un sistema de movilidad residencial, en el interior de la RMB, de baja intensidad a uno de alta intensidad. Las tasas de migración han aumentado en todos los tipos de municipios, en los pequeños, medianos, grandes y en todas las coronas metropolitanas.

La región metropolitana de Barcelona está formada por una ciudad central dominante, con un área central conurbada de alta densidad y por un sistema de polaridades de ciudades medias que diversifican su estructura territorial. Un total de 164 municipios que sobrepasan los 4,7 millones de habitantes en enero del 2005, con diversidad de tamaños de población.

Barcelona y el área central de la RMB, que experimentaron crecimientos espectaculares hasta finales de los años setenta, presentan desde inicios de los años ochenta una dinámica de pérdida de población en la que la ciudad de Barcelona detenta un especial protagonismo. En efecto, Barcelona, en los últimos veinte años (1981-2001) ha perdido 250.000 habitantes, y su área más próxima 110.000, a favor del aumento del resto de la primera corona, en 100.000 habitantes, y principalmente de la segunda corona que ha crecido en más de 400.000 habitantes. Las ciudades de mayor tamaño acompañan a Barcelona en pérdida de población, mientras que las ciudades de orden menor, sobre todo las de 10.000 a 50.000 habitantes y las menores de 10.000 habitantes, son las principales receptoras de los nuevos residentes.

La inflexión del crecimiento a favor de las nuevas áreas residenciales, más periféricas, se ha consolidado y acentuado en los últimos treinta años. Son muchos los factores que han intervenido en su revalorización territorial: a) la relocalización de la actividad económica, no sólo industrial sino también comercial y de servicios; b) las innovaciones de carácter tecnológico y organizativo que permiten una articulación territorial más estrecha de las empresas; c) la expansión de las vías rápidas de comunicación y las mejoras del transporte público y privado; d) el papel reequilibrador de los ayuntamientos democráticos en España que han conseguido reducir gran parte del déficit de equipamientos e infraestructuras acumulados a lo largo de muchos decenios, e) los nuevos modelos residenciales, que con el aumento del



nivel de vida de algunas familias, valoran las condiciones medioambientales o de vecindario y el mayor confort de la vivienda; f) todo ello acompañado por un menor precio de las viviendas en la periferia y por la explosión generalizada de la oferta de nueva vivienda además de la disponibilidad de automóvil que facilita la dispersión residencial.

En definitiva se ha producido una reducción de la dependencia respecto del centro, tanto como lugar de trabajo y como de los servicios cualificados. Se puede hablar, por tanto, de cierta autonomía respecto del centro metropolitano. El resurgir de las periferias ha significado, en consecuencia, un cambio en la imagen social de la periferia construida y percibida desde la ciudad de Barcelona que ignoraba o rechazaba su periferia suburbana. De una imagen en nebulosa o bien negativa (dominio y dependencia del centro, definición en su condición de “no-centro”, máxima expresión de las patologías urbanas, tales como la degradación física y social), a una imagen positiva en cuanto a su entorno medioambiental y residencial.

## Movilidad residencial y crecimiento demográfico

La migración intrametropolitana o movilidad residencial es el componente explicativo de la nueva dinámica demográfica. En efecto, el crecimiento de la población de los municipios de la RMB, en los últimos 20 años, 1981-2001, está directamente relacionada con el signo, positivo o negativo del saldo migratorio y con la mayor o menor intensidad de los flujos, puesto que el crecimiento natural ha tenido un papel insignificante dada la baja natali-

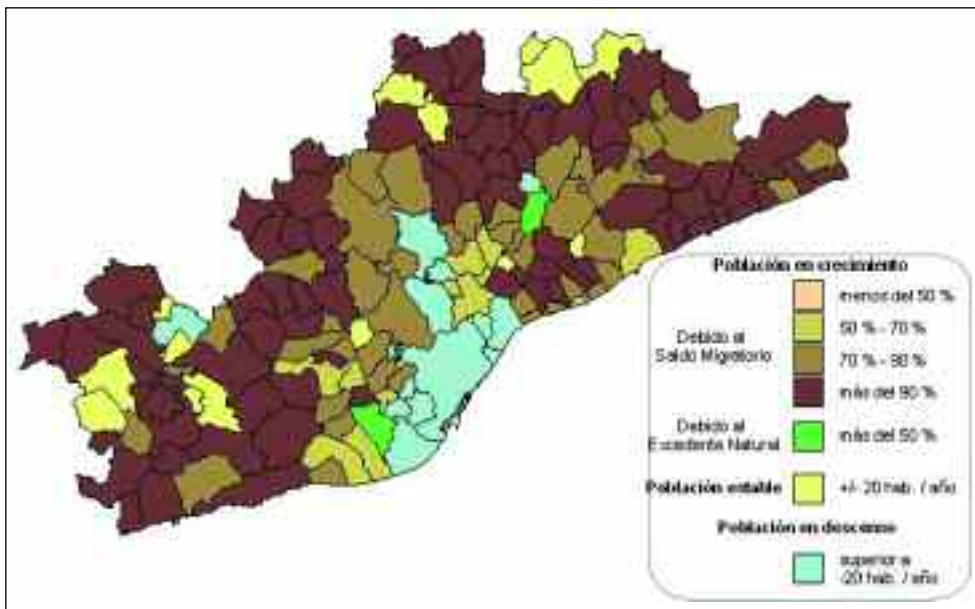


Figura 1: Componentes del crecimiento demográfico 1991-2001.

Fuente: I. Pujadas, *Censos 1991,2001 y Movimiento Natural de la Población 1991-2001*.

dad de los últimos decenios. En la figura 1 se han representado los componentes del crecimiento demográfico, natural y migratorio, del decenio 1991-2001.

En 162 de los 164 municipios de la RMB la migración neta significa más del 50% del crecimiento demográfico del último decenio, en muchos casos alcanza el 80% del incremento demográfico e incluso supera el 90% en la mayoría de los municipios de menor tamaño. El descenso de población afecta intensamente a Barcelona y su área más próxima.

Para comprender el significado de la movilidad residencial en las regiones metropolitanas es necesario abordar separadamente las tasas de emigración de las de inmigración y ver su participación en la migración neta, combinado con el tamaño de población de los municipios.

*La emigración*, definida como cambio de municipio de residencia, se ha implantado en todo el territorio metropolitano y presenta unas tasas relativamente semejantes entre los diversos tamaños de municipios. No sólo las grandes ciudades, sino también las medianas y los pequeños municipios siguen pautas relativamente homogéneas en cuanto a la movilidad residencial. La excepción más importante es Barcelona al ser la ciudad con menor propensión a la emigración, resultado que no se debe a un efecto de la estructura por edades, sino que se mantiene en esta posición con tasas estandarizadas. La capacidad residencial de Barcelona y de las grandes ciudades de su RMB ha sido considerablemente alta, aunque agotada ya su capacidad de atracción ante la competencia de las nuevas promociones inmobiliarias de las periferias metropolitanas.

En el primer periodo 1982-85, las tasas de emigración tienen valores bastante próximos entre los distintos tamaños, con Barcelona a la cola, seguida de las grandes ciudades. Las tasas de emigración aumentan continuamente en todos los grupos de municipios hasta alcanzar los valores más altos en el último periodo, en 2001-02. En todos los periodos Barcelona y las grandes ciudades tienen siempre las tasas de emigración más reducidas mientras que los municipios de menor población se transforman en los más emigratorios debido a las limitaciones de su oferta y capacidad residencial.

*La inmigración* es el factor diferenciador de la distinta capacidad de atracción de los municipios, de tal modo que la tasa de inmigración expresa la mayor o menor intensidad de atracción residencial y actúa, en consecuencia, diferenciando el territorio metropolitano. La ciudad central tiene una tasa muy inferior al resto de la Región Metropolitana, mientras que los municipios de menor tamaño son los que alcanzan las tasas más elevadas.

Se observa de forma clara que desde principios de los años ochenta las tasas de inmigración son inversamente proporcionales al tamaño de población, invirtiendo en consecuencia la jerarquía del crecimiento demográfico. Se cumple, de este modo, el modelo que Fielding (1982) aplicó a la evolución de las tasas de migración en las áreas metropolitanas de los países de Europa Occidental y que persiste en la mayoría de las regiones metropolitanas europeas (CHAMPION 2001).

Si se comparan los cinco periodos, se puede afirmar que el modelo de jerarquía invertida se ha consolidado, aunque hay algunos cambios a precisar. Los nuevos destinos migratorios han pasado a ser a la vez zonas de creciente emigración, especialmente los pueblos de menor tamaño, hasta alcanzar las tasas máximas tanto de inmigración como de emigración, lo que puede indicar que se trata de un mercado de vivienda bastante rígido, con una

Tamaño de población	Tasa de emigración %o				
	1982-85	1987-90	1992-95	1997-00	2001-02
Barcelona	7,92	14,15	22,06	28,88	32,23
100.000 - 300.000	13,95	15,09	21,43	29,26	35,66
50.000 - 99.999	17,87	18,15	25,47	31,96	39,25
10.000 - 49.999	17,43	18,65	26,86	35,34	41,62
2.000 - 9.999	16,44	18,76	29,45	37,84	41,21
< 2.000	15,52	21,97	32,37	46,59	50,58
Total RMB	12,63	15,96	23,81	31,62	36,89

Tamaño de población	Tasa de inmigración %o				
	1982-85	1987-90	1992-95	1997-00	2001-02
Barcelona	3,44	6,68	9,51	14,97	18,04
100.000 - 300.000	7,57	9,84	15,01	24,22	27,59
50.000 - 99.999	16,7	19,62	25,37	32,25	33,22
10.000 - 49.999	18,1	26,27	36,84	49,86	48,75
2.000 - 9.999	27,83	46,34	58,1	68,98	67,44
< 2.000	22,17	44,14	75,34	84,9	89,95
Total RMB	9,75	14,95	21,85	31,62	33,9

Tamaño de población	Tasa de migración neta %o				
	1982-85	1987-90	1992-95	1997-00	2001-02
Barcelona	-4,48	-7,47	-12,56	-13,91	-14,2
100.000 - 300.000	-6,38	-5,25	-6,43	-5,03	-8,07
50.000 - 99.999	-1,17	1,47	-0,1	0,3	-6,03
10.000 - 49.999	0,67	7,62	9,98	14,52	7,12
2.000 - 9.999	11,39	27,58	28,65	31,14	26,23
< 2.000	6,65	22,17	42,97	38,3	39,37
Total RMB	-2,88	-1,01	-1,96	0,01	-2,99

Figura 2: Tasas de migración según el tamaño de población de los municipios. Región Metropolitana de Barcelona.

Fuente: I. Pujadas, *Estadísticas de Variaciones Residenciales*. Institut d'Estadística de Catalunya.

oferta más limitada y con un alza de los precios que puede desencadenar nuevos cambios de residencia. Contrariamente algunas de las ciudades de más de 100.000 habitantes han ampliado su oferta de nuevas viviendas y han disminuido moderadamente su tasa de migración neta, especialmente notable en Terrassa y Mataró, ante un mayor dinamismo del sector inmobiliario. La lucha municipal por ampliar su oferta residencial es bien patente en los últimos años.

## Movilidad residencial y dispersión urbana

La migración residencial hacia nuevos destinos afecta a todo el territorio metropolitano, pero con intensidades diferentes que traducen ofertas y preferencias residenciales distintas. En esta fase de expansión del urbanismo de baja densidad nos interesa profundizar en el

análisis de los destinos migratorios relacionados con variables que caractericen el urbanismo disperso. La variable que pretendemos explicar es la capacidad de atracción residencial, medida con la tasa de inmigración del periodo 1992-2000.

Las variables que se han seleccionado se consideran representativas de las nuevas pautas residenciales vinculadas al urbanismo de baja densidad y explicativas de la atracción de nuevos residentes para cada municipio de la RMB y son las siguientes:

- construcción de nuevas viviendas: tasa de construcción del periodo 1996-2001;
- proporción de viviendas unifamiliares construidas entre 1996-2001;
- la superficie residencial dedicada a viviendas unifamiliares y urbanizaciones en 2001;
- densidad neta municipal: habitantes/ ha. de suelo residencial en 2001.

A partir de un cluster jerárquico se ha clasificado el territorio metropolitano según la mayor o menor inmigración y las variables seleccionadas como representativas del urbanismo disperso/compacto.

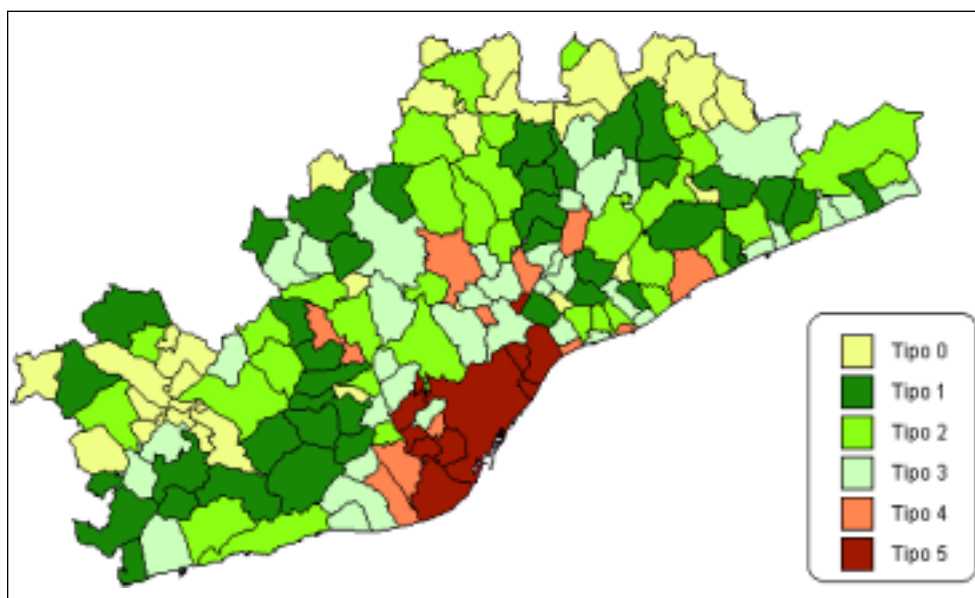


Figura 3: Tipología Movilidad residencial y urbanismo disperso/compacto.

Fuente: I. Pujadas.

Se han excluido los municipios con una inmigración inferior a 50 inmigrantes/año, puesto que al coincidir con los de menor tamaño su variabilidad es elevada y distorsiona la interpretación de los resultados. Es el tipo 0 del mapa. Son municipios de pequeño tamaño, de momento bastante ajenos a la dispersión residencial pero con potencialidad en los próximos años por sus características ambientales y la presencia de residencias secundarias.

Clasificación municipios (cluster jerárquico)		Tasa inmigración 1992-2000	Densidad neta 2001	% Superfi. residencial Ciudad iardín 2001	% Viviendas unifamiliares 1996-2001	Tasa construcción viviendas 1996-01
Tipo 1 dispersión extrema	Media	97,23	18,47	95,04	80,09	15,94
	Nºmunicipios	38	38	38	38	38
Tipo 2 dispersión alta	Media	57,12	40,66	83,51	52,57	12,38
	Nºmunicipios	35	35	35	35	35
Tipo 3 mixto disperso/compacto	Media	42,43	104,61	64,32	27,57	10,41
	Nºmunicipios	38	38	38	38	38
Tipo 4 compacto	Media	37,06	230,42	35,91	15,22	10,12
	Nºmunicipios	12	12	12	12	12
Tipo 5 compacto extremo	Media	25,5	396,5	10,81	13,88	5,79
	Nºmunicipios	10	10	10	10	10
Total RMB	Media	60,2	96,47	71,56	47,01	12,13
	Nºmunicipios	133	133	133	133	133

Figura 4: Clasificación de los municipios según la tipología de urbanismo disperso/compacto.

Fuente: I. Pujadas.

Los resultados corroboran la estrecha relación entre tasa de inmigración y urbanismo disperso. La tasa de inmigración es superior a la media de la RMB en los dos primeros grupos en los que el urbanismo difuso es dominante. En efecto, a medida que la ciudad se hace más compacta disminuye su atracción inmigratoria. La densidad neta de población actúa de la misma manera: la capacidad de atracción es inversamente proporcional a la densidad. La mayor o menor tasa de construcción, conjuntamente con la mayor o menor proporción de viviendas construidas unifamiliares actúan en la misma dirección y completan los resultados anteriores. En el extremo opuesto los municipios de trama urbana más compacta son los que tienen una menor tasa de inmigración. El grupo de características mixtas con zonas compactas y dispersas en el interior del municipio se halla en una situación intermedia.

Tipo 1. Dispersión máxima: son los municipios con la mayor extensión del urbanismo disperso y las máximas tasas inmigración. De densidad baja, tasa de construcción elevada, especialmente viviendas unifamiliares y con poca población. La máxima expresión del “*sprawl*” en la Región Metropolitana de Barcelona. Se localizan en zonas de montaña media, con presencia importante de urbanizaciones, así es el caso del Ordal- Garraf, Serralada pre-litoral y algunos municipios más periféricos del Vallés.

Tipo 2. Dispersión alta: de características similares al grupo anterior pero con valores algo más moderados tanto de inmigración como de características de dispersión urbana. Se trata de municipios de tamaño medio, repartidos por todo el territorio metropolitano: Sant Cugat del Vallés, Sitges, Sant Pere de Ribes, Sant Quirze del Vallés, Castellar del Vallés, Premiá de Dalt, por mencionar algunos.

Tipo 3. Mixto disperso/compacto: de niveles próximos a la media de la RMB en cuanto a las variables de dispersión urbana y de tasa de inmigración.

Tipo 4. Compacto: en este grupo se invierten las características de tipología urbanística. Alta densidad, construcción de viviendas plurifamiliares, aunque con una tasa de construcción de viviendas moderadamente alta, con escasas posibilidades de expansión urbana interna. Son sólo 12 municipios que corresponden a ciudades maduras, como Sabadell, Mataró, Granollers, o ciudades próximas a Barcelona.

Tipo 5. Compacto extremo: el paradigma de *la ciudad compacta*. Con los máximos en todas las características propias de las ciudades más densas, y en consecuencia con poca capacidad de atracción de migración metropolitana. Son pocos casos, sólo 10 municipios, pero muy significativos con Barcelona, Hospitalet, Badalona, incluida toda el Área central de la región metropolitana. Representan el 54% de la población y menos del 6,5% de la superficie.

Entre 1991 y 2001 las áreas de urbanismo disperso (tipo 1 y 2) han pasado de representar del 7,16% de la población total de la RMB al 10,66%. Las áreas más compactas (tipo 4 y 5) han disminuido del 74,34 al 68,27%. Las de tipo mixto han crecido en proporción del 17,66% al 20,20%.

Tipología	Inmigración RMB	Emigración RMB	Mig.neta RMB	Inmigr. RMB	Emigr. RMB	Mig.neta RMB
Disperso/compacto						
0. municipios rurales	8245	8044	201	27,78	27,10	0,68
1. dispersión extrema	77365	31367	45998	81,71	33,13	48,58
2. dispersión alta	105353	49077	56276	49,10	22,87	26,23
3. mixto disperso/compacto	186477	126868	59609	28,43	19,34	9,09
4. compacto	111962	100497	11465	21,09	18,93	2,16
5. compacto extremo	181483	355032	-173549	9,37	18,34	-8,96
Total RMB	670885	670885	0	19,38	19,38	0,00

Tipología	Población		Población		Inmigración RMB %	Emigración RMB %
	1.991	2.001	1991%	2001%		
Disperso/compacto						
0. municipios rurales	36060	38147	0,85	0,87	1,23	1,20
1. dispersión extrema	84735	151972	1,99	3,46	11,53	4,68
2. dispersión alta	220334	316119	5,17	7,20	15,70	7,32
3. mixto disperso/compacto	752952	886742	17,66	20,20	27,80	18,91
4. compacto	646095	681087	15,15	15,51	16,69	14,98
5. compacto extremo	2524246	2316323	59,19	52,76	27,05	52,92
Total RMB	4264422	4390390	100,00	100,00	100,00	100,00

Figura 5: Población y migración según la tipología disperso/compacto.

Fuente: I. Pujadas.

A pesar de la evidencia y claridad de los resultados hallados conviene introducir una nueva lectura procedente de la reconstrucción de los datos agregados de cada tipo en cifras absolutas y relativas. El volumen de inmigrantes recibidos por la ciudad compacta (suma del grupo 4 y 5) es considerablemente mayor que el de la ciudad dispersa (suma grupo 1 y 2): 283.000 contra 182.000 en el periodo 1992-2000 y 186.000 para el grupo mixto. En cifras relativas supone el 43,7% de la inmigración para la ciudad compacta, el 27,2% para la ciudad dispersa y el 27,8% para la posición intermedia. La dispersión avanza decididamente pero sin explosión.

## LA ELECCIÓN RESIDENCIAL: LA OPCIÓN POR LAS URBANIZACIONES DISPERSAS

Una vía para el estudio de las causas o motivos de la migración consiste en preguntar simplemente a los migrantes por las motivaciones o razones del cambio de residencia a través de una encuesta. Las respuestas pueden ser múltiples, por lo que es más usual formular preguntas con un abanico de posibles repuestas cerradas. De esta forma se obtienen las motivaciones subjetivas expresadas, en lugar de las motivaciones que se infieren a partir de otro tipo de datos estructurales. Este es el método aplicado en la encuesta “Movilidad, solidaridad familiar y Ciudadanía”.

Cada tipo de migración tiene asociados diferentes tipos de razones explicativas y motivaciones y, lógicamente, implica un conjunto distinto de potenciales consecuencias. Si en las encuestas sobre migraciones las respuestas más frecuentes al motivo de la migración aluden principalmente a motivos económicos, en las encuestas sobre movilidad residencial de corta distancia, los motivos laborales pierden importancia a favor de los vinculados a cambios en el ciclo familiar, a los relacionados con la vivienda o al entorno.

Para analizar los motivos de la movilidad residencial en la RMB y las razones para residir en zonas de baja densidad se ha realizado una encuesta a 600 personas que cumplieran el requisito de haber cambiado de residencia, realizada entre septiembre y diciembre del 2005. No disponemos de espacio para explicar los criterios de selección de los municipios, urbanizaciones y hogares. Sólo indicaremos que se trata de urbanizaciones de distinta tipología repartidas por la región metropolitana de Barcelona. En total afecta a 17 municipios elegidos a partir de los siguientes criterios:

1. Tasa de inmigración del periodo 1992-2000
2. Morfología urbana desarrollada.
3. Categoría socioprofesional de la población (1991-2001)
4. Población del municipio en 2005
5. Distribución por comarcas
6. Distancia a un nódulo maduro.
7. Proximidad al centro urbano municipal
8. Finalidad inicial de la vivienda (diferenciando entre primera y segunda residencia)
9. Año de construcción de la urbanización (distinguiendo entre las anteriores a 1980 y posteriores).
10. Situación inicial de la urbanización (distinguiendo entre aprobada, no aprobada y en trámite)



Figura 6: Localización de los municipios y urbanizaciones estudiadas.

## Los motivos del cambio de residencia

En términos generales, una de las razones principales del cambio de residencia es debido a la vivienda en un 30,5% de los encuestados (adquirir una nueva vivienda, más espaciosa y confortable, etc.), así como el entorno de ésta, con un porcentaje similar del 29,2% de las respuestas, seguidas de razones familiares (con un 20,3%) y de razones laborales en un último puesto (9,8 %).

Algunas de las características de los entrevistados pueden aportar mayor diferenciación entre las motivaciones expresadas. Se han considerado cuatro características básicas: la edad, el tipo de hogar, la categoría profesional y el nivel de ingresos. Veamos los resultados.

### a) Motivos y grupos de edad

Si analizamos la relación entre las edades agrupadas de los encuestados y las razones principales del cambio de residencia aparecen ciertas pautas según la edad del entrevistado. Parece ser que las razones familiares y ciclo de vida son las responsables del cambio de residencia para las personas de más de 65 años (un 42,9%). En el caso de los encuestados jóvenes el motivo predominante para el traslado es la vivienda (un 27,3%). Si observamos los grupos de edades comprendidas entre los 30 y los 45 años, vuelve a ser la vivienda el causante del cambio de residencia.

Para las personas de 46 a 65 años se detectan razones ambientales y relacionadas con el entorno como el principal motivo del cambio (supone un 34,9% de las razones principales del grupo de edad). Individuos situados en la franja de edad que va entre los 46 a los 65 años



cambian de domicilio para conseguir mayor tranquilidad y calidad del entorno que supuestamente ofrece esta nueva morfología urbana dispersa.

Observando la tabla 7, dentro de las razones principales del cambio por motivos laborales, que supone sólo un 9,8% del total de las respuestas, destacan las edades jóvenes como principales actores de este tipo de cambio de domicilio por una causa laboral.

Motivos principales	Grandes grupos de edad				Total
	Hasta 29 años	De 30 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años	
Motivos familiares	9,1%	24,2%	10,4%	42,9%	<b>20,3%</b>
Motivos laborales	22,7%	7,7%	10,9%	7,9%	<b>9,8%</b>
Motivos de vivienda	27,3%	32,4%	34,4%	14,3%	<b>30,5%</b>
Motivos de entorno	22,7%	25,8%	34,9%	23,8%	<b>29,2%</b>
Otros	18,2%	9,9%	9,4%	11,1%	<b>10,2%</b>
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	<b>100,0%</b>

Figura 7: Motivos principales del cambio de residencia según grupos de edades.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona".

### b) Motivos y tipos de hogares

Respecto a la distribución de las razones del cambio de residencia según la estructura del hogar, destaca el grupo de hogares unipersonales de las encuestas ya que el 40 % de sus cambios de residencia son debidos a argumentos de tipo familiar (alguna hipótesis sería la emancipación, o viudedad, divorcio, etc.). Este dato viene explicado por el pequeño número de casos en términos absolutos que dispara el porcentaje de unipersonales (25 entrevistados); el mismo proceso se ha dado en los hogares sin núcleo (9 entrevistados), al igual que hogares monoparentales sin otras personas (17 entrevistados).

En realidad los tipos de hogares más numerosos y representativos de la muestra son las parejas con hijos/as y sin hijos/as (un total de 226 hogares con hijos/as y 132 hogares sin hijos/as). En éstos prevalecen razones de vivienda en el caso de parejas con hijos/as y razones ambientales en las parejas sin hijos/as.

Motivos principales	Hogares						
	Unipersonales	Parejas con hijos/as	Parejas sin hijos/as	Monoparentales sin otras pers.	Extensas	Sin núcleo	Total
Motivos familiares	40,0%	16,4%	25,8%	17,6%	22,2%	11,1%	20,3%
Motivos laborales	12,0%	8,0%	12,1%		13,9%	11,1%	9,8%
Motivos de vivienda	12,0%	37,6%	23,5%	23,5%	25,0%	44,4%	30,5%
Motivos de entorno	24,0%	29,2%	26,5%	35,3%	36,1%	22,2%	29,2%
Otros	12,0%	8,8%	12,1%	23,5%	2,8%	11,1%	10,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 8: Motivos principales del cambio de residencia según el tipo de hogar.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona".

Resulta un factor importante el hecho de tener hijos/as o no, ya que la ampliación de la familia, si la economía lo permite, conlleva la búsqueda de una vivienda más amplia, equipada, confortable y localizada en un entorno natural supuestamente idílico.

### c) Motivos y categoría profesional

En la figura 9 sólo se contabilizan los encuestados activos (271 personas), de los que se ha extraído su categoría profesional. De ahí que los porcentajes globales resultantes sean diferentes a las tablas anteriores.

De forma global, entre los entrevistados activos prevalecen razones de tipo ambiental (un 33,6% de los encuestados activos) para cambiar de municipio, aunque vienen seguidas de cerca por razones de vivienda (un 31 % de los encuestados activos).

Si analizamos las diferentes agrupaciones profesionales, dentro del conjunto de la categoría profesional alta destacan las razones de vivienda para la mudanza. Para personas con una categoría profesional media – alta se acentúan las razones de tipo ambiental, al igual que para categorías profesionales medias-bajas. Mientras que para la categoría profesional baja, las razones de vivienda son las primordiales, aunque en otro sentido diferente a los individuos con categorías altas.

Motivos principales	Categoría profesional				Total
	Categoría profesional alta	Categoría profesional med - alta	Categoría profesional med - baja	Categoría profesional baja	
Motivos familiares	19,4%	15,2%	14,1%	21,4%	16,6%
Motivos laborales	10,8%	8,9%	14,1%	21,4%	11,8%
Motivos de vivienda	38,7%	24,1%	29,4%	28,6%	31,0%
Motivos de entorno	28,0%	43,0%	34,1%	14,3%	33,6%
Otros	3,2%	8,9%	8,2%	14,3%	7,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 9: Motivos principales del cambio de residencia según la categoría profesional del entrevistado (activos).

Fuente: *Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región"*

### d) Motivos y nivel de ingresos

Otra variable importante a la hora de explicar las razones principales del cambio de residencia son los ingresos mensuales netos por hogar (euros).

En hogares con ingresos inferiores a 1.000 euros, la razón principal del traslado es familiar, al ser los más necesitados del apoyo familiar. En el caso extremo, hogares con altos ingresos mensuales la migración a otro municipio se debe a la búsqueda de una vivienda de mayor confort y tamaño. Es decir, la nueva vivienda contará con jardín, piscina, siendo posible que su nueva ubicación sea elegida por criterios de vecindad con las mismas características. La categoría de ingresos que va de 2.000 a 2.999 euros mensuales comparte diferentes razones con el mismo peso (el 32,4% en ambas) ha realizado el cambio por razones de vivienda, así como ambientales y de búsqueda de un entorno tranquilo, privilegiado, alejado de la gran ciudad.

Motivos principales	Hogares						
	Unipersonales	Parejas con hijos/as	Parejas sin hijos/as	Monoparental sin otras pers.	Extensas	Sin núcleo	Total
Motivos familiares	40,0%	16,4%	25,8%	17,6%	22,2%	11,1%	20,3%
Motivos laborales	12,0%	8,0%	12,1%		13,9%	11,1%	9,8%
Motivos de vivienda	12,0%	37,6%	23,5%	23,5%	25,0%	44,4%	30,5%
Motivos de entorno	24,0%	29,2%	26,5%	35,3%	36,1%	22,2%	29,2%
Otros	12,0%	8,8%	12,1%	23,5%	2,8%	11,1%	10,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 10: Motivos principales del cambio de residencia según los ingresos mensuales del hogar.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona".

## Las razones de la elección del lugar de residencia

Las razones que determinan la elección de un determinado lugar de residencia para los encuestados son múltiples, pero para una gran mayoría la búsqueda de vivienda en un entorno apacible, lejos del ruido de la gran ciudad, es una de las principales razones que han provocado el cambio. La elección de vivir en una urbanización es tomar la decisión de vivir de una manera diferente a la que se vive en la gran ciudad; representa el vivir, mayoritariamente, en una vivienda unifamiliar, en la que el espacio individual adquiere mayor relevancia. Veamos con detalle las respuestas.

### a) Razones de la elección residencial y grupos de edades.

Una de las razones de más peso en todos los grupos de edad es la elección de la nueva residencia por la *tranquilidad ambiental*, destacando el grupo de adultos de 46 a 65 años con un 41,1% de respuestas. Un *entorno o espacio conocido* es el segundo tipo de respuestas, sobre todo entre las personas de más edad y en las más jóvenes. La relación con la familia, vecinos y lugares ya conocidos es una de los elementos a considerar de cara la elección de nueva residencia.

*El tamaño y confort de la vivienda* es el tercer gran motivo de elección residencial y es especialmente importante entre los 46 y 65 años, edades en que los niveles de ingresos son siempre los más altos de la vida laboral. En cambio la razón de la elección del lugar de residencia por el *precio de la vivienda* ocupa un lugar discreto, aunque alcanza un porcentaje de un 20,2% entre el grupo de edad de 30 a 45 años, seguramente sea debido a que en esa edad se debe tener presente la capacidad de ahorro que se debe generar para hacer frente al precio de la vivienda y la hipoteca de la misma.

Razones de la elección del lugar de residencia	Grandes grupos de edad				
	Hasta 29 años	De 30 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años	Total
Entorno conocido y familiar	29,2%	13,8%	23,2%	41,5%	22,3%
Precio Vivienda	8,3%	20,2%	5,3%	1,5%	10,9%
Tamaño y confort de la vivienda	16,7%	17,0%	18,4%	7,7%	16,3%
Tranquilidad ambiental	37,5%	36,7%	41,1%	33,8%	38,1%
Otros	8,3%	12,2%	12,1%	15,4%	12,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 11: Elección del lugar de residencia según grupos de edades.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta “Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona”.

### b) Razones de la elección residencial y tipos de hogar.

Para la mayoría de los tipos de hogares la *tranquilidad ambiental* es la razón principal, excepto para los hogares unipersonales en los que es prioritario el entorno conocido o familiar; con un 60% de las respuestas, debido sobre todo a la edad avanzada de la mayoría y a situaciones de ruptura matrimonial.

La tranquilidad ambiental es una de las razones en que más tipos de hogar coinciden, ya que es uno de los factores más determinantes a la hora de elegir un lugar donde ir a vivir, destacando el grupo de hogar monoparental con un 47,1%.

En cuanto al *precio de la vivienda* y el *tamaño y confort* de la misma las razones que aparecen no son dominantes en ninguno de tipo de hogar, aunque de forma más evidente para las parejas con hijos.

Razones de la elección	Hogares						
	Unipersonales	Parejas con hijos/as	Parejas sin hijos/as	Monoparental	Extensas	Sin núcleo	Total
Entorno conocido / familiar	60,0%	16,5%	23,9%	5,9%	24,3%	22,2%	22,3%
Precio Vivienda	4,0%	15,2%	7,5%	11,8%	5,4%		10,9%
Tamaño y confort de la vivienda		19,9%	14,2%	11,8%	16,2%	33,3%	16,3%
Tranquilidad ambiental	20,0%	39,4%	37,3%	47,1%	40,5%	33,3%	38,1%
Otros	16,0%	9,1%	17,2%	23,5%	13,5%	11,1%	12,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 12: Elección del lugar de residencia según tipos de hogar.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta “Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona”.

### c) Razones de la elección residencial y categoría profesional.

La razón principal para las distintas categorías profesionales está relacionada con un espacio de mayor *tranquilidad* y *calidad ambiental*. Para la categoría profesional media-baja un 46,0%, seguida de un 45,2% para la categoría profesional alta. Por otro lado, tanto los per-

tenecientes a las categorías profesionales media-alta como baja, un 35,7% de los pertenecientes a estos grupos, también se han decantado por este motivo de cambio. Por lo tanto, existen pocas diferencias entre estas cuatro categorías profesionales seleccionadas y cabe destacar que lo más importante para ellos es la vida apacible que han encontrado en el entorno elegido.

En cuanto al *tamaño y confort de la vivienda*, las diferencias son algo mayores. Para la categoría profesional alta es la segunda razón explicativa, muy por encima de las restantes categorías. Lo mismo ocurre con el precio de la vivienda, pero en sentido contrario. Para la categoría alta el precio es menos importante y en cambio hay pocas diferencias para las otras categorías.

Por último, podemos apreciar en esta tabla (figura 13) que el *entorno conocido* tiene un porcentaje destacado del 35,7% en la categoría profesional baja; una explicación a este resultado podría ser que muchas de las personas que pertenecen a esta categoría profesional necesitan de mayor soporte familiar y tienen más limitaciones en la elección residencial.

Razones de la elección	Categoría profesional				Total
	Categoría profesional alta	Categoría profesional med - alta	Categoría profesional med - baja	Categoría profesional baja	
Entorno conocido / familiar	16,1%	15,5%	16,1%	35,7%	16,9%
Precio Vivienda	7,5%	16,7%	11,5%	14,3%	11,9%
Tamaño y confort de la vivienda	22,6%	16,7%	14,9%	14,3%	18,0%
Tranquilidad ambiental	45,2%	35,7%	46,0%	35,7%	42,1%
Otros	8,6%	15,5%	11,5%		11,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 13: Elección del lugar de residencia según la categoría profesional.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona".

#### d) Razones de la elección residencial y nivel de ingresos.

La *tranquilidad del lugar de residencia* vuelve a ser la razón fundamental para todos los niveles de ingresos. El modelo de urbanismo disperso se ha generalizado en todas las categorías y estratos económicos.

En cuanto al *tamaño y confort de la vivienda* se observa de una manera muy sobresaliente con un porcentaje de un 42,1% los que tienen unos ingresos superiores a 5.000 € mensuales. Lógicamente, cuantos mayores sean los ingresos mayores son las exigencias de confort residencial.

El *precio de la vivienda* varía poco entre los diferentes grupos de ingresos de los hogares. Destaca el grupo de ingresos medios de entre 2.000 € y 2.999 € con un 15%, mientras que los demás grupos se encuentran por debajo de este porcentaje. Llama la atención el grupo de ingresos más bajos con un porcentaje de sólo un 4,9%; la hipótesis podría ser que el cambio de residencia se produjo hace más tiempo cuando era más accesible el paso a la propiedad.

Otra razón importante es el del *entorno conocido o familiar*, aquí las diferencias porcentuales son muy significativas ya que los encuestados que se encuentran dentro de los ingresos inferiores a los 1.000 € mensuales presentan un 43,9% de entre su grupo como un motivo decisivo: ello puede ser debido tanto a jóvenes parejas que se han mudado a vivir cerca de sus familias y necesitan de su apoyo o a personas jubiladas que se encuentran más protegidas viviendo en un entorno vecinal conocido. En cambio, dentro del grupo de ingresos superiores a 5.000 € mensuales, solamente un 5% del mismo ha tenido presente esta razón. Queda evidente la menor dependencia de la familia para los hogares de mayores ingresos.

Razones de la elección	Ingresos mensuales netos hogar euros					
	Menos 1.000	1.000-1.999	2.000-2.999	3.000-4.999	5.000 y más	Total
Entorno conocido / familiar	43,9%	20,0%	23,4%	18,3%	5,3%	22,3%
Precio Vivienda	4,9%	11,4%	15,0%	9,8%	13,2%	10,9%
Tamaño y confort de la vivienda	2,4%	17,1%	11,2%	17,1%	42,1%	16,3%
Tranquilidad ambiental	31,7%	41,0%	41,1%	39,0%	31,6%	38,1%
Otros	17,1%	10,5%	9,3%	15,9%	7,9%	12,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Figura 14: Elección del lugar de residencia según el nivel de ingresos.

Fuente: *Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona"*.

## Las opciones de permanencia o cambio de residencia

Una de las cuestiones planteadas en la encuesta era sobre las intenciones de los entrevistados de volver a realizar un cambio residencial en el futuro o no. El resultado es esclarecedor, un 87 % de los entrevistados respondió un no rotundo a la pregunta de si se estaba planteando un nuevo cambio de residencia. Sólo un 7,8 % se lo plantea a corto plazo, mientras que un 5,2% lo hace aunque no en un intervalo corto de tiempo.

¿Se está planteando un cambio de residencia?				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
No	522	87,0	87,0	87,0
Si, me lo planteo a corto plazo.	47	7,8	7,8	94,8
Me lo planteo, pero no inmediatamente	31	5,2	5,2	100,0
Total	600	100,0	100,0	

Figura 15: Opciones de cambio de residencia.

Fuente: *Elaboración propia a partir de la encuesta "Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona"*.

De los encuestados que se plantean una nueva migración residencial, 78 de los que 67 responden a la pregunta del por qué del cambio, aparece como principal causa del cambio el gran tamaño de la casa. Seguido de un deseo de regresar a la ciudad, muy igualado con la falta de servicios que se han encontrado en la urbanización. Cabría analizar la edad de estos encuestados, así como la tipología de su hogar, ya que posiblemente puede tratarse de los llamados “nido vacío”, en los que una gran vivienda quizás pierda su objetivo principal.

¿Por qué se está planteando un cambio de residencia?				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
La urbanización se hace grande	4	0,7	6,0	6,0
La casa es muy grande	10	1,7	14,9	20,9
No le gusta la urbanización	3	0,5	4,5	25,4
Deseo de regresar a la gran ciudad	5	0,8	7,5	32,8
Falta de servicios	4	0,7	6,0	38,8
Se siente solo/demasiado aislado	3	0,5	4,5	43,3
Otros motivos	38	6,3	56,7	100,0
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>11,2</b>	<b>100,0</b>	
No pertinente	522	87,0		
No contesta	11	1,8		
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>88,8</b>		
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>100,0</b>		

Figura 16: La causa del futuro cambio de residencia.

Fuente: *Elaboración propia a partir de la encuesta “Movilidad, Solidaridad familiar y Ciudadanía en la Región metropolitana de Barcelona”.*

## CONCLUSIONES

La intensificación y generalización de la movilidad residencial ha seguido unas pautas claras que ayudan a comprender las nuevas dinámicas territoriales. 1) Saldos migratorios negativos en los municipios de mayor tamaño, frente al comportamiento contrario que presentan los de menor dimensión; 2) Tasas de emigración relativamente homogéneas entre los diversos municipios metropolitanos, como resultado de la generalización del cambio de residencia intermunicipal. 3) Barcelona tiene una menor propensión a la emigración, dado que su capacidad residencial se mantiene elevada; 4) no existe una mayor propensión a emigrar desde la ciudad central, ni tampoco desde las ciudades de mayor tamaño, hacia las periferias metropolitanas, 5) no obstante Barcelona tiene un peso decisivo en la nueva reestructuración espacial de la población. 6) La jerarquía de la tasa de inmigración es inversamente proporcional al tamaño de población y sigue así desde principios de los años ochenta; 7) Las áreas de mayor atracción residencial no coinciden –ni en su localización ni en sus características- con los que destacaban tan sólo un par de décadas atrás; son sobre todo ciudades pequeñas y áreas urbanizadas de baja densidad. 8) Las mayores tasas de inmigración coin-

ciden con los municipios de menor densidad, en los que la superficie residencial de viviendas unifamiliares ocupa una gran extensión. La dispersión de la población y el urbanismo difuso han avanzado ininterrumpidamente.

Entre las motivaciones que desencadenan los cambios de residencia alcanzan un papel definitivo los motivos de carácter residencial. En términos generales, una de las razones principales del cambio de residencia es debido a la vivienda en un 30,5% de los encuestados (adquirir una nueva vivienda, más espaciosa y confortable, etc.), así como el entorno de ésta, con un porcentaje similar del 29,2% de las respuestas, seguidas de razones familiares (con un 20,3%) y de razones laborales en un último puesto (9,8 %).

El confort de la vivienda, su adecuación al tamaño de la familia, el entorno inmediato a la vivienda, la tranquilidad de los espacios residenciales son los detonantes del cambio residencial y de la elección de vivir en urbanizaciones de baja densidad. Las edades, los tipos de hogar revelan grandes similitudes en estas opciones residenciales. Las categorías profesionales y los ingresos marcan algunas diferencias en cuanto a la mayor libertad de elección para las categorías más elevadas.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ascher, F. (1995): *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob, Paris.
- Berger, M. (2004): *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la ville éclatée ?*, CNRS, Paris
- Bonvalet, (Ed) (1999): *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, INED, Paris.
- Bourdieu, P. (2000): *Les structures sociales de l'économie*, Seuil, Paris.
- Brun, J. (1999): "La mobilité résidentielle et stratégies de localisation", en Bonvalet, C. y Fribourg, A.M. (ed): *Stratégies résidentielles*, INED-Plan Construction et Architecture, Paris.
- Champion, A.G. (2001): "Urbanization, Suburbanization, Counterurbanization and Reurbanization" en Paddison, R. (ed): *Handbook of Urban Studies*, SAGE, Londres :143-161.
- Courgeau, D. (1985): "Interaction between spatial mobility, family and career life cycle". *European Sociological Review* 1(2) :139-162.
- Dematteis, G. (1998): "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas", en Monclús, F.J. (ed.): *La ciudad dispersa*, Centre de Cultura Contemporània, Barcelona :17-34.
- Font, A. (2004): *L'explosió de la ciutat. Morfologies, mirades i mocions sobre les transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'Europa Meridional*, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i Fòrum Universal de les Cultures, Barcelona.
- García Coll, A. (2005): "Migraciones interiores y transformaciones territoriales", *Papeles de Economía Española* (104).
- Indovina, F. (2004): "La metropolització del territori. Noves jerarquies territorials" en *L'explosió de la ciutat*, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i Fòrum Universal de les Cultures, Barcelona :20-47.
- Lavasse, P.; Haumont, A. (2001): *Mobilités spatiales. Une question de société*, L'Harmattan, Paris.
- Módenes, J.A. (1998): *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*, Tesis Doctoral. Dep. de Geografía, Facultat de Filosofia i Lletres, UAB.



- Nel.lo, O. (2002): “Dinàmiques urbanes, activitats emergents i polítiques públiques a la Regió Metropolitana de Barcelona” *Papers*, 36 :9-24.
- Orfeuill, J.P. (2000): *Stratégies de localisations. Ménages et services dans l'espace urbain*, La documentations française, Paris.
- Puga, D. (2004): *Estrategias residenciales de las personas de edad. Movilidad y curso de vida*, Fundación La Caixa, Barcelona
- Pujadas, I. et al. (1991): “La mobilitat intermunicipal a la Regió Metropolitana de Barcelona”. *Papers de Demografia*. CED.
- Pujadas, I. (2005): “De la ciudad compacta a la ciudad dispersa: movilidad residencial en la Región Metropolitana de Barcelona”. 1982-2000. XXV Conferencia Internacional de Población. Tours: IUSSP
- Serra, J. (dir.) (2003): *El Territori Metropolità de Barcelona. Dades bàsiques, evolució recent i perspectives*, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona (2003): *Enquesta Metropolitana de Barcelona 2000. Condicions de vida i hàbits de la població, Informe general*. IEMB, Barcelona
- Warnes, A. (1995): “Housing aspirations and migration in later life: developments during the 1980s”. *Papers in Regional Science*, 74, 4 :361-387.

# CIUDAD FÍSICA, CIUDAD POLÍTICA. DISFUNCIONES PARA LA GESTIÓN DE UN SISTEMA COMPLEJO

## *Physical Growth of the City and Political City. Dysfunctions in the Management of a Complex System*

Román RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

*Departamento de Xeografía*

*Universidade de Santiago de Compostela*

*E-mail: xeroman@usc.es*

### **Resumen**

La ciudad del siglo XXI se presenta como un ente territorial cada vez más complejo. Uno de los principales problemas es que su expansión física se realiza de un modo fragmentado y superpuesto a las estructuras político-administrativas locales de base. Esta evidencia ha dado lugar a diversas propuestas en el ámbito de la planificación y de la gestión de los servicios públicos encaminadas a corregir las disfunciones asociadas a esta situación.

El presente artículo se centra, en primer lugar, en presentar los desajustes existentes y las problemáticas vinculadas a la gestión y planificación de la ciudad. Posteriormente se evalúan algunas de las iniciativas llevadas a cabo con la finalidad de corregir dichas disfunciones. Para finalizar se realiza una reflexión sobre el papel de la cooperación metropolitana, y la necesidad de plantear un nuevo escenario político-territorial que se adapte a las actuales dinámicas urbanas.

**Palabras clave:** reestructuración municipal, área metropolitana, desarrollo urbano, cooperación territorial, planificación urbana.

### **Abstract**

The city of the 21<sup>st</sup> century is very a very complex one. One of the main problems is that the physical growth of the city is fragmented and at the same time overlapped to the local political and

administrative structures. This situation has produced different management and planning proposals in the public services focused on correct the associated dysfunctions.

The aim of this article threefold. Firstly, it will be shown the imbalance between the city management and planning. Next, it will be assessed some of the initiatives done with the purpose of correct those imbalances. Finally, a reflection will be made of the role of the metropolitan cooperation and the need of a new approach to a new political and territorial scene adapted to the current urban dynamics.

**Keywords:** municipality restructuring, metropolitan region, territorial cooperation, urban development.

## UN ESPACIO ÚNICO, TRES TERRITORIOS

En los inicios del siglo XXI es evidente que las diferentes sociedades y territorios, con independencia de su grado de desarrollo, tienden al incremento de su grado de urbanización. La ciudad como organización física y funcional adquiere nuevos modelos de expansión y los conceptos tradicionales que la definían han dado lugar a nuevas realidades cambiantes que mutan a gran rapidez, convirtiéndolas en espacios de gran complejidad. Sin embargo la estructuración político-administrativa de la misma evoluciona de un modo mucho más lento, dificultando notablemente su gestión y planificación, e introduciendo ciertas contradicciones entre los procesos de expansión física y los sistemas de gobierno. En este sentido, y pese a que términos como gobernanza, cooperación o innovación gerencial, son cada vez más frecuentes en los discursos políticos y técnicos, la realidad para el caso español, o para el de otros países de nuestro entorno, es que la división administrativa de base, la municipal, fragmenta de un modo artificial a la ciudad como ente físico y funcional. Esta situación, definitoria de las principales aglomeraciones urbano-metropolitanas, se ha extendido hoy prácticamente a la totalidad de las ciudades que, con independencia de su tamaño, se extienden sobre un marco político local inadecuado.

En este sentido la nueva cultura urbana avanza hacia una sustitución de los modelos de ciudad compacta por nuevas formas de ciudad dispersa, a partir de la generalización de modelos residenciales unifamiliares, que implican un mayor consumo de espacio (Leboreiro, 2003). A esto se le une la dispersión de los centros de trabajo, tanto terciarios como industriales, por las periferias. Asociado a este cambio cultural y de modos de hacer ciudad, surgen nuevas necesidades y respuestas que los gestores urbanos deben solucionar: movilidad de las personas, consumo de suelo, gestión del transporte, etc.

Se asiste, entonces, a la sustitución de la idea de ciudad como ente acotado, definido por límites precisos, por un concepto sintético como “región funcional urbana”, u otros semejantes, que pasa a definir espacios de interrelación constante, entre un territorio integrado por una urbe de referencia y otros núcleos de población situados en su corona de influencia próxima. Otro concepto muy utilizados es el de “ciudad región” (Vegara y De las Rivas, 2004), donde la ciudad como ente social y funcional se superpone espacialmente a las entidades locales, que en virtud del principio de autonomía local, fragmentan desde una perspectiva político-administrativa una entidad geográfica única.

Las diferentes interpretaciones que desde las ciencias sociales se están realizando de la ciudad, tienden a presentarla como un ente geográfico complejo, fragmentado, y cada vez más discontinuo en lo tocante a su organización física, donde los flujos de movilidad adquieren cada vez más importancia, y las interrelaciones espacio-funcionales incrementan su escala. Así mismo se tiende a coincidir en que su gestión se complica, debido a que las estructuras de poder tradicionales dificultan tanto la propia planificación de la ciudad, como la gestión de los servicios colectivos fundamentales para la calidad de vida de los ciudadanos. Circunstancias ambas que introducen una cierta ingobernabilidad en un número creciente de espacios urbanos

A lo anterior es necesario sumarle una serie de factores de base fundamentalmente socio-territorial que están diseñando un nuevo marco de relación que se superpone a las divisiones administrativas locales. Así junto a la cada vez más fuerte movilidad de los ciudadanos y el incremento de los desplazamientos, con una diferenciación creciente entre los lugares de residencia, ocio o trabajo; se le deben sumar hechos como el que muchos municipios gestionen servicios locales que son consumidos o utilizados por población de otros de un modo habitual; la localización en determinadas entidades de equipamientos o dotaciones que dan cobertura a las necesidades de un área supramunicipal; o la necesidad de compartir de consumo de espacio para ubicar equipamientos, áreas residenciales, grandes infraestructuras comunicativas, etc.

En base a los motivos enunciados el investigador suizo S. Perritaz plantea una diferenciación entre tres modalidades de territorios, que responden a su vez a tres lógicas socio-económicas y organizativas diferenciadas y que, en cierto modo, se identifican en las actuales ciudades:

- Territorio institucional. Se corresponde con el ámbito espacial de relaciones político-administrativas. Su diseño viene marcado por los límites municipales y otras delimitaciones como son, en el caso español, la provincia o la Comunidad Autónoma. Teniendo en cuenta su fragmentación espacial, y la arquitectura competencial, es la referencia territorial para la implementación de las acciones públicas.
- Territorio funcional. Se corresponde con las áreas espaciales distribuidas en razón de la cobertura de determinados servicios públicos de carácter supramunicipal, o de acceso a determinados equipamientos colectivos.
- Territorio relacional. Se corresponde con el espacio de relación habitual de los ciudadanos y se asocia al ámbito de referencia de contactos colectivos a nivel de trabajo, ocio o acceso a servicios de índole privada. Puede presentar cierta similitud en cuanto a su configuración espacial con los territorios funcionales, si bien se diferencian en que en el primer caso los flujos de movilidad se derivan de decisiones de gestión político-administrativa, mientras el segundo los flujos de movilidad tienen su origen en decisiones privadas.

Estos tres parámetros territoriales pueden coincidir, sin embargo lo más habitual es que no sea así. Esta situación es evidente en las periferias urbanas, donde claramente se detecta esta superposición. Por esto se hace patente el interés en adecuar, en la medida de lo posi-

ble, los tres ámbitos territoriales para diseñar un espacio político-administrativo que responda a las actuales dinámicas socioeconómicas y funcionales. De no ser así se mantendrá una ineficacia en la gestión de los recursos públicos y un desajuste en lo tocante a la producción y oferta de servicios colectivos (Perritaz, 2003). Asimismo, también se ha constatado como los ámbitos de planificación y ordenación de las áreas urbanas están, en gran medida, desfasados respecto a la realidad funcional y a las propias dinámicas de la ciudad (Lefèvre, 2003), generándose numerosos conflictos competenciales entre administraciones y rebajando los posibles efectos positivos del planeamiento.

Ante esta evidente situación se han generalizado nuevos enfoques que intentan aportar soluciones en lo tocante a la planificación física y a los modos de gestión de la ciudad. Así, se presentan avances en la teoría de la planificación a partir del planeamiento estratégico, del planteamiento de nuevos esquemas directores de carácter policéntrico para las áreas urbanas, del fomento de la cooperación entre los diferentes agentes que interactúan en un área, etc. En esencia esta nueva orientación busca superar la rigidez y el excesivo normativismo de las formas tradicionales de planeamiento, lo que, en definitiva, supone reconocer la necesidad de modificar las relaciones entre las estructuras territoriales y las políticas, al ser evidente su actual desfase.

## **LA SUPERACIÓN DE LOS LÍMITES POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS**

Es un hecho evidente que la dinámica de las ciudades, casi con independencia de su tamaño, y de sus áreas próximas, generan unos procesos territoriales y socioeconómicos que convierten en obsoletos los actuales límites político-administrativos de base. Los fuertes procesos de expansión y ocupación del espacio urbano en las últimas décadas, en la práctica, se superponen a los límites de los municipios, de modo que la ciudad, como entidad geográfica, se expande en varios términos diferentes. Surgen, entonces, cuestiones relacionadas con cómo se prestan los servicios de rango municipal en un continuo espacial fragmentado políticamente, o cómo se planifican o gestionan políticas de interés común para los municipios integrantes de la ciudad.

España es cada vez más urbana. Las ciudades, y sus municipios limítrofes, crecen demográfica, funcional y constructivamente en las últimas décadas. La necesidad de la construcción de nuevas viviendas, de infraestructuras, de grandes equipamientos o dotaciones (aeropuertos, universidades, centros comerciales, instalaciones deportivas, etc.) lleva a que las urbes originales crezcan físicamente en otros municipios. Este proceso de expansión ocasiona la aparición de áreas urbanas, independientemente del nombre que le asignemos, en las cuales el hecho constructivo y los muy intensos lazos funcionales desbordan los límites administrativos locales. La necesidad de ocupar espacio por parte de nuevos modelos residenciales, instalaciones empresariales, sistemas de comunicación, equipamientos demandantes de gran cantidad de suelo, etc., da lugar a la aparición de un continuo urbano en creciente expansión y a una movilidad de los ciudadanos sin precedentes. El resultado de este proceso, ya identificado en la actualidad en un gran número de urbes españolas, pero que sin

duda se acentuará en el futuro, es la no correlación existente entre las estructuras administrativas y las realidades sociales, económicas, culturales y territoriales generadas por el crecimiento de la urbe. O lo que es lo mismo, que la población de una ciudad no es sólo la que vive en ella, sino la que se desplaza diariamente a la misma desde otros municipios para su consumo, disfrute o como lugar de trabajo.

La situación presentada trae consigo el surgimiento de una serie de problemáticas y disfunciones. Se pueden subrayar entre las más destacadas las siguientes:

- 1º. La fragmentación política implica una cierta complejidad administrativa a la hora de organizar de la prestación de los servicios públicos de competencia local. La misma puede generar confusión e ineficacia, descoordinación y acciones contradictorias, que pueden derivar en la aparición de conflictos y desavenencias institucionales (por ejemplo las discrepancias sobre el servicio de bomberos que han surgido en varias ciudades, por la localización de grandes equipamientos o la gestión de redes de transporte público, etc), y que restan eficiencia a la gestión de los recursos públicos.
- 2º. Gran dificultad para planificar y gestionar en común políticas fundamentales para la dinámica de la ciudad. La gran personalidad adquirida por el municipio lleva a una planificación individual de aspectos como el urbanismo o las acciones fiscales. En el primer caso mismo surgen acusados antagonismos en el diseño y ejecución del planeamiento en municipios vecinos de fuerte interrelación, derivando en la aparición de desequilibrios urbanísticos y en una desorganización del sistema de asentamientos. Sin una política urbanística y fiscal común en los municipios de un área urbana, difícilmente se puede hablar de una cooperación o coordinación efectiva. Otras líneas de actuación presentan también dificultades. Es el caso de las estrategias de promoción y fomento del desarrollo territorial que implican la adopción de un amplio consenso sobre el modelo de desarrollo más adecuado para el espacio correspondiente con el área urbano-funcional.
- 3º. Las áreas urbanas a las que nos estamos refiriendo funcionan como una sola unidad, sin embargo en el ámbito de las decisiones políticas, muchas de ellas se adoptan desde una perspectiva individual, pese a que sus repercusiones afectan a la totalidad de la población del área urbana. Los acuerdos adoptados en el municipio central afectan de un modo muy directo a los periféricos, y viceversa. De este modo los ciudadanos se pueden ver afectados muy directamente por decisiones políticas sobre las que no tienen ninguna capacidad para intervenir y/o modificar.

Parece claro el desajuste entre la dinámica territorial, económica y funcional de las áreas urbanas y la realidad político-administrativa. La solución que se viene planteando en España hasta la actual época democrática pasaba por la absorción por parte del municipio central de sus municipios limítrofes. Se puede ejemplificar este proceso, incluso, en ciudades de no excesiva talla, como puede ser Santiago de Compostela que absorbe Conxo y Enfesta, o Vigo que hace lo mismo con Lavadores y Bouzas.

En los últimos años, sin embargo, se apuesta por la puesta en marcha de figuras de cooperación territorial. Nuestro sistema jurídico posibilita la creación de nuevos entes adminis-

trativos (mancomunidades, áreas metropolitanas o consorcios), precisamente con el objetivo de dar una respuesta coordinada a las problemáticas asociadas a la no adecuación de los límites municipales a los procesos descritos. La eficacia de los entes de cooperación no ha alcanzado, sin embargo, el nivel de excelencia que sería deseable, no solucionándose las disfunciones que pretendían corregir.

Las entidades locales urbanas y periurbanas no se han caracterizado por una excesiva cooperación. Salvo casos concretos y excepcionales, los municipios de las ciudades españolas se han planteado las relaciones con sus vecinos más en una dialéctica de conflicto o desconfianza mutua, que en una de colaboración y coordinación. Los recelos van en ambas direcciones. Los periurbanos recelan de la capacidad de atracción del municipio central. Éste, del oportunismo de aquellos que por proximidad se aprovechan de servicios financiados exclusivamente por el central. En esta línea encontramos declaraciones, como la del Presidente de Fundicot y Catedrático de Ordenación del Territorio, A. Serrano Rodríguez, en las que afirma *“es extremadamente difícil crear un Área Metropolitana por la competencia de los municipios; hace falta una revolución”* (declaraciones a *La Nueva España*, julio del 2001).

Al margen de la situación de las Áreas Metropolitanas como figuras jurídicas, la idea de buscar nuevas fórmulas organizativas para los espacios de fuerte urbanización se ha abordado en diferentes comunidades. Uno de los casos significativos es la idea de creación de “Ciudad Astur”, como ente que englobaría el triángulo urbano formado por Avilés-Gijón-Oviedo. Este nuevo concepto acuñado por Fermín Rodríguez, viene a abrir un debate en Asturias, apoyado por el gobierno autonómico. Así el Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, F. González Buendía, en declaraciones a la prensa manifiesta *“una postura favorable del Principado a la fusión de municipios, (...) en la que estarían involucrados 20 municipios y unos 850.000 habitantes”*. Para conseguir este objetivo se parte de la inicial creación de una Área Metropolitana, o un consorcio, que fuese capaz de ir aglutinando los intereses colectivos del área, de cara al logro posterior de una “ciudad única”. El propio Fermín Rodríguez enumera algunos de los beneficios funcionales: *“para una ciudad de un millón de habitantes, repartida en pequeños núcleos, igual se justifica que no tengamos ni autovías ni ferrocarril moderno. Pero para una ciudad única de ese tamaño nadie lo pensaría”*.

En otras comunidades esta situación ha sido abordada a partir de la elaboración de documentos de ordenación territorial de carácter subregional, que si bien no están ideados en exclusiva para el establecimiento de normas de planificación a escala metropolitana, sí la abordan en los casos correspondientes. Entre otras autonomías han sido ejemplo de esta iniciativa las del País Vasco y Andalucía, donde se cuenta con planes de ordenación territorial referenciados a una escala subregional, ciudad y área de influencia próxima, entendiendo este espacio como un todo funcional. Estos instrumentos de planificación, que mantienen la malla político-administrativa preexistente, se caracterizan por su juventud, siendo aún prematuro emitir cualquier juicio valorativo. Su desarrollo se plantea tras la instauración del periodo democrático, si bien recogen la estela de anteriores experiencias de planificación urbana a escala supramunicipal, como han sido, por ejemplo, el Plan del Área Metropolitana de Madrid de 1963, o el Esquema Director del Área Metropolitana de Barcelona, aprobado en 1966. Ambos, de modo muy escueto, tenían como finalidad esta-

blecer unas pautas de localización espacial en su correspondiente ámbito metropolitano de las infraestructuras de comunicación estructurales, las dotaciones básicas y una zonificación de referencia en lo tocante a los usos de suelo.

La clave de esta situación se encuentra en la posibilidad de gestionar una unidad espacio-funcional común de un modo coordinado, a fin de evitar los conflictos y problemas asociados a la compartimentación político-administrativa local. Éstos son, fundamentalmente, de dos tipos. Los primeros, de perfil más técnico, se vinculan a la dificultad para formular instrumentos entre coordinación de los diferentes niveles administrativos con responsabilidades en estos espacios (gobierno central, autonómico y local), en asuntos como el trazado de las vías de comunicación y la ordenación de los sistemas de transporte, el diseño y gestión de redes de abastecimiento y saneamiento, la fiscalidad o todo lo referente al urbanismo (teniendo en cuenta en este caso su función como mecanismo redistribuidor de rentas y fuente de financiación municipal). La propia experiencia ha demostrado que los organismos creados a estos efectos, las Áreas Metropolitanas, han tenido un balance francamente frustrante.

El segundo grupo de problemáticas corresponde a las desavenencias políticas. Así, en las áreas urbanas de fuerte interrelación funcional se corre el riesgo continuo de que la decisión unilateral de un municipio afecte de un modo directo a los ciudadanos de los limítrofes, sin que éstos tengan ninguna herramienta ni mecanismo de control democrático sobre la misma, ni participen de sus beneficios. Esto se acompaña de una constante difícil relación entre el municipio central (la ciudad central) y los periféricos, en lo referente a la financiación de aquellos servicios de libre acceso (zonas verdes, aparcamiento, instalaciones deportivas o de ocio, etc), que son sufragados por un municipio pero consumidos por los habitantes de toda el área urbana. O sobre los usos y aprovechamientos urbanísticos del territorio, no siendo difícil, como así se constata en muchas ciudades españolas, que se planteen de un modo contradictorio entre los diferentes espacios del área urbana.

## ¿ES LA COOPERACIÓN METROPOLITANA LA SOLUCIÓN?

Las Áreas Metropolitanas, al margen del concepto geográfico y la dinámica espacial que suponen, son también figuras jurídicas contempladas en nuestro sistema normativo. Están pensadas para dar respuesta a las dinámicas existentes en las áreas de fuerte urbanización, donde, como ya se dijo, las realidades territoriales y socioeconómicas generan un continuo urbano que se superpone y desborda los límites político-administrativos de base.

En la década de los 1970, durante el periodo desarrollista, el Ministerio de Vivienda elabora un estudio para definir aquellas urbes (ciudad central y municipios periféricos) que podrían constituirse en Áreas Metropolitanas. De las 30 previstas inicialmente, sólo algunas, Madrid, Valencia, Zaragoza y Barcelona, llegan a constituirse formalmente. (Galofres i Crespi, 1992). Las mismas estaban ideadas como entes prestadores de determinados servicios (transporte, gestión de la basura, abastecimiento de aguas, etc), y como marco de referencia para la planificación de políticas en común.



El paso del tiempo ha venido a poner de manifiesto que pese a la existencia de una preocupación por el ordenamiento y la organización territorial de estos espacios, la opción de estas fórmulas jurídicas se ha manifestado insatisfactoria e ineficaz (Font i Llovet, 2001). Así, por ejemplo, el Área Metropolitana de Barcelona, creada en 1974, se deroga en el 1987, siendo sustituida ésta por tres entes diferenciados que asumen sus funciones iniciales: la Entidad Metropolitana del Transporte, la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y Tratamiento de Residuos, y la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona. En la Comunidad Valenciana el Área Metropolitana de “L’Horta”, creada en 1946 y reformulada en 1995, se suprime en el 2001. También la de Bilbao, creada en 1945, se suprime en el 1980.

La actividad legislativa autonómica en esta materia se encuentra relativamente estancada. Se cuenta con ciertas excepciones como puede ser, para el caso gallego, la redacción de un Anteproyecto de Ley de creación del Área Metropolitana de Vigo, actualmente en debate político. El objeto último de esta Ley, cuyo ámbito territorial se corresponde con la actual Mancomunidad Intermunicipal de Vigo, es crear un nuevo órgano administrativo orientado a mejorar la prestación de los servicios públicos, a partir de una mayor coordinación y eficiencia, lograr ampliar la cobertura poblacional de los mismos y planificar de un modo conjunto aquellos asuntos públicos de repercusión conjunta. Su planteamiento es claramente posibilista, contemplando la asunción de competencias, por delegación, de los municipios que la formarían, abriéndose también la posibilidad de ampliar el marco competencial mediante futuros traspasos desde la Diputación Provincial y la Xunta de Galicia. En el ámbito organizativo absorbería la organización de la actual mancomunidad y su régimen de funcionamiento se plantearía a partir de los principios de la reciente Ley de Grandes Ciudades. De aprobarse este anteproyecto supondría un cambio de tendencia en lo tocante a las Áreas Metropolitanas, ya que en los últimos años la actividad existente en esta materia ha estado encaminada a su supresión.

Ante la pregunta de porqué la experiencia de aplicación de las Áreas Metropolitanas no ha sido satisfactoria, diferentes investigadores han fundamentado su fracaso en planteamientos político-administrativos de fondo. C. Levêfre afirma que el reforzamiento institucional de las comunidades autónomas “machacó” las Áreas Metropolitanas, al entenderlas como un posible contrapoder político. Esta situación no es sólo evidente para el caso español, así el ejemplo portugués, donde a inicios de la década de 1990 se crean las Áreas Metropolitanas de Porto y Lisboa, también nos remite a una cierta inoperancia de este tipo de entes (Rio Fernández, 2003).

Profundizando en las causas que han contribuido a desprestigiar a estas organizaciones supralocales como solución a las disfunciones planteadas por la expansión urbana, se pueden citar los siguientes:

- Tradicional dificultad asociativa por el excesivo localismo existente, y existencia de recelos mutuos entre los municipios centrales y los periféricos.
- Repetición de los “vicios” de funcionamiento administrativos.
- Asunción de competencias exclusivas por delegación de los municipios e incapacidad de asumir competencias de otros niveles superiores.

- Conflictos internos debido a una planificación exclusiva de los gastos y servicios a prestar por parte de sus integrantes, y mantenimiento de modo individual de la planificación de ingresos o de atracción de inversiones públicos y privados.
- Dirección y representatividad política indirecta, generándose cierto déficit democrático en sus órganos de gobierno.
- Especialización excesiva en la prestación sólo de servicios determinados.
- Inadecuación de documentos de planificación o gestión a un ámbito mancomunado, manteniéndose en el ámbito municipal, políticas básicas como la gestión urbanística o la fiscalidad.
- Débil capacidad para generar recursos propios y para garantizar la aportación de los municipios integrantes.
- Baja conciencia colectiva en los ámbitos de decisión colectiva, en los que prima una visión individualista de carácter municipal.

Este escenario ha dado lugar a la aparición de numerosas disfunciones que vienen a corroborar la existencia de una trama político-administrativa obsoleta, no adaptada a las nuevas realidades urbanas, que ocasiona un sobre coste para la prestación de los servicios, una mala calidad de los mismos, o diversas problemáticas vinculadas con la congestión y la descoordinación en la gestión política. Asimismo, la fragmentación de la base territorial lleva a una competencia entre los diferentes gobiernos locales por atraer inversiones o fortalecer sus propias dinámicas, que ha derivado en una planificación, sobre todo en materia urbanístico-territorial, parcial y en ocasiones contradictoria, para unos espacios que en pura lógica deberían funcionar como un solo ente.

Los decisores y responsables públicos son plenamente conscientes de la anterior situación. Por tal motivo han impulsado la creación de diversas fórmulas de cooperación territorial que tienen como finalidad reducir las disfunciones vinculadas al desbordamiento de los procesos de urbanización en varios términos. El objeto de las mismas es planificar y prestar de un modo más eficaz y eficiente los servicios colectivos encomendados a los municipios u a otros niveles administrativos. El balance de este sistema ha sido, en la mayoría de las ocasiones, escasamente satisfactorio, no siendo una alternativa de peso para poner freno a los problemas derivados de la actual estructura político-territorial.

Queda sobre la mesa una importante cuestión que se deberá abordar en el inicio de esta nueva centuria: la reestructuración del gobierno y el territorio local. La fusión y/o agregación de los municipios se postula como una estrategia de interés. Sin embargo la experiencia española, al contrario que en otros países europeos, se resume en el fracaso y la inactividad (Rodríguez González, 2005). Este punto no deja de ser contradictorio ni curioso ya que, por una parte, la mayoría de las interpretaciones y declaraciones en este sentido reconocen las debilidades del actual mapa municipal, mientras que por otro la pasividad, cuando no el rechazo frontal, frente a las fusiones municipales han contribuido a mantener una estructura claramente ineficiente y anclada en el pasado.

El principal freno que ha contribuido a este estancamiento ha sido la constante apelación a los sentimientos de identidad, especialmente alertados desde las elites políticas loca-

les temerosas de perder su status social. Pese a las diversas constataciones empíricas, basadas en estudios económico-financieros y funcionales sobre la oportunidad de reducir su número, éste no sólo se ha mantenido, sino que desde la instauración del Estado de las Autonomías, se ha incrementado. Por tal motivo los argumentos identitarios adquieren una gran fuerza, casi siempre envueltos en una retórica altamente demagógica, manteniendo en un segundo plano las repercusiones que sobre la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo del territorio tendría una mejor, más amplia y eficiente prestación de servicios de interés ciudadano.

Cabe a partir de aquí reflexionar y profundizar en nuevas vías que permitan, por una parte, mantener la identidad del municipio, a fin de evitar la aparición de un conflicto socio-político, con la organización de una estructura político-administrativa más capaz para planificar y gestionar los servicios públicos. Ante la cuestión de qué hacer en nuestras ciudades para evitar los conflictos y contradicciones derivadas del desajuste entre la ciudad física y la ciudad política, lo más sensato es aprender de los ejemplos de otros países. En este sentido se cuenta en la actualidad con experiencias recientes en el tiempo que pueden ayudar a adoptar una postura al respecto. Es de interés el actual proceso de agregación de municipios que se está realizando en las ciudades del cantón suizo de Friburgo, donde la Ley cantonal de estímulo de fusión de municipios de 2000, ha contribuido a fomentar este proceso. Contabilizándose entre entre el año 2000 y el 2003, 29 experiencias de este tipo, que han contribuido al ajuste de las áreas urbanas funcionales con la realidad administrativa (Daffon, 2003).

Otro caso significativo puede ser el de Toronto. En esta urbe se ha llevado a cabo un proceso de reestructuración político-administrativa, consistente en la fusión de los 7 municipios que configuraban su área urbana. Este proceso ha derivado en la creación de una única entidad local, denominada “ciudad metropolitana”, con un único Alcalde y un único ayuntamiento (entendido como ente prestador de servicios a los ciudadanos). Las entidades locales previas se reconvierten en centros de servicios locales, mientras aquellos que afectan al conjunto del territorio, pasan a ser gestionados por el nuevo ente. (Vegara y De Las Rivas, 2004). Estos procesos de reestructuración de la malla administrativa no sólo se han realizado en ciudades de cierta entidad. En núcleos de tamaño reducido, como es el caso de la ciudad normanda de Cherburgo, también se identifican experiencias en esta lógica. En este ejemplo se ha realizado en 1996 un referéndum entre 6 municipios que en la práctica conformaban una única unidad espacio-funcional, de los que 2 han optado por integrarse en uno sólo y el resto en mantenerse independiente.

Al margen de la opción que se plantee, parece evidente que la ciudad del siglo XXI, con independencia de su entidad, no puede seguir planificándose y gestionándose sobre una estructura administrativa del siglo XIX, siendo cada vez más necesario un debate entre el desajuste de la ciudad física y la política.

## BIBLIOGRAFÍA

- Borja, J. y Ventayol, J. (1992): “Grandes ciudades y/o Áreas Metropolitanas”. En *Informe del Gobierno Local*. MAP, Madrid.
- Burgueño Rivero, J. (2002): “Geografía y Administración. Proyectar los territorios en el siglo XXI”. *Boletín de la AGE*, 32.
- Consejo de Europa (1995): *La taille des communes l'efficacité et la participation des citoyens*. Estrarburgo.
- Daffon, B. (2003): *Analyse socio-économique de tente-deux fusions de communes dans le canton de Fribourg*. Universidad de Friburgo.
- Font i Lovet, T (2001): “La renovación del poder local: avances en la configuración jurídica e institucional del gobierno local”. *Anuari del Govern Local*, Barcelona.
- Galofres i Crespi, J. (1992): “Las grandes ciudades”. En *Informe del Gobierno Local*. MAP, Madrid.
- Ladner, A. et aut (2004): *Reformes comunales: entre capacités d'action et lesqûitimation. Synthèse du rapport de recherche*. Universidad de Berna.
- Leboreiro, A. (1999): “De la teoría a la práctica en la planificación territorial”. *Urban*, 3. Universidad Politécnica de Madrid.
- Lefèvre, C. (2003): “La planificación de las metrópolis europeas”. *Urban*, 8. Universidad Politécnica de Madrid.
- Loughlin, J. (coordinador) (1999): *La democracia regional y local en la Unión Europea*. Oficina de Publicaciones de las Comunidades Europeas. Luxemburgo.
- Mir, J. (coordinador) (2004): “Cooperació territorial. Una perspectiva comparada de les Comunitats autònomes”. *Elements de debat territorial*, 19. Diputación de Barcelona.
- Perritaz, S. (2003): *Intenercommunalites, agglomeration et fusion de comunes: l'optimal et le possible dans les zones urbaines suisses*. Tesis Doctoral, Universidad de Friburgo.
- Pumain, D. (2003): “La cuestión de las ciudades en la ordenación del territorio europeo”. *Urban*, 8. Universidad Politécnica de Madrid.
- Rio Fernández, J.A. (2003): “A cidade, os municipios e as políticas: O caso do Grande Porto”. *Sociologia*, 13. Faculdade de Letras de Porto.
- Roca i Junyent, M. (2002): “Informe sobre a revisió del model d'organització territorial de Catalunya”. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 53-54. Barcelona.
- Rodríguez González, R. (2005): *Territorio y gobierno local en España*. Ed. Cívitas. Navarra.
- Simmons, M. (2001): “El caso de Londres. Gobierno y gestión del planeamiento”. *Urban*, 5. Universidad Politécnica de Madrid.
- Soles Vilanova, J. (1992): “La financiación de los entes locales”. En *Informe del Gobierno Local*. MAP, Madrid.
- Steiner, R. (2000): *Collaboration intenercommunale et fusion de communes en Suisse*. Universidad de Friburgo.
- Talia, M. (2003): *La pianificazione del territorio*. Il sole 24 Ore. Milán.
- Vandelli, L. (1992): *El Poder Local. Su origen en la Francia revolucionaria y su futuro en la Europa de las Regiones*. MAP, Madrid.
- Vegara, A. y De Las Rivas, J. L. (2004): *Territorios inteligentes*. Fundación Metrópoli. Madrid.
- Velasco Murias, L. F. (1993): *La experiencia española en relación a la reforma del mapa municipal en Europa*. Tremp. Madrid.



# **NUEVOS CONTENEDORES CULTURALES Y CAMBIOS EN LA CENTRALIDAD INTRAURBANA**

## ***New Cultural Buildings and Changes in the Urban Centrality***

Jose SOMOZA MEDINA

*Departamento Geografía*

*Universidad de León*

*E-mail: [somoza@unileon.es](mailto:somoza@unileon.es)*

### **Resumen**

En los últimos años y siguiendo el exitoso modelo Bilbao-Guggenheim, otras muchas ciudades españolas han tratado de generar un profundo cambio en su imagen urbana con la construcción de grandes contenedores culturales. Se trata de auditorios, museos de arte contemporáneo, palacios de congresos, fundaciones culturales, o ciudades de la ciencia. Proyectos, algunos ya acabados, otros todavía en desarrollo, que muestran el deseo de los agentes políticos por transformar una parte de la ciudad siguiendo una clara estrategia de renovación y búsqueda de nuevas sinergias económicas. Existen ejemplos notorios, que han necesitado de grandes inversiones de las tres administraciones (estatal, autonómica y local) como la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia ([www.cac.es](http://www.cac.es)) o la futura Ciudad de la Cultura en Santiago de Compostela ([www.ciudadadacultura.es](http://www.ciudadadacultura.es)), pero también modelos mucho más sencillos, que con menos millones de euros pretenden conseguir los mismos objetivos, aunque a menor escala.

### **Abstract**

In the last few years and following the successful model of Bilbao-Guggenheim, other Spanish cities have tried to generate a deep change in its urban image with new cultural buildings: museums of contemporary art, cultural palaces, congresses buildings, academic foundations, or cities of science. Projects, some of them already finished others still developing, that reflect the desire of the politicians to transform a part of the city following a clever strategy of renovation and economic restructu-

ring. There are outstanding examples, that have needed great investments of the three administration levels (national, regional and local) like the city of arts and sciences in Valencia ([www.cac.es](http://www.cac.es)) or the future city of the culture in Santiago de Compostela ([www.ciudadadacultura.es](http://www.ciudadadacultura.es)), but also much more simple models, that with less million euros try to obtain the same objectives, although on smaller scale.

## TURISMO, CIUDAD Y CULTURA

El Museo de Arte Contemporáneo de Castilla y León (MUSAC) fue inaugurado en León por los príncipes de Asturias el día 1 de Abril de 2005. Ese día comenzó también la primera exposición del Museo, denominada “Emergencias”, en la que varios artistas trataban de documentar la realidad actual con su particular mirada, utilizando para ello todo tipo de soportes y materiales. Según las estadísticas del propio Museo, cuando el 21 de agosto se clausuró esta exposición, un total de 78.000 personas habían visitado “Emergencias”.

El edificio del MUSAC es una obra contemporánea diseñada por los arquitectos Emilio Tuñón y Luis Moreno Mansilla, ganadores del Premio de Arquitectura Española de 2003. A iniciativa de la Junta de Castilla y León, el proyecto fue aprobado en 2001 y construido entre mayo de 2002 y septiembre de 2004, con un coste de 33 millones de euros. Desarrollado en una sola planta de casi 8.000 metros cuadrados, lo más llamativo de este edificio es su fachada, creada con cientos de cristales multicolores e inspirada en las vidrieras de la Catedral. Esta escenografía colorista, reinterpretación vanguardista de un icono del pasado, se constituye en la imagen del MUSAC y por extensión en el nuevo símbolo de León.

La población de la ciudad mostró al principio cierta disconformidad con el MUSAC, abundando críticas y comentarios negativos en las emisoras locales de radio y televisión, así como artículos y cartas al director en los periódicos que se cuestionaban la existencia de cualquier atisbo de arte en el nuevo edificio. Un año después y conocida la cifra de visitantes, más de 170.000, nadie en León habla mal del MUSAC; todo lo contrario.



Figura 1: El Museo de Arte Contemporáneo de Castilla y León (MUSAC).

Fuente: MUSAC.

Este ejemplo nos permite introducir el argumento de este artículo, la conjunción de tres conceptos que se unen en distintos lugares de la geografía española: turismo, cultura y ciudad, para modificar nuestros símbolos urbanos y, en algunos casos, las posiciones de centralidad de los distintos barrios.

En primer lugar, analizaremos el desarrollo reciente del llamado turismo cultural urbano, a través de algunos estudios específicos y cifras oficiales, valorando la posición de las ciudades españolas con respecto a otras urbes europeas. Este tipo de turismo se inserta en las estrategias de promoción de las ciudades, convirtiéndose en uno de los aspectos fundamentales del nuevo marketing urbano. La imagen de la ciudad en el siglo XXI se asocia a contenedores culturales de diseño. A partir de grandes proyectos institucionales y firmados por arquitectos de prestigio, que a semejanza de los grandes divos de la moda visten a la ciudad con nuevas prendas, surgen museos, palacios de congresos, sedes de fundaciones culturales, auditorios. Piezas urbanas que capitalizan la inversión pública en estos últimos años, después de casi dos décadas de presupuestos millonarios gastados en la rehabilitación de los cascos históricos. Este será el aspecto sobre el que incidiremos en segundo lugar, para tratar a continuación las consecuencias sociales de esta transformación urbanística. La sociedad del conocimiento, o de la información, demanda cultura como necesidad ciudadana y cubrir esta exigencia puede conllevar cierta rentabilidad política a un módico precio, además de mejorar la valoración personal de la ciudad central. La autoestima de sus habitantes aumenta con la inauguración de edificios emblemáticos de este tipo. Una vez analizados los tres componentes a los que hacemos referencia en este epígrafe, pasaremos a describir algunos ejemplos haciendo mención a los posibles cambios que estas operaciones urbanísticas pueden originar en la trama intraurbana.

## EL DESARROLLO DEL TURISMO CULTURAL URBANO

No existe una definición unánimemente consensuada de lo que significa turismo cultural. La Organización Mundial del Turismo expone que bajo este título se deberían agrupar todos los movimientos de personas que se realizan por motivos culturales, incluyendo los viajes de estudios, los desplazamientos a festivales, los viajes para asistir a representaciones dramáticas y otros actos similares, las visitas a lugares de interés y monumentos, etc. El Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, ICOMOS, nos dice que es todo tipo de turismo con destino a otra localidad en el marco del cual el visitante busca la experiencia de todos los aspectos culturales del lugar, su estilo de vida contemporáneo, su cocina, su topografía, su ambiente, sus ciudades y sus pueblos, así como sus emplazamientos históricos y espectáculos culturales. Por último, la Asociación de Educación sobre Turismo y Ocio, ATLAS, expone que es el movimiento de personas a atractivos culturales ubicados en lugares distintos de su residencia habitual, siendo su objeto adquirir nueva información y experiencias para satisfacer sus necesidades culturales. A pesar de esta falta de criterios homogéneos, lo cierto es que los análisis sobre el turismo enuncian ya desde hace años los cambios que se están produciendo en esta actividad recreativa, en la que los aspectos culturales tienen cada vez más importancia (López Palomeque, 1995; Tomillo, 1996; Cases y Marchena, 1999; Ávila y Barrado, 2002; Rubio, 2003). Es evidente que el porcentaje de turistas con una motivación principal relacionada con la cultura es muy reducido, pero



también que son pocos los turistas que únicamente piensan en tumbarse en la playa durante todo su tiempo de vacaciones.<sup>1</sup>

El turismo es un signo de nuestro tiempo, un referente de la sociedad y de la economía contemporánea y manifiesta sus mismas transformaciones. La economía se mundializa y al turismo le sucede lo mismo (808 millones de llegadas de turistas internacionales en 2005), la sociedad del consumo de masas se transforma en la sociedad del individuo y todos nos queremos convertir en pioneros buscando lugares diferentes, aunque los destinos tradicionales, como las Baleares, continúen acogiendo a millones de turistas. La revolución tecnológica protagoniza un nuevo desarrollo socioeconómico y los turistas planifican su viaje a través de Internet. La cultura se hace global, todo es cultura, pasamos de la cultura del consumo al consumo de cultura y el turismo recoge también esa etiqueta, ya sea a través de la etnografía, el arte, la gastronomía o la cultura de club. El tradicional “escapismo” como motivación fundamental para elegir las vacaciones, se transforma en la búsqueda del “enriquecimiento” personal, pasamos de viajar a un sitio para “ver algo” a desplazarnos a ese lugar para “hacer algo” (Ávila y Barrado, 2005). En cierto sentido, volvemos a los orígenes del *Grand Tour*, cuando los jóvenes aristócratas ingleses visitaban las ciudades francesas e italianas como finalización de su período de aprendizaje.

Si nos fijamos en los eslóganes turísticos de las últimas campañas comprobaremos estos cambios, y como las referencias a la cultura, el enriquecimiento personal o la posibilidad de hacer cosas, se mezclan con las imágenes de siempre. “*Zaragoza: cuatro culturas, un estilo de vida*”; “*Asturias: pasear, conocer, descubrir*”; “*Frisia: región de las once ciudades*”; o este otro de Egipto “*Dicen las malas lenguas que hay dos clases de viajeros: los que conocen las pirámides de Egipto y los demás*”.

Europa favorece esa transformación de las motivaciones turísticas, convencida de sus ventajas competitivas, y promueve el desarrollo del turismo cultural. Tanto de una forma general que abarque todas las manifestaciones culturales, territorios y poblaciones, como se pone de manifiesto en la Dirección General XXIII de la Comisión (“El Turismo Cultural en Europa”) y en el desarrollo de los Programas específicos *Raphael* (patrimonio), *Caleidoscopio* (artes vivas) y *Ariane* (literatura), como en la promoción específica del turismo cultural urbano, con el programa *Ciudad Europea de la Cultura*. La primera Ciudad Europea de la Cultura fue Atenas, en el año 1985, y hoy nuevas candidatas pugnan por conseguir ese nombramiento para los próximos años (entre ellas Cáceres, Córdoba y Málaga para el año 2016). En la normativa europea se recogen las funciones que debe realizar una ciudad tras ser designada: acoger a los ciudadanos de la Unión, valorizar el patrimonio y aplicar un programa de manifestaciones culturales durante todo el año que resalten la cultura y el patrimonio. En esos más de 20 años de nombramientos (1985-2008) ya han sido elegidas 37 *Ciudades Europeas de la Cultura*. La importancia de estos nombramientos y el proceso de ampliación han modificado los mecanismos para la elección, de tal forma que desde 2005 y hasta el año 2019 se ha establecido un calendario para que todos los países tengan sus respectivos nombramientos, compartiendo entre 2009 y 2018 los países de la ampliación candidatura con otros Estados (a España le toca compartir con Polonia el año 2016),

---

<sup>1</sup> El 66% de los turistas que visitaron España en los años 1990 realizaron alguna actividad cultural (Ceses y Marchena, 1999). La Organización Mundial del Turismo estima que el 37% de los viajes turísticos tiene un componente cultural.

aunque antes de que estuviera establecido de esta manera el reparto era también evidente, pues habían sido elegidas tres ciudades francesas (Paris, Avignon y Lille), tres italianas (Florencia, Bolonia y Génova), tres griegas (Atenas, Salónica y Patras), tres belgas (Bruselas, Amberes y Brujas) y tres españolas (Madrid, Santiago de Compostela y Salamanca), dos alemanas (Berlín y Weimar), dos británicas (Glasgow y Liverpool), dos irlandesas (Dublín y Cork), dos holandesas (Amsterdam y Rotterdam) dos portuguesas (Lisboa y Oporto), dos noruegas (Bergen y Stavanger) y dos veces Luxemburgo (1995 y 2007), además de una representante de Austria (Graz), Dinamarca (Copenhague), Suecia (Estocolmo), Finlandia (Helsinki), Islandia (Reykjavik), República Checa (Praga), Eslovaquia (Cracovia) y Rumanía (Sibiu).

La UNESCO también promueve el desarrollo del turismo cultural, concediendo a los lugares que a su juicio lo merecen un certificado de autenticidad propio, la designación como *Patrimonio de la Humanidad*. Una larga lista de ciudades en Europa ostentan este galardón, a manera de marca de calidad en un mercado cada vez más competitivo. En España, las ciudades Patrimonio de la Humanidad (Ávila, Cáceres, Córdoba, Cuenca, Salamanca, Santiago de Compostela, Segovia y Toledo) formaron en 1993 una asociación para desarrollar iniciativas conjuntas de promoción, comercialización y difusión de una imagen común (Cases y Marchena, 1999), aunque las estrategias conjuntas no se han desarrollado adecuadamente.

El turismo cultural se apropia de otro concepto clave a finales del siglo XX y, en una reunión celebrada precisamente en Mallorca en 1995, la Unión Europea, el Consejo de Europa y la UNESCO, tras constatar la masificación del turismo y sus posibles efectos negativos, concluían que el turismo cultural debía constituir el fundamento del nuevo modelo sostenible del turismo, a desarrollar durante el siglo XXI (Morère, 1999).

En el denominado turismo urbano, el motivo más importante de las excursiones está relacionado con la cultura, aunque pocos visitantes se considerarán a sí mismos como turistas culturales (Ávila y Barrado, 2002). Las ciudades se convierten a partir de los años 1980 en lugares de destino turístico, en un proceso que afecta inicialmente a las grandes metrópolis y que después se propaga por otras urbes que saben ofrecer ventajas competitivas. Los factores explicativos son múltiples: la infraestructura cultural (museos, teatros, galerías de arte), la oferta hotelera y hostelera, la vida nocturna, los servicios de transporte, la posibilidad de mezclar ocio y negocio, las compañías aéreas de bajo coste, la celebración de grandes eventos, la renovación de las ciudades y sus campañas de marketing urbano, la accesibilidad, la programación continua de actividades culturales, la profusión de guías turísticas, la celebración de congresos, ferias o exposiciones, etc.

Así pues, las ciudades son el primer núcleo de desarrollo turístico cultural por su oferta de elementos susceptibles de motivar viajes y excursiones (Morère, 1999), y dentro de ese amplio abanico de motivaciones culturales, la opción tradicional más importante es la visita a museos (Cases y Marchena, 1999). En Madrid, por ejemplo, el denominado Paseo del Arte (Museo del Prado, Museo Thyssen-Bornemisza, Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía) recibió a más de cuatro millones de visitantes el año 2005.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> El Museo del Prado recibió la visita de 1.935.770 personas, el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía 1.590.099 y el Museo Thyssen-Bornemisza 643.784, en total 4.169.653 visitantes

En un futuro próximo, las ciudades culturales tradicionales verán reducida su cuota de mercado ante la competencia de destinos con productos y servicios culturales nuevos e innovadores (Ceses y Marchena, 1999). En esta coyuntura de desarrollo del turismo cultural urbano y mayor competencia en el mercado, la Organización Mundial del Turismo y la Comisión Europea de Turismo encargaron un estudio específico sobre *El Turismo Urbano y la Cultura* (2005), en el que entre otras conclusiones se afirmaba que los nuevos museos y atractivos innovadores que revisten interés para el turista cultural, a menudo provistos de arquitectura distintiva como en el caso del Museo Guggenheim de Bilbao o el Museo Judío de Berlín, habían aprovechado el factor novedad, pero estas ciudades debían ofrecer nuevos productos y servicios de calidad para no perder la atención y el interés del viajero (OMT y CET, 2005).

En la tabla podemos apreciar como tras la inauguración del Museo Guggenheim, en octubre de 1997, el número de turistas que llegaron a la ciudad subió rápidamente, sobre todo en 1998, para en los últimos años volver a situarse en cifras similares a la evolución previsible antes de la apertura del museo. Esta realidad no se contradice con el hecho de que haya seguido incrementándose el número de visitantes al museo, pues el porcentaje de residentes y excursionistas aumenta progresivamente con respecto al de turistas. El año 2005 supuso un nuevo récord con 965.082 visitantes registrados.

Año	Turistas	Promedio 94-96
1994	234.939	234.939
1995	245.381	245.381
1996	265.832	265.832
1997	288.884	284.440
1998	434.686	304.351
1999	452.376	325.656
2000	417.345	348.452
2001	382.257	372.843
2002	414.349	398.942
2003	431.113	426.868
2004	518.294	456.749
2005	550.264	488.721

Tabla 1: Número de Llegadas a Bilbao y turistas esperados siguiendo el promedio 1994-1996.

Fuente: TourMIS.

Algo similar puede decirse del número de visitas registradas en las ciudades Europeas de la Cultura, antes y después de los años de celebración del evento, como aparece en el Sistema de Información sobre Marketing del Turismo (TourMIS) del Instituto de Estudios sobre Turismo y Ocio de la Universidad de Viena. Según esta fuente, el promedio de incremento de pernoctaciones en el año de la capitalidad entre 1995 y 2003 se sitúa en el 12,4%, frente a una caída media del -3,9% al año siguiente. En el estudio citado de la OMT y la

ECT (2005), se argumenta el efecto relativamente efímero de la capitalidad cultural europea, pues la mayoría de las ciudades nombradas no ha logrado mantener el volumen de visitantes.

Por tanto, el turismo cultural urbano está en desarrollo pero el mercado es muy competitivo y sólo las grandes metrópolis son capaces de sostener unos índices turísticos en continuo crecimiento.

## RENOVACIÓN URBANA E INVERSIÓN CULTURAL PÚBLICA

Cuando el gobierno vasco diseñó el proyecto para atraer a la ría de Bilbao una institución de tanto prestigio internacional como el Museo Guggenheim, el incremento del número de turistas debió ser un argumento importante, pero no el factor fundamental. Pasados los años se ha podido constatar el acierto de este proyecto, no tanto en el incremento continuo de visitantes, sino en lo que ha supuesto en el proceso de renovación de la ciudad y en su posicionamiento en el mercado internacional de imágenes urbanas. La silueta del edificio de titanio creado por Frank Ghery, que en esta ocasión redibuja la figura de un gran barco atracado en la entrada de la ría, se asocia en la mente de millones de personas en todo el mundo a una ciudad española llamada Bilbao (y no al revés), tanto si la observan en una película de James Bond como en la portada del estudio de la OMT-CET sobre turismo urbano y ciudad. Este éxito publicitario, el poner a Bilbao en el mapa, es muy difícil de cuantificar económicamente, pero supone un evidente valor añadido y un poderoso reclamo para sostener el tejido económico existente y atraer nuevas inversiones. No basta con



Figura 2: El Museo Guggenheim de Bilbao.

Fuente: [www.artlex.com](http://www.artlex.com).

ofertar suelo industrial o tecnológico y poder integrar diferentes ayudas institucionales para atraer a una compañía internacional, hace falta además el empujón definitivo con un argumento aparentemente tan poco relacionado como el contar con un Museo Guggenheim. Si el proceso de paz en Euskadi se hace definitivo y el puerto de Bilbao se convierte en uno de los más importantes de Europa, asistiremos en las próximas décadas a un relanzamiento de la metrópoli como núcleo de desarrollo tecnológico-industrial, y en los estudios explicativos de ese proceso la fecha de inauguración del Museo Guggenheim será uno de los antecedentes más destacados.

La construcción del Guggenheim genera además otro proceso en el seno de la ciudad, no sólo sirve como factor de atracción del ocio y el negocio hacia la metrópoli, sino que también cataliza la renovación del sector urbano donde se localiza (Juaristi, 1999). Desde su apertura se han realizado numerosas transformaciones en el barrio, tanto de iniciativa pública como privada, modificando su estructura, jerarquía económica y posición social. Locales comerciales de diseño, organismos oficiales, nuevos paseos, sedes oficiales de bancos y empresas, espacios ajardinados, gentrificación social, restaurantes lujosos, negocio inmobiliario, la revalorización se va difundiendo calle a calle desde el “barco” que con su emersión genera la onda expansiva.

Las ciudades necesitan una actuación de este tipo que sirva como motor de renovación urbana. Hace muchas décadas fue la llegada del ferrocarril, el elemento “público” que configuró un nuevo sector de la ciudad y provocó el posterior desarrollo del resto de actividades económicas. En la segunda mitad del siglo XX la política de polígonos industriales y la llegada de grandes empresas repercutió en más procesos de crecimiento y en la aparición de otros sectores urbanizados, aunque en este caso se localizaran fuera del perímetro de las ciudades. En

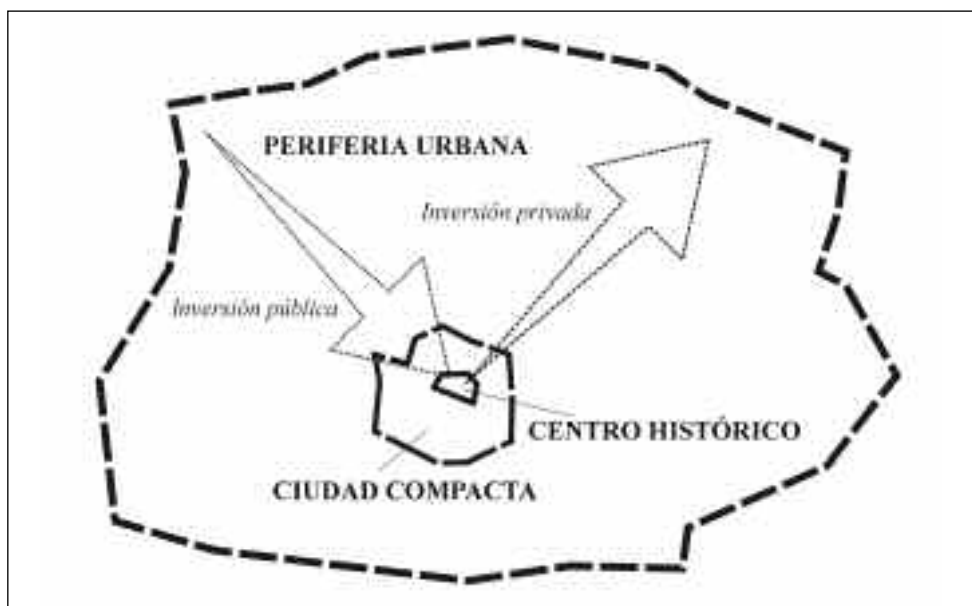


Figura 3: Los flujos de inversión pública y privada en la región urbana.

Fuente: Somoza, 2003.

nuestros días y tras costosos procesos de rehabilitación de los cascos históricos que difícilmente han conseguido arrastrar a la inversión privada, las operaciones de este tipo consiguen redireccionar los flujos de capital desde la periferia hacia el interior de las ciudades.

A finales del siglo XX hemos asistido en España a un proceso divergente de los flujos de inversión. La iniciativa pública acometió proyectos importantes entre los años 1970 y 1980 en la periferia urbana con la construcción de polígonos industriales, la adecuación de los viales, nuevas infraestructuras de comunicación, centros hospitalarios, redes de saneamiento, campus universitarios, etc, mientras la iniciativa privada centraba sus intereses en los desarrollos urbanísticos de la ciudad central, tanto desde el punto de vista inmobiliario, con nuevas promociones de viviendas, como en la ampliación de la oferta de locales comerciales y oficinas de todo tipo. En los años finales de la década de 1980 y en la de 1990 las direcciones se invirtieron. La iniciativa pública volvió al interior de la ciudad mientras la privada exploraba la periferia y los bordes urbanos exteriores. Son los años de reforma y rehabilitación de los cascos históricos, ampliación y embellecimiento de zonas verdes, peatonalizaciones de ejes comerciales tradicionales, construcciones de aparcamientos subterráneos (normalmente cofinanciados entre la empresa adjudicataria y el ayuntamiento) y mejoras en el sistema viario, dando la impresión generalizada de que la ciudad, cualquier ciudad, está en obras, al tiempo que la iniciativa privada construía miles de viviendas unifamiliares en los municipios vecinos, centros comerciales al estilo americano (*malls*), parques temáticos de ocio, o edificios inteligentes sedes de grandes compañías.

Para aunar esfuerzos y que inversión pública e inversión privada se alíen en la renovación total de un sector urbano es necesario contar con un factor externo decisivo. Este elemento por el que suspiran miles de ciudades puede recibir varias denominaciones, tener una duración más o menos prolongada y pertenecer a clases y escalas diferentes: juegos olímpicos, exposición universal, mundiales de fútbol, capitalidad cultural europea, museo de alcance internacional, designación como Patrimonio de la Humanidad, año jubilar, etc. Lo importante es que la iniciativa pública capitalice la inversión inicial sumando presupuestos de diferentes administraciones (estatal, regional y local), señalice y acondicione el lugar que se va a transformar, prevea la llegada de miles de visitantes y establezca un marco adecuado para la participación de la iniciativa privada. En España tenemos varios ejemplos, además del citado Museo Guggenheim de Bilbao, como Sevilla y su Expo en la Isla de la Cartuja, Barcelona con los Juegos Olímpicos y después el Foro de las Culturas, a menor escala Santiago de Compostela y el Jubileo, o Salamanca y su capitalidad cultural el año 2002, y dos ciudades en pleno proceso de transformación, Valencia con la Ciudad de las Artes y las Ciencias y la Copa América, y Zaragoza con la Exposición Universal de 2008 y la transformación de los márgenes del Ebro.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Como en el caso del Museo Guggenheim es muy probable que la Ciudad de las Artes y las Ciencias no fuera el factor determinante para que el grupo suizo eligiera Valencia, pero sí el elemento diferencial. Alguien duda que la Copa América 2007 se asociará a los perfiles, en este caso orgánicos, de la Ciutat.

## CULTURA, POBLACIÓN LOCAL Y POLÍTICA

Para que una política de turismo cultural tenga éxito debe lograr un desarrollo armónico del patrimonio, los visitantes y los residentes (Rubio, 2003). La población local se enriquece con estos planes de desarrollo turístico de varias formas. En primer lugar se revaloriza el patrimonio propio a través del conocimiento y muchas veces de la admiración de los visitantes, lo que hace aumentar el nivel cultural de los residentes. Esta revalorización incide en la autoestima, el reforzamiento de la identidad y una mayor cohesión social. Por último, el incremento de la oferta cultural turística genera un aumento en la calidad de vida y un incremento de la actividad económica que beneficia directa e indirectamente a la población local.

En las estadísticas no figura cuantos de los visitantes que recibió el Museo Guggenheim eran de Bilbao, ni cuantos leoneses han visitado más de una vez el MUSAC, pero lo cierto es que la población local aprovecha las posibilidades de ocio cultural que se les brindan. En el Museo del Prado sí existen estadísticas sobre la procedencia de los visitantes y los datos son esclarecedores. Las cifras del año 2005 mostraban como del total de 1.935.770 visitantes, 1.189.417 eran residentes en otro país, destacando los estadounidenses (12,6% del total), y 746.353 residentes en España, de los cuales los procedentes de la Comunidad de Madrid eran, con mucho, los más numerosos, 379.920, lo que suponía el 19,6% del total. Prácticamente uno de cada cinco visitantes del Prado, el Museo más visitado de nuestro país, reside en la Comunidad madrileña.

La sociedad del conocimiento (Drucker, 1993) demanda cultura. El nivel general de conocimientos se ha ampliado en todos los países desarrollados y la oferta cultural llega cada vez a más personas, que visitan museos, exposiciones, asisten a conferencias, espectáculos de danza, representaciones teatrales, óperas, conciertos de todo tipo. En el estudio elaborado por la OMT y la ECT (2005) se habla de un “núcleo de la cultura”, que estaría formado por las actividades anteriores y “una periferia cultural” que englobaría el modo de vida, la gastronomía, la socialización, los hábitos populares. Nuevamente, si nos fijamos en la propaganda turística nos daremos cuenta como se suele hacer referencia tanto al núcleo como a la periferia cultural cuando se promociona una determinada ciudad y junto a las fotografías del monumento identitario reflejo del patrimonio histórico y el nuevo contenedor cultural de diseño obra de algún arquitecto de prestigio, aparecerán instantáneas de comidas, vinos y terrazas llenas de gente sonriente. La población local también gana eso, calidad de vida.

La sociedad desea actividades culturales y suplir esa demanda genera una rentabilidad política a un coste relativamente bajo. Los ayuntamientos y las comunidades autónomas deben atraer a sus ciudades inversiones y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Promover la llegada de grandes empresas y generar cientos de puestos de trabajo es muy costoso y las experiencias recientes no son muy positivas, pues la espiral de subvenciones no cesa, dilapidando grandes cantidades de dinero por mantener unas plantillas de trabajadores a veces exiguas. Es mucho más rentable construir, por ejemplo, un nuevo auditorio. Encargado al estudio de un arquitecto famoso, Santiago Calatrava por ejemplo, genera

empleo en su edificación y en el posterior desarrollo de su actividad, permite la aparición y sostenimiento de empleos indirectos, atrae la atención de todo el mundo y el producto que elabora, cultura, se consume en el momento y en el lugar, independientemente de que se pueda conseguir más barato en algún país de Asia. Es, en definitiva, un éxito social asegurado y por ello responsables políticos de Comunidades Autónomas y Ayuntamientos apoyan múltiples proyectos de este tipo.

Tampoco es de extrañar que a esta “moda” se sumen grandes compañías, bancos y multinacionales, que edifican centros de arte y fundaciones privadas en las ciudades donde sitúan sus sedes sociales. El mismo día de abril de 2006 en el que Luz Casal inauguraba el auditorio de la nueva sede de la Fundación Caixa Galicia en A Coruña,<sup>4</sup> obra del arquitecto británico Nicolas Grimshaw, Agustín Ibarrola visitaba esta misma ciudad para inaugurar una exposición de sus obras en el MACUF, Museo de Arte Contemporáneo Unión Fenosa. Estas empresas, entre otras cosas, buscan una rentabilidad social a través de la cultura, aunque no es menos cierto que para los residentes y visitantes de A Coruña se amplía de esta manera la oferta de actividades culturales.

Castells habla de la economía del conocimiento y afirma que en las ciudades innovadoras existe un efecto retroactivo positivo entre calidad de vida y productividad-generación de riqueza y viceversa, de productividad-generación de riqueza sobre calidad de vida. En la nueva economía, el papel de las ciudades es ser medios productores de innovación y de riqueza, pero también el de integrar tecnología, sociedad y calidad de vida en un sistema interactivo, que produzca un círculo de continuo crecimiento, no sólo de economía y tecnología, sino de sociedad y cultura (Castells, 2000).

## ALGUNOS EJEMPLOS EN ESPAÑA

El caso de Bilbao se ha convertido en el modelo a seguir por otras muchas comunidades autónomas y ciudades. La renovación a partir de la cultura ha sido una estrategia urbanística defendida ya en bastantes ciudades y con proyectos en otras muchas. Por lo general nos encontramos con una conjunción de niveles administrativos confluentes que toman la forma de una Fundación, aunque en la mayoría de los casos es el gobierno de la Comunidad Autónoma el principal promotor de estos proyectos. Una vez transferidas las competencias en materia urbanística y en las cuestiones relacionadas con la cultura y el turismo, las consejerías correspondientes<sup>5</sup> diseñaron siguiendo el ejemplo mencionado lo que debía ser su particular proyecto cultural de renovación urbana. En vez de realizar un exhaustivo listado de todas las actuaciones de este tipo vamos a centrarnos en tres ejemplos, uno ya concluido, otro en fase de edificación y el último todavía en proyecto.

Por la escala, el dinero invertido y las posibles repercusiones sobre la trama urbana, la ciu-

---

<sup>4</sup> En este caso el efecto llamativo es una ola frente a la fachada del edificio que sirve como pantalla para proyectar imágenes y el logotipo de la compañía.

<sup>5</sup> Curiosamente, en Castilla y León están unidas ambas en la Consejería de Cultura y Turismo.



dad de las artes y las ciencias de Valencia destaca sobre los demás ejemplos. Grandioso proyecto de la Comunidad Valenciana encargado al arquitecto Santiago Calatrava, el primer edificio, L' Hemisferic, fue inaugurado en abril de 1998 y el último, el Palau de les Arts, en octubre de 2005. Se ha construido en un borde la ciudad, siguiendo el eje ajardinado del río Turia, y en torno a ese lugar la edificación privada ha mostrado un importante desarrollo, como respuesta clara a la acción institucional. El proyecto ha creado un nuevo barrio cultural que descongestiona la ciudad histórica y resta tráficos a los barrios centrales. Una actuación con resultados positivos tanto desde el punto de vista de la atracción turística, como del proyecto de renovación urbana y el aumento de la calidad de vida de los valencianos.

Otro ejemplo que se ha citado al inicio de esta comunicación es el de la Ciudad de la Cultura de Santiago de Compostela. En este caso todavía se encuentra en fase de ejecución. El proyecto fue aprobado por la Xunta de Galicia en 1999 con el objetivo de concentrar en un espacio relativamente alejado de la congestionada ciudad de Santiago, en el Monte Gaiás, una serie de edificios culturales diseñados por el arquitecto norteamericano Peter Eisenman. Los proyectos iniciales se fueron ralentizando y en el año 2006 de los cinco edificios principales sólo se había comenzado la construcción de dos de ellos. El proyecto, promovido por el gobierno de Manuel Fraga, buscaba mostrar la riqueza de la cultura gallega en un contenedor vanguardista con la capacidad de atracción del Guggenheim, pero la decisión sobre su localización fue muy poco acertada. El terreno cedido por Caixa Galicia, 41,3 Has. en el monte de Gaiás, se sitúa a varios kilómetros del centro de la ciudad y rodeado de infraestructuras, entre ellas la autopista del Atlántico. Surge como un espacio desconectado de la ciudad y sin tener tampoco decidido su enlace con la autopista que iba a ser su eje principal de comunicación. Los problemas surgidos en el proceso de construcción, que han triplicado el presupuesto inicial, y las críticas realizadas por la entonces oposición, que veían en el proyecto objeciones de todo tipo, generaron un intenso debate público con el cambio de gobierno en 2005 y la decisión de la Consejera de Cultura de paralizar el proyecto durante 14 meses hasta que se redefiniera su estructura. Es probable que hasta el año 2009 no se inaugure una ciudad de la cultura que finalmente será muy distinta a la que había diseñado Peter Eisenman. En este caso los tres elementos que mencionábamos antes no se han conseguido, ni siquiera con el proyecto inicial. La capacidad de atracción de Santiago de Compostela está ya suficientemente saturada como para buscar más visitantes y seguir batiendo records turísticos para una ciudad de apenas 100.000 habitantes. La posible renovación urbanística no tiene sentido en un islote aislado al que se pretende acceder a través de la autopista<sup>6</sup> y el aumento de la calidad de vida de los compostelanos tampoco está claro, porque serían pocos los que visitaran esos centros culturales en un espacio tan alejado, pudiendo originarse problemas de seguridad como en la ciudad de Brasilia.

El tercero de los proyectos se sitúa en Avilés y es la apuesta de renovación cultural del Principado de Asturias. El primer punto conflictivo es su localización, pues no estará ubicada en ninguna de las dos ciudades principales, Oviedo o Gijón, con las consecuentes protes-

---

<sup>6</sup> Supongo que Caixa Galicia cedería los terrenos de la Ciudad de la Cultura pero tendrá muchos más en "expectativa" urbanística por la zona.

tas de sus respectivos alcaldes, sino que el lugar elegido es la industrializada ría de Avilés. El Centro Cultural Internacional Oscar Niemeyer se convertirá en el Museo de los Premios Príncipe de Asturias tras el acuerdo firmado en marzo de 2006 entre el arquitecto de 98 años que ha donado el proyecto y el Presidente autonómico. En este caso y por lo que trasluce el proyecto, la atracción que ejercerá este centro cultural podrá orientar hacia Avilés a muchos visitantes que tengan a Asturias como destino turístico, la renovación urbanística de la margen derecha de la ría culminará con este gran centro cultural, ganando como espacio terciario lo que hasta hace poco eran suelos industriales semiabandonados y por último, la mejora de la calidad de vida para los avilesinos está fuera de toda duda.

En definitiva, turismo, ciudad y cultura se reúnen en estos proyectos de nuevos contenedores culturales que recorren toda la geografía española, de Tenerife a Barcelona, de Valencia a Santiago de Compostela, de Zaragoza a Salamanca, o de Avilés a Sevilla. Pero no todos los ejemplos son iguales. El tiempo dará la razón a unos y se la quitará a otros. El caso es que España, en unos años, ascenderá en el ranking de destinos turísticos culturales y podremos seguir diciendo eso de “España es diferente”.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ávila, R. y Barrado, D. (2005): “Nuevas tendencias en el desarrollo de destinos turísticos: marcos conceptuales y operativos para su planificación y gestión”. *Cuadernos de Turismo*, 15 :27-43.
- Cases, J. I. y Marchena, M. (2002): “Turismo urbano”. En Bayón F. (Dir.): *50 años del turismo español*. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, :653-672.
- Castells, M. (2000): “La ciudad de la nueva economía”, Conferencia de clausura del Máster “La ciudad: políticas, proyectos y gestión” organizado por la Universidad de Barcelona y dirigido por Jordi Borja <http://www.lafactoriaweb.com/articulos/castells12.htm>
- Druker, P. F. (1998): *La sociedad poscapitalista*. Ed. Apóstrofe, Barcelona.
- García, L. M. y Díaz, C. (2002): “Renovación urbana y nueva centralidad en Santa Cruz de Tenerife”. En Fernández, F, Pumares, P. y Asensio, A. (Eds.): *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*, Ed. Universidad de Almería, Almería, :517-526
- Juaristi, J. (1999): “La postmodernización como estrategia de revitalización urbana: aprendiendo de Bilbao”. En VVAA.: *El Territorio y su imagen. Actas del XII Congreso de Geógrafos Españoles*, AGE, Universidad de Málaga, :1085-1097.
- L. Palomeque, F. (1995): “La estrategia del turismo metropolitano. El caso de Barcelona.” *Estudios Turísticos*, 126, :119-141.
- Tomillo, F. (1996): “Turismo Cultural”. En VVAA: *La actividad turística española en 1994*. AECIT, Madrid, :701-736
- Morère, N. (2002): “Turismo cultural”. En Bayón F. (Dir.): *50 años del turismo español*. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, :701-736
- Organización Mundial del Turismo y Comisión Europea de Turismo. (2005): *El turismo urbano y la cultura*. Ed. OMTE, Madrid.
- Somoza, J. (2003): “Urbanismo y crecimiento actual en Ourense”. *Eria*, 60, :105-116.
- Vera, J. F. (Coord.) (1997): *Análisis Territorial del Turismo*. Ariel, Barcelona.



## PONENCIA I

# LA TERCERA FASE DEL PROCESO DE METROPOLITANIZACIÓN EN ESPAÑA

Oriol NEL·LO

*Secretario de Planificación Territorial de la Generalitat de Catalunya*

### INTRODUCCIÓN

El objeto central de estas notas<sup>1</sup> es el análisis de las dinámicas de urbanización en las grandes ciudades españolas con especial atención a las variaciones que estas han conocido en los últimos diez años. En particular nos detendremos a discutir la forma cómo los cambios en el asentamiento de la población y la actividad se reflejan y se concretan en los tejidos urbanos y la distribución de los grupos sociales sobre el espacio.

Nuestra aportación responde a una línea de reflexión sobre las dinámicas de metropolitización y las políticas públicas en las grandes ciudades españolas que iniciamos hace ya más de una década<sup>2</sup> y que ha respondido a dos motivaciones: por una parte, la voluntad de comprender las dinámicas de transformación metropolitana y, por la otra, el afán de definir

---

<sup>1</sup> Introducción de la ponencia “La forma urbana ante las nuevas dinámicas territoriales” en el seno del *VIII Coloquio y jornadas de campo de geografía urbana: Los procesos urbanos postfordistas*, celebrada en Maó durante el mes de junio de 2006. Las notas que siguen se basan en los trabajos que citamos a continuación a los cuales se remite al lector que desee ampliar su contenido y más extensas referencias estadísticas y bibliográficas.

<sup>2</sup> El primero de nuestros trabajos en esta línea fue el estudio sobre las políticas urbanas en España que realizamos a finales de los noventa, desde el Institut d’Estudis Metropolitans de Barcelona, para el informe dirigido por

políticas públicas para encauzarlas y, cuando fuera necesario, corregirlas en beneficio de la colectividad.

Aquí nos centraremos en los aspectos analíticos. Así, expondremos como, a nuestro entender, las áreas metropolitanas españolas han entrado, con el cambio de siglo, en una nueva fase del proceso de urbanización. Una nueva etapa que hemos querido bautizar como la tercera fase del proceso de metropolitanización en España y se caracteriza por unos rasgos que no tienen precedentes. En efecto, mostraremos cómo después de un largo proceso caracterizado por la concentración de la población y las actividades sobre el territorio de las principales áreas urbanas, seguido por un notabilísimo periodo de dispersión, nos encontramos ahora ante la combinación de dispersión urbana, por una parte, y de crecimiento de la ciudad central, por otra. Combinación que se expresa con diversa intensidad y modulación en cada una de las grandes ciudades españolas y las sitúan ante retos ambientales, funcionales y sociales que carecen de precedentes en nuestro país.

## LOS ANTECEDENTES: LAS DINÁMICAS METROPOLITANAS DE LA CONCENTRACIÓN (1960-1975) A LA DISPERSIÓN (1975-1996)

Las siete mayores áreas metropolitanas de España (Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, Sevilla, Málaga y Zaragoza) albergan, hoy, sobre una superficie del 1,9% del territorio del Estado un 33,8% de la población [Figura 1]. Esta circunstancia es uno de los principales resultados de la evolución del proceso de urbanización en España. Proceso caracterizado, como es bien sabido, por tres rasgos distintivos:

el relativo retraso con el que el proceso de urbanización moderno aconteció respecto a los otros países europeos, tardanza motivada por las dificultades que la revolución industrial y la modernización del Estado encontró a lo largo de los siglos XIX y XX

la celeridad con que se han desarrollado sus fases sucesivas en los últimos cincuenta años.

la tendencia de la población y la actividad a asentarse de forma preferente sobre los principales ejes de actividad (Eje del Mediterráneo / Eje del Ebro) sobre los que se encuentran 6 de las 7 áreas metropolitanas, siendo Madrid la notabilísima excepción.

---

el profesor Leo Van den Berg, de la Erasmus Universiteit, sobre las políticas urbanas en los países de la Unión Europea: Nel 1o, O. (1998) "Spain" en L. van den Berg, E. Braun y J. van der Meer (eds), *Nacional Urban Policies in the European Union. Responses to Urban Issues in the Fifteen Member States*, Aldershot: Ashgate, y publicado, previamente, en su versión completa en Nel 1o, O. (1997), "Las grandes ciudades españolas: dinámicas urbanas e incidencia de las políticas públicas", *Papers, Regió Metropolitana de Barcelona*, 27, Julio, pp. 9-70. Esta línea de reflexión continuó con la elaboración del apartado sobre las áreas metropolitanas de la Geografía de España dirigida por Josefina Gómez Mendoza y Antonio Gil Olcina: Nel 1o, O. (2001) "Las áreas metropolitanas", en A. Gil y J. Gómez Mendoza (eds), *Geografía de España*, Ariel: Barcelona, pp. 275-298. Ha tenido como últimos desarrollos un nuevo informe para la UE, elaborado el año 2003, publicado inicialmente en una nueva edición de Papers: Nel 1o, O. (2004) "Las ciudades españolas en el umbral del siglo XXI" en *Papers, Regió Metropolitana de Barcelona*, 42, Septiembre, pp. 9-62, reelaborado para Ciudad y Territorio: Nel 1o, O. (2004) "¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? Las grandes ciudades españolas en el umbral del S XXI" en *Ciudad y Territorio, Estudios territoriales*. 141-142. Noviembre. Pp. 223-242, y publicado asimismo por Ashgate: Nel 1o, O. (2006) "Spain: Changing Century, Changing Cycle? Large Spanish Cities on the Threshold of the Twenty-first Century" en L. van den Berg, E. Braun y J. van der Meer (eds), *Nacional Policy Responses to Urban Challenges in Europe*, Aldershot: Ashgate.



Figura 1: Las grandes ciudades españolas y sus áreas metropolitanas.\*

Fuente: Josep Serra.

[\*] Ámbitos utilizados a efectos de delimitación estadística.

No es este el lugar para volver sobre los rasgos generales de la jerarquía y de la estructura de la red urbana que resultan sobradamente conocidos: el carácter bicéfalo del sistema, su inadecuación respecto a la regla *rank-size* o la evolución de los índices de primacía. Para avanzar en la exposición de nuestra hipótesis nos conviene más bien concentrarnos en la evolución de los procesos de metropolitanización: es decir, la forma como las principales áreas urbanas han devenido realidades supramunicipales y han afirmado su liderazgo sobre el conjunto del sistema urbano español.

Como bien sabemos, a partir de 1960 este proceso ha estado compuesto por dos fases sucesivas: un notabilísimo movimiento de crecimiento y concentración, seguido por una acusada fase de estancamiento y dispersión. Veamos, en primer lugar, como este doble movimiento se ha reflejado en la evolución del peso relativo de las mayores áreas metropolitanas respecto al total de la población española [Figuras 2 y 3]

En 1960 sólo 7,5 de los 30,8 millones de españoles vivían en las principales ciudades (24,2%). Pero es justo en este momento, al entorno del Plan de estabilización económica de 1959, cuando se inicia entonces el proceso de crecimiento más rápido de su historia que las llevará a albergar, ya en 1975, 12 de los 36 millones de habitantes, es decir el 33,3% de la población española.

A partir de 1975, coincidiendo con la crisis económica y la progresiva introducción de nuevas formas de producción, se observa un notable estancamiento poblacional y una ralentización del crecimiento urbano: si entre 1975 y 1996 el conjunto de España creció de 36 a 39,7 millones de habitantes, el incremento en las áreas metropolitanas fue de 12 a 13,4 millones. Vemos, pues, como el incremento del peso relativo de las áreas metropolitanas respecto al resto del territorio español fue de tan solo un 0.5%. Si en el ápice del proceso con-

centracionario (1960-1975) el crecimiento demográfico había tenido un componente fundamentalmente urbano, en la fase de estancamiento relativo las grandes ciudades apenas sí vieron aumentar su peso respecto al conjunto del país.

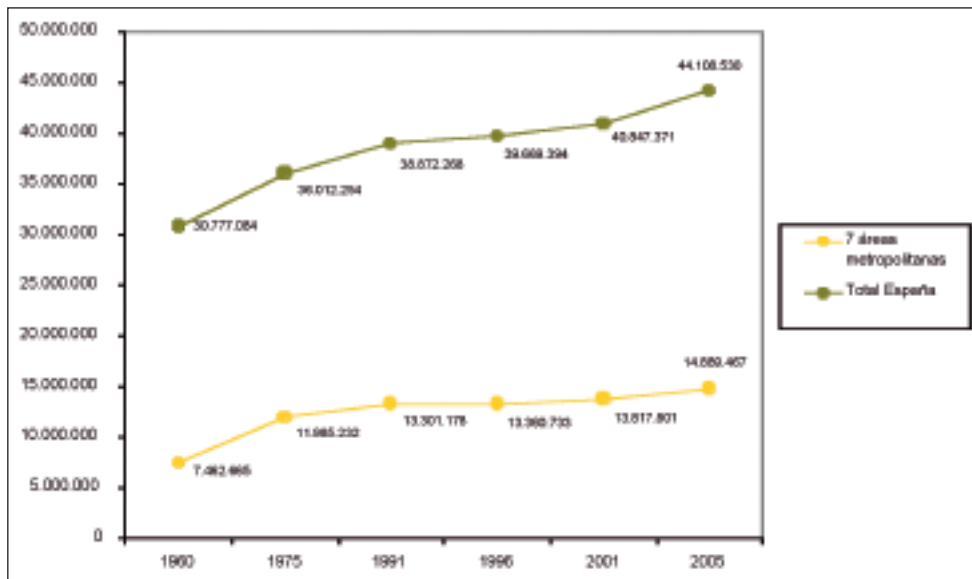


Figura 2: Evolución de la población de las siete mayores áreas metropolitanas y del total de España, 1960-2005.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)).

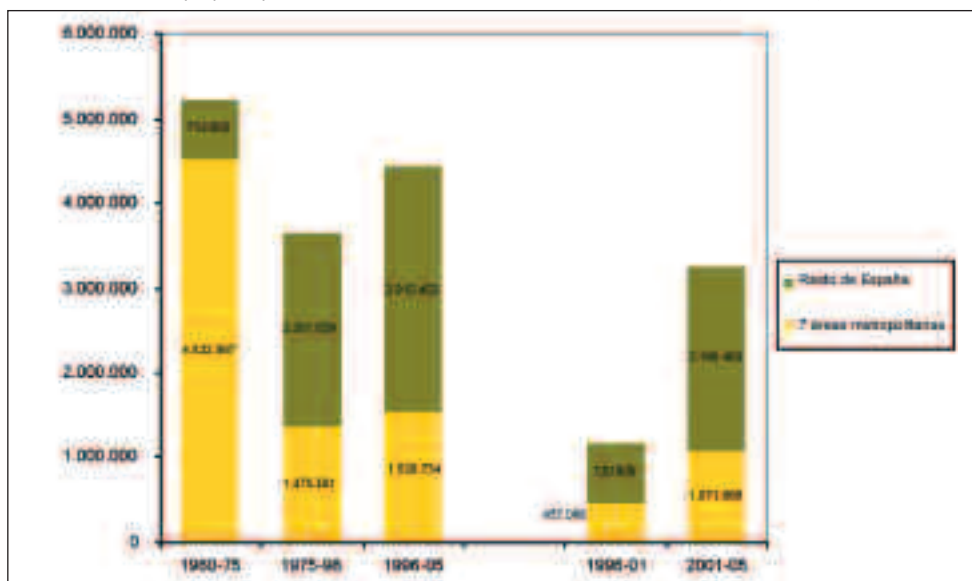


Figura 3: Incremento de población de las siete mayores áreas metropolitanas y del total español, 1960-2005. Valores absolutos

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)).

A lo largo del proceso descrito los cambios en el peso de las áreas metropolitanas sobre el total de la población se han visto acompañados también, como no podría ser de otra forma, por modificaciones en la distribución de la población en su seno, tal como puede verse en la figura 4. Así, la fase de crecimiento más agudo (1960-75) se acompañó de una notable tendencia a la concentración de la población también en el interior de los ámbitos metropolitanos. Las ciudades centrales crecieron en su conjunto, en términos absolutos, casi tanto como los entornos metropolitanos; y, en éstos, la población tendió, en principio, a concentrarse en las mayores localidades antes que en las de inferior tamaño. De esta forma, aún cuando algunas ciudades centrales, por razones de falta de capacidad física de crecimiento, empezaron a perder peso relativo frente a sus respectivas áreas, puede afirmarse que en este periodo el patrón general concentracionario -vinculado a una forma de producción basada en economías de escala y a déficits muy notables en materia de infraestructuras de transporte características del desarrollo español de aquellos años- se reflejó, también, en la estructura interna de sus áreas metropolitanas.

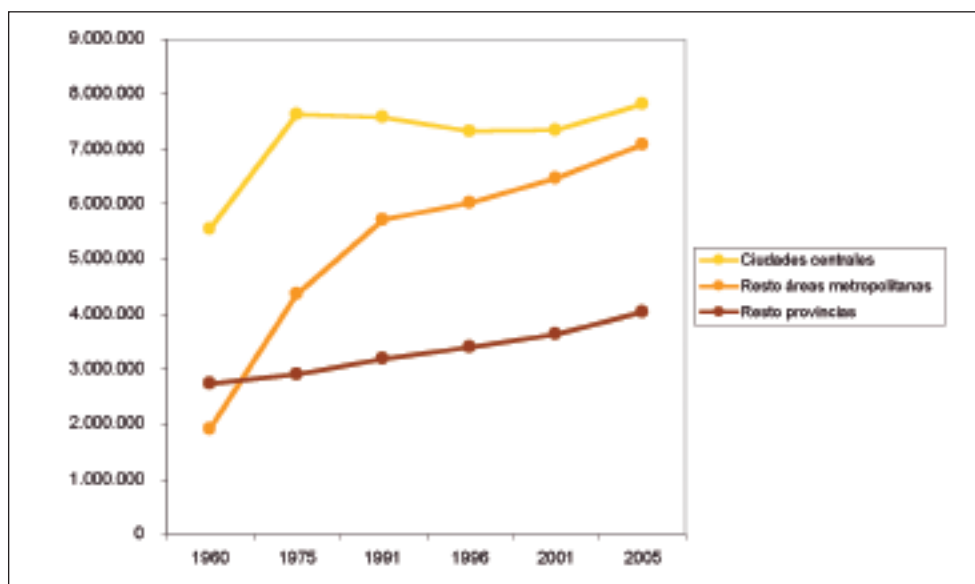


Figura 4: Evolución de la población de las siete mayores áreas metropolitanas por ámbitos territoriales, 1960-2005.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)).

Por el contrario, la fase siguiente de estancamiento demográfico tuvo, como característica principal en la evolución del poblamiento en el interior de las áreas metropolitanas, una muy notable tendencia a la desconcentración de la población. Así, entre 1975 y 1996, las ciudades centrales de las mayores áreas metropolitanas vieron disminuir su población de forma muy acusada. Madrid perdió 334.000 habitantes, Barcelona 250.000, Bilbao 72.000. El mismo fenómeno descentralizador fue experimentado por el resto de áreas metropolitanas aunque con un cierto retraso: el municipio de Valencia entraría en pérdidas absolutas



en el lustro 1991-1996, Sevilla y Málaga vieron reducir paulatinamente su ritmo de crecimiento con respecto a sus áreas metropolitanas para entrar en pérdidas, como veremos, en 1996-2001. De esta forma, entre 1975 y 1996 las ciudades centrales de las siete principales áreas metropolitanas españolas perdían, en conjunto, población en términos absolutos (de 7.618.515 habitantes en 1975 a 7.329.509 en 1996) y en el quinquenio 1991-1996, las cuatro mayores ciudades centrales (Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao) presentaban pérdidas netas.

Esta tendencia a la desconcentración se acompañó también, en todos los casos, de un impulso de dispersión de la urbanización muy acusado, de forma que el crecimiento tendió, en términos generales, a producirse en los municipios medianos y pequeños y no en los más densos y poblados. Como que, en muchos casos, estos crecimientos tuvieron lugar, además, a través de desarrollos de baja densidad, la dinámica urbanizadora de este período comportó una notable ocupación del suelo.

De esta forma, como hemos explicado en otros lugares, el crecimiento metropolitano pasó de una fase caracterizada por migraciones interregionales asociadas al mercado de trabajo a otra sucesiva condicionada sobre todo por migraciones intrametropolitanas vinculadas al mercado de la vivienda.

## LA TERCERA FASE DEL DESARROLLO METROPOLITANO EN ESPAÑA

Las transformaciones urbanas hasta aquí descritas son sobradamente conocidas y han sido objeto de abundante literatura. Más inadvertido ha pasado, sin embargo, el hecho de que algunos de los elementos que las han caracterizado se han visto radicalmente alterados en los últimos años.

En efecto, sostenemos que a partir de 1997 se ha iniciado en las principales ciudades españolas una nueva fase del proceso de metropolización. Nueva fase que podemos considerar la tercera, ya que sucede las etapas caracterizadas por la concentración (1959-1975) y por la dispersión (1975-1996). Esta tercera fase presenta como rasgo determinante la convivencia de dos dinámicas: el mantenimiento de las tendencias a la dispersión de la urbanización coexiste ahora con un renovado crecimiento demográfico de las principales ciudades. Se trata de una situación que no habíamos conocido hasta la fecha y que tiene profundas implicaciones en el campo social, económico, funcional y urbanístico.<sup>3</sup>

Veamos brevemente cuales son las evidencias que apoyan esta afirmación. En primer lugar debemos constatar el renovado crecimiento de la población de las principales áreas metropolitanas españolas después de una década y media de notable estancamiento. En

---

<sup>3</sup> Véase al respecto nuestros trabajos “Contra la dispersión, intensidad. Contra la segregación, ciudad” en Joan Romero y Joaquín Farinós (Eds.) 2004 *Ordenación del territorio y desarrollo territorial*. Trea, pp. 261-285, y el ya citado “¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? Las grandes ciudades españolas en el umbral del S XXI” en *Ciudad y Territorio, Estudios territoriales*.

efecto, la fase de estancamiento y de crecimiento moderado de la población que había caracterizado las dinámicas metropolitanas de los años ochenta y primeros noventa ha llegado a su fin. En los últimos 10 años la población de España ha crecido a un ritmo superior al del periodo 1960-1975; y, en este contexto, las mayores áreas metropolitanas vuelven a crecer de forma decidida, de tal manera que su crecimiento en la última década (1.528.724 habitantes) supera, en términos absolutos, al del ventenio 1975-1996 (1.375.501).

Así pues, el peso relativo de las áreas metropolitanas sobre el conjunto de la población española, después de haber llegado, incluso, a disminuir en el periodo 1991-96 (del 34,2% al 33,7%) se mantiene estable en este contexto de crecimiento global. Y este juicio podría verse modificado si, en vez de mantener inmutados, a efectos comparativos, los límites de las áreas metropolitanas estudiadas,<sup>4</sup> tuviéramos en cuenta la tendencia de cada una de ellas a integrar, dentro de sus respectivos ámbitos funcionales, territorios cada vez más extensos. En este caso, el peso de la población metropolitana sobre el conjunto español se hallaría en franco aumento.

Constatados estos hechos, lo que a nuestros efectos resulta especialmente significativo es la modificación de las tendencias demográficas en el interior de estas áreas. Así, tal como puede verse en las figuras 4 y 5 y el cuadro 1, la población de las ciudades centrales vuelve a crecer en todos los casos: si en el quinquenio 1991-1996 cuatro de las siete ciudades centrales perdían población en términos absolutos, en el periodo 2001-2005 todas y cada una de ellas muestran un crecimiento positivo. Los centros de las grandes ciudades españolas vuelven a crecer y lo hacen de manera notable, y resulta particularmente interesante observar como la evolución de las tasas de crecimiento anual acumulativo de las ciudades centrales [figura 5] sigue un patrón común. Así, liderados por las mayores ciudades (Madrid y Barcelona) que entraban ya en pérdidas entre 1975 y 1991 y empiezan a salir de ellas entre 1996 y 2001, todos los ámbitos centrales de las mayores áreas metropolitanas españolas han seguido, con mayor o menor retraso, un comportamiento similar.

Ante esto, es lícito preguntarse si el ciclo de descentralización metropolitana ha acabado y hemos entrado en una fase de recentralización. De hecho, esto es exactamente lo que los modelos estadísticos establecidos por diversos autores habían indicado que ocurriría, de acuerdo con la llamada “urban life cycle theory”. Me refiero, claro está, a los modelos publicados ya en los años ochenta por Peter Hall y Denis Hay (1980), Leo Van den Berg y Leo Klassen (1982) y sometidos a diversas revisiones empíricas posteriores, la más notable de las cuales publicada por Paul Cheshire en 1995. En Cataluña la aplicación de estos modelos fue ensayada por la geógrafa Elisabet Sau en su memoria de investigación publicada en 1995.<sup>5</sup>

Como sabemos, estos modelos prevén que las grandes ciudades, por razones del ciclo económico y del ciclo inmobiliario, pasan sucesivamente por fases de concentración absolu-

<sup>4</sup> Ver nota Figura 1.

<sup>5</sup> Hall, P., y D.G. Hay (1980); *Growth Centers in the European Urban System*, Londres, Heinemann; Cheshire, P., y D.G. Hay (1989); *Urban Problems in Western Europe. An Economic Analysis*, Londres Unwin Hyman; Cheshire, P. (1995); “A New Phase of Urban Development in Western Europe. The evidence for the 1980’s” en *Urban Studies*, vol. XXXII, 7; y Sau, E., “El creixement del sistema urbà de Catalunya (1950-1991). De la concentració a la desconcentració metropolitana?” en *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, num. 27, 1995.

ta, concentración relativa, desconcentración relativa y desconcentración absoluta, estadio después del cual se daría una nueva fase de recentralización, tal como enunció Paul Cheshire en su célebre artículo publicado en *Urban Studies*.

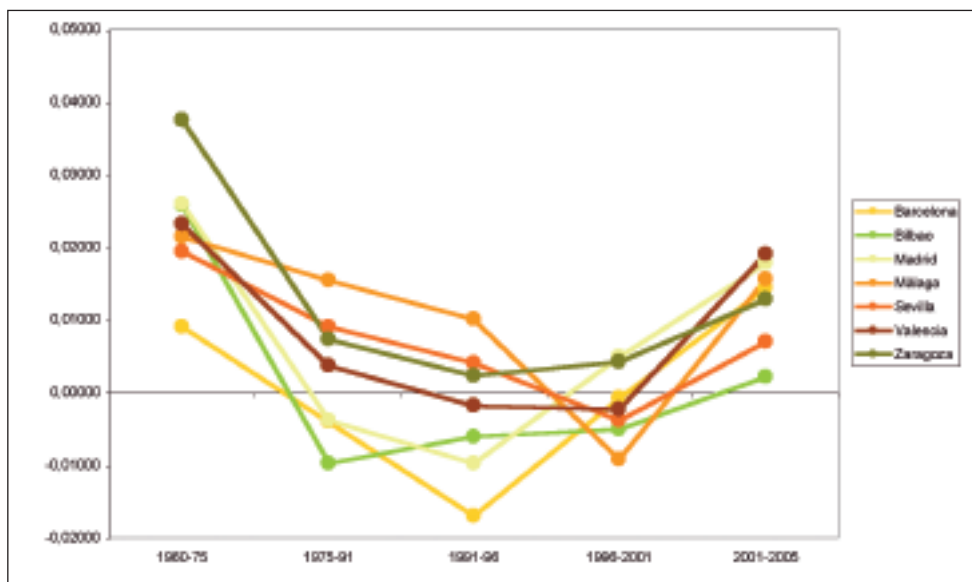


Figura 5: Evolución de la población de las ciudades centrales de las siete mayores áreas metropolitanas españolas, 1960-2005. Tasa de crecimiento acumulativo.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)).

	75-91	91-96	96-01	01-05
Madrid	-	-	+	+
Barcelona	-	-	-	+
Bilbao	-	-	-	+
Valencia	+	-	-	+
Sevilla	+	+	-	+
Málaga	+	+	-	+
Zaragoza	+	+	+	+

Cuadro 1: Cuadro sintético del crecimiento acumulativo de las ciudades centrales de las siete mayores áreas metropolitanas españolas, 1975-2005.

Fuente: Elaboración propia.

¿Es esto lo que está ocurriendo? De hecho hay indicios de que, efectivamente, la evolución de la ocupación del parque inmobiliario y la estructura de edad de la población podrían predisponer a un cambio de estas características. Por razón del ciclo de vida de la población, buena parte de las viviendas situadas en las ciudades centrales deberían ir quedando vacías debido al

envejecimiento de la población y entrarían en el mercado de la vivienda con el consiguiente efecto de atracción. Otro elemento que podría venir a corroborar esta interpretación sería la trayectoria vital de quienes marcharon de las ciudades centrales en el periodo 1975-1996. Éstos eran mayoritariamente jóvenes que se encontraban en el momento de formar hogar. Pues bien, en otros contextos hemos visto como, cumplido el periodo de escolarización, los hijos de algunas de estas familias retornan a la ciudad para seguir estudios superiores o para trabajar. De la misma forma los padres de esta prole se plantean en casos volver a la ciudad donde los servicios son más accesibles y las necesidades de movilidad menores.

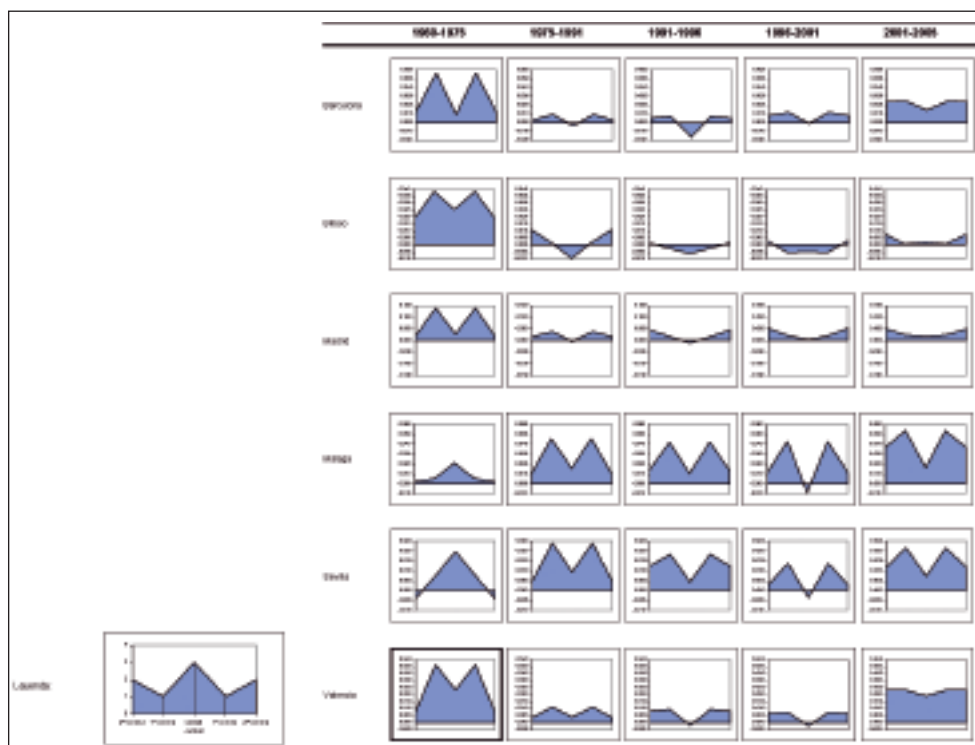


Figura 6: Evolución esquemática de la tasa de crecimiento anual acumulativo de la población de las seis principales áreas metropolitanas españolas por coronas, 1960-2005.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).*

No se puede negar que alguno de estos fenómenos puede estar, efectivamente, produciéndose. Pero la explicación del renovado crecimiento de la población de los mayores centros metropolitanos españoles debe buscarse a nuestro entender en otra parte: la irrupción de contingentes muy numerosos de población extranjera.

En efecto, como podemos ver en la figura 7, en todas y cada una de las ciudades centrales, la población española continúa conociendo pérdidas netas en términos absolutos. Ahora bien, el saldo migratorio de la población extranjera es tan notablemente positivo que no sólo compensa sino que llega a invertir el signo de la evolución del crecimiento.

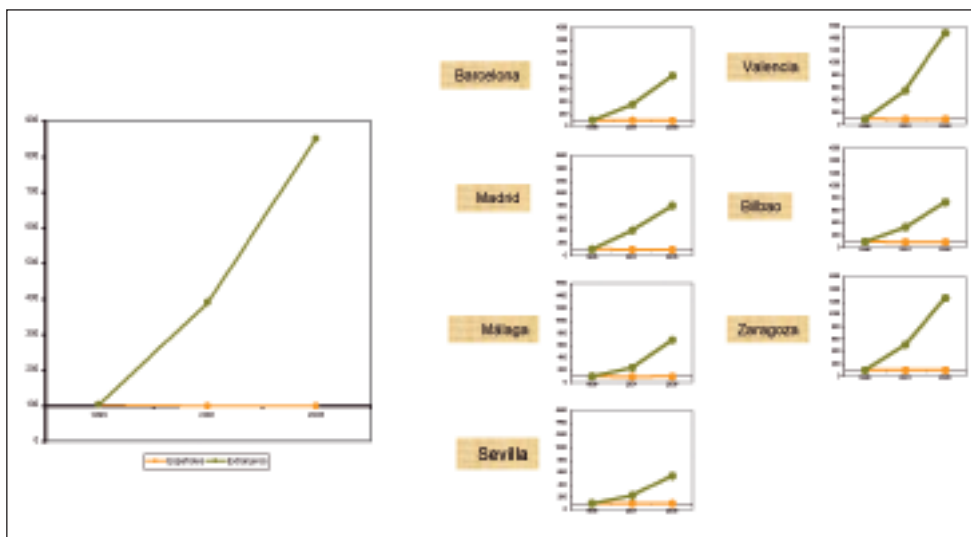


Figura 7: Evolución de la población de las ciudades centrales de las siete mayores áreas metropolitanas españolas, 1996-2005 por nacionalidad.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).*

Veamos, para tomar un ejemplo, como esto ha acontecido en el caso de Barcelona:

- a) La población catalana se había mantenido prácticamente estable entre 1981 y 1996 al entorno de los 6.000.000 de habitantes.
- b) Entre 1996 y 2005 se inició, sin embargo un relanzamiento notabilísimo, que hizo que el crecimiento de estos 10 años (905.166 habitantes) prácticamente doblara al de los 15 años anteriores.
- c) Ahora bien, cuando consideramos cuales han sido los componentes de este crecimiento pronto constatamos que éste se debe sobre todo al saldo migratorio positivo. Así, si los españoles crecían en 204.297 personas entre 1996 y 2005 los extranjeros aportaban 700.869 personas al crecimiento total (y esto sin atender a aquellos que se encontraban en situación irregular).
- d) Cuando observamos lo que ocurre en la distribución de la población metropolitana, pronto nos damos cuenta que en el crecimiento de las principales ciudades la situación es todavía más polarizada. Así, hemos visto como Barcelona cesaba de perder población entre 1996 y 2005 (de 1.508.000 a 1.593.075). Pero cuando atendemos a la naturaleza de quienes residen en la ciudad en 2005 constatamos que en realidad la ciudad ha perdido en este decenio 108.892 españoles. Lo que ocurre es que la llegada de población extranjera es tan numerosa, 190.320, que compensa, y supera las pérdidas e invierte la tendencia total.
- e) Los datos muestran, asimismo, que, por lo menos en este momento inicial, la población extranjera tiende a asentarse de forma muy mayoritaria no sólo en Barcelona, sino en el conjunto de las principales ciudades. Así, si en Barcelona la presencia de población extranjera creció en un 656,9% y en el resto del continuo urbano en un

1075,0%, en el resto de la primera corona lo hizo “sólo” en un 551,1%. Si en las siete principales ciudades metropolitanas de la segunda corona barcelonesa se incrementó en un 893,1%, en el resto del ámbito lo hizo “sólo” en un 506,3%.

	1996	2005
Bcn Pobl. Total	1.508.805	1.593.075
Bcn Pobl. Española	1.482.026	1.373.134
Bcn Pobl. Extranjera	28.779 (1,77% del total)	219.099 (13,89% del total)
Mad. Pobl. Total	2.866.850	3.155.359
Mad. Pobl. Española	2.811.044	2.704.014
Mad. Pobl. Extranjera	55.806 (1,95% del total)	447.345(14,18% del total)
Ciud. Centr. Pobl. Total	7.329.509	7.807.977
Ciud. Centr. Pobl. Esp.	7.226.984	6.939.906
Ciud. Centr. Pobl. Extran.	102.525(1,40% del total)	868.064(11,12% del total)

Cuadro 2: Evolución de la población de Madrid, Barcelona y del conjunto de las ciudades centrales de las siete mayores áreas metropolitanas españolas, 1996-2005 por nacionalidad.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).*

Esto mismo ha ocurrido de manera clarísima en el municipio de Madrid y, como puede verse en el cuadro 2 y las figuras 7, 8 y 9, el patrón se reproduce con diversidad de variantes e intensidades en todas y cada una de las áreas metropolitanas españolas.

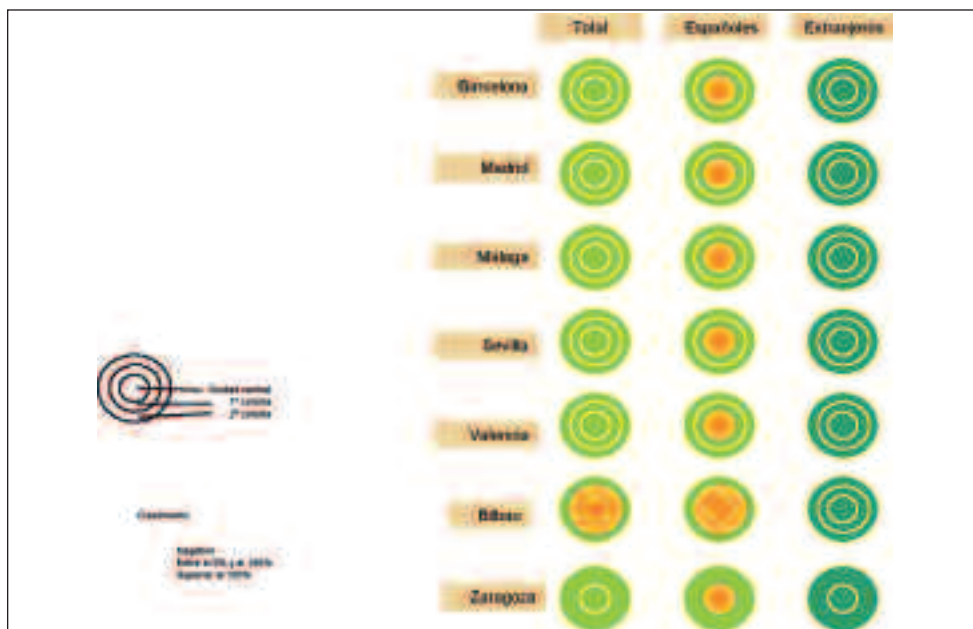


Figura 8: Esquema del incremento de población de las siete principales áreas metropolitanas españolas, 1996-2005 por nacionalidad: ciudades centrales y coronas metropolitanas.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).*

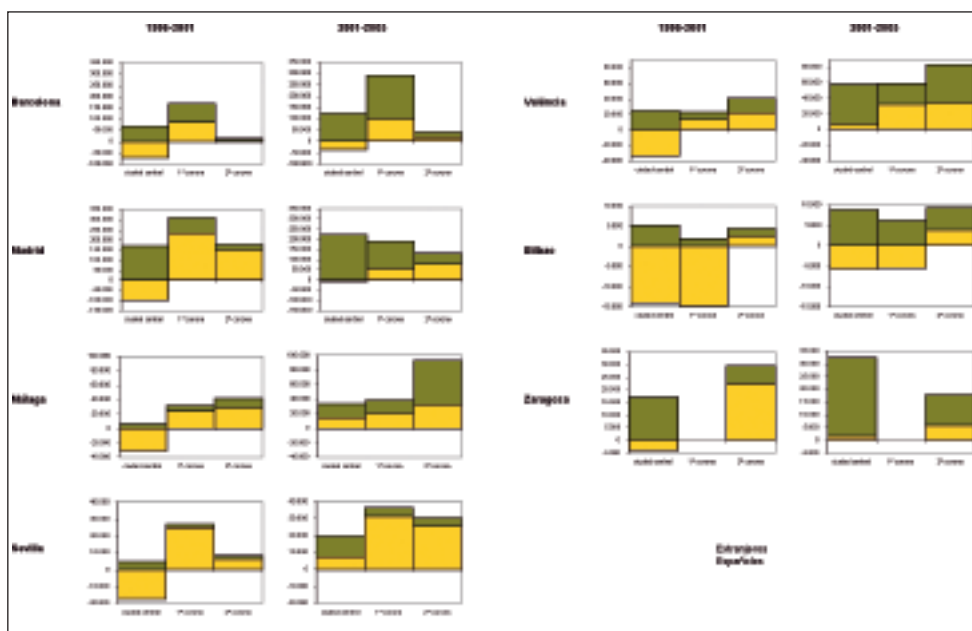


Figura 9: Evolución de la población de las siete mayores áreas metropolitanas españolas, 1996-2005 por nacionalidad: Ciudades centrales y coronas metropolitanas.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).*

En ellas podemos confirmar aquello que hasta aquí hemos afirmado:

- a) Todos los ámbitos territoriales –ciudad central y coronas– de todas las metrópolis crecen entre 1996 y 2005 (excepto la ciudad central y la primera corona de Bilbao donde los avances del segundo quinquenio no alcanzaron a superar las pérdidas del primero).
- b) La población española sin embargo disminuye en las ciudades centrales y aumenta en las coronas.
- c) La población extranjera crece más del 100% en todos los ámbitos territoriales de todas las ciudades.

Podemos concluir pues que la tercera fase del proceso de metropolitanización en España se caracteriza por la convivencia de fenómenos que creíamos incompatibles: el crecimiento notable de la ciudad central y el mantenimiento, o incluso la acentuación, de la dispersión urbana sobre el territorio metropolitano. Además, en este tercer periodo del desarrollo metropolitano las ciudades no sólo vuelven a crecer, sino que lo hacen por causas del todo diversas. Así, si en el periodo 1960-75 la evolución de la estructura urbana que se había explicado, sobre todo, por la existencia de migraciones interregionales asociadas al mercado laboral, entre 1975 y 1996, por migraciones intraregionales asociadas al mercado de la vivienda, hoy se explica sobre todo por la combinación de migraciones internacionales asociadas al mercado laboral y migraciones intrametropolitanas asociadas al mercado de la vivienda.

Obviamente, las razones de fondo de estos procesos tienen relación con los desequilibrios económicos y sociales a escala mundial y con la diversidad de las estructuras demográficas entre los países de origen y el país de destino de la población inmigrante. Sin embargo, lo que nos interesa señalar aquí es que el mercado de la vivienda y sus diferenciales de precios están jugando, de nuevo, un papel clave en estas pautas de distribución de la población.

Así, por razón de los precios, la población extranjera tiende a localizarse en aquellos barrios y áreas urbanas donde los precios son relativamente más bajos, o donde el mercado es más informal: las áreas nacidas de procesos de urbanización marginal, los polígonos de vivienda de los años sesenta y setenta y los centros urbanos. Como que la concentración de la población inmigrada implica también la concentración de su problemática social, ello entraña el riesgo de reflejarse en la evolución de los precios de algunas áreas. Si esto ocurriera efectivamente y aumentara el diferencial (o, todavía peor, si se iniciara una espiral negativa de los precios inmobiliarios) la formación de ghettos sería difícilmente evitable, como ya lo explicó David Harvey en 1973 en su famoso artículo sobre las teorías geográficas y las dinámicas de formación de ghettos.<sup>6</sup>

Particular atención requieren los centros históricos, donde se da la paradoja de la combinación de precios altos y concentración de población inmigrada. Una paradoja que se explica por la mayor informalidad del mercado en buena parte de estas áreas, que permite concentrar en una sola vivienda más de una unidad familiar.

El potencial de conflicto que estas situaciones entrañan es enorme, más todavía si tenemos en cuenta que en su gran mayoría los barrios a los que nos referimos, donde reaparecen problemas de hacinamiento, degradación del espacio público y congestión de los servicios que se creían superados, habían conocido notables procesos de mejora urbana desde el final de la dictadura, gracias al esfuerzo de sus vecinos y el cuidado de las administraciones locales democráticas.

Desde el punto de vista disciplinar las nuevas dinámicas metropolitanas -esbozadas de manera tan somera en estas notas- plantean retos de diversa índole. Así, el estudio de la geografía urbana deberá responder a diversas preguntas cruciales: ¿La concentración inicial de la población extranjera en los mayores centros urbanos será seguido de un proceso de desconcentración de ésta sobre el conjunto de los territorios metropolitanos (y aún más allá)? ¿Los hijos, españoles ya, de la población inmigrada -que presenta inicialmente una tasa de fecundidad superior a la autóctona- vendrán a suponer un crecimiento de la población española, incluso allí donde ésta conocía pérdidas netas? ¿Las dinámicas del mercado inmobiliario combinadas con los fenómenos demográficos a los que se ha aludido acabarán comportando un incremento acusado de la segregación urbana?...

Como puede verse, se trata de cuestiones que en modo alguno pueden ser consideradas simples o menores. De nuestra capacidad para encontrarles respuesta depende, en parte no despreciable, la posibilidad de desarrollar las políticas necesarias para un desarrollo cohesionado y equitativo de las grandes ciudades españolas.

---

<sup>6</sup> Harvey, D. (1973) "Revolutionary and counter-revolutionary theory in geography and the problem of ghetto formation" en *Social Justice and the city*. Londres. Edward Arnold, pp. 120-147



# PONENCIA I

## LAS FORMAS URBANAS ANTE LAS NUEVAS DINÁMICAS TERRITORIALES

### *Relatoría de las comunicaciones*

Antoni Albert ARTIGUES  
*Departament de Ciències de la Terra – UIB*  
*artigues.geografia@uib.es*

En el marco de la 1ª ponencia de este **VIII Coloquio de Geografía Urbana** se han presentado un total de doce comunicaciones, de las que, adoptando como criterio de clasificación su orientación temática, resulta el panorama que se expone a continuación:

CUADRO RESUMEN DE LAS COMUNICACIONES

ORIENTACIÓN TEMÁTICA	AUTOR	INSTITUCIÓN	TÍTULO	ÁMBITO DE ESTUDIO
<i>reflexión teórica</i>				
1	Escolano, S.	D. Geografía y OT. U. Zaragoza	Cambios recientes de las estructuras espaciales de las grandes ciudades: fragmentación física, segregación socioeconómica y reorganización funcional	
2	Escudero, L.	D. Geografía y OT. U. Castilla - La Mancha	Las ciudades hoy: el modelo de transición urbana	
<i>Fragmentación física</i>				
3	Brandis, D. y del Río, I.	D. Geografía Humana - U.C. Madrid	Los últimos desarrollos urbanos en la periferia de la ciudad de Madrid	Madrid

4	Pujadas, I.; Prats, P. y Coll, M.	D. Geografía Humana – U. Barcelona	Elección residencial y nuevas formas urbanas: el caso de la Región Metropolitana de Barcelona	Barcelona
<i>Segregación socioespacial</i>				
5	Bellet, C. y Mòdol, J.R.	D. Geografía i Sociologia – U. Lleida	La Mariola: de polígonos de vivienda pública a barrio urbano	Lleida
6	Collyer, L. Garau, A. y Ginard, M.		El barrio de Sa Penya (Eivissa): de la degradación a la recuperación	Eivissa
7	Gutiérrez, A.	D. Geografía i Sociologia – U. Lleida	La Unión Europea y la intervención integral en barrios en crisis: el caso de URBAN II La Mina	Barcelona
8	Mateu, J.	Centre de Recerca Econòmica (Sa Nostra – UIB)	Inmigración y segregación residencial en el municipio de Palma (Illes Balears), 1996-2004.	Palma de Mallorca
<i>Reorganización funcional</i>				
9	Ortells, V. y Querol, A.	U. Jaume I U. Int. Catalunya	La rehabilitación de edificios religiosos en Tortosa: formas antiguas, nuevas funciones	Tortosa
10	Paül, D.	D. Geografía i Sociologia – U. Lleida	Fòrum Barcelona 2004: una visión de la transformación urbana a través de la prensa	Barcelona
11	Somoza, J.		Nuevos contenedores culturales y cambios en la centralidad de la trama urbana	
<i>Gestión de la complejidad</i>				
12	Rodríguez, R.	D. Xeografía U. Santiago	Ciudad física, ciudad política. Disfunciones para la gestión de un sistema complejo	

El profesor Escolano en su comunicación “*Cambios recientes en las estructuras espaciales de las grandes ciudades: fragmentación física, segregación socioeconómica y reorganización funcional*” nos aporta una interesante reflexión teórica acerca de la complejidad de la actual realidad urbana en su evolución, factores y resultados, así como de las implicaciones que dicha complejidad tiene para el estudio urbano.

Precisamente el primer gran tronco de ideas que expone Escolano se centra en la necesidad de emprender nuevas rutas de comprensión y explicación de las estructuras espaciales urbanas, superando los habituales tratamientos descriptivos y ahondando en el análisis genético – evolutivo de la presente organización espacial. Un orden espacial nunca neutro y siempre adecuado a determinados objetivos que refleja la organización social que lo produce en un entramado de múltiples interacciones y que se manifiesta en diversos niveles. Un

orden espacial urbano que sigue una dinámica que, partiendo de mecanismos y sistemas simples, adquiere complejidad.

Si se aspira a la comprensión y explicación del hecho urbano en tanto que sistema complejo se requiere su tratamiento mediante modelos. Entre las diversas opciones de investigación recientes, Escolano nos recuerda los avances habidos en el análisis de redes, las técnicas de filtrado espacial, la medida de entropía, el estudio de fractales y la propuesta de sintaxis espacial de los profesores del Barlett University College de Londres, Bill Hillier y Julienne Hanson.

La última parte de la comunicación de Escolano plantea un esquema de estudio de la evolución de este orden urbano complejo, centrándose en tres cuestiones: ¿cómo acontece?, ¿a partir de qué contexto y factores?, y ¿con qué resultados?.

Las actuales estructuras espaciales de las grandes ciudades, nos dice Escolano, siguen genéricamente una evolución en la que tamaño, físico y demográfico, y movilidad constituyen dos variables esenciales, a partir de cuya interrelación resultan seis trayectorias teóricas, de las que tres han sido constatadas presentando como rasgo común el policentrismo.

El entorno general de la evolución urbana en dirección al policentrismo es el de la globalización que, específicamente para la ciudad, supone ampliación de los espacios de relación, así como también la liberalización de los marcos normativos. En este contexto adquieren un papel activo nuevos agentes y nuevos medios, y entre éstos últimos las nuevas tecnologías de la información que, lejos de suponer el fin del espacio y la muerte de la geografía, requieren de forma exigente fundamentos de infraestructura urbana.

La acción de los nuevos agentes y de los nuevos medios tiene un triple efecto en la estructura espacial urbana: su alteración fisionómica, su modificación funcional y su mutación simbólica. Estas transformaciones, que afectan tanto la esfera de la producción como la del consumo y que remachan la segregación funcional y social del y en el espacio, adquieren profundidad e intensidad en la medida que los sistemas locales de transporte posibilitan el incremento de la movilidad y de la interacción.

Dos son los resultados del proceso evolutivo que vienen siguiendo las estructuras espaciales de las grandes ciudades: la fragmentación que conduce a un modelo policéntrico postsuburbial que resta eficiencia a la ciudad y trastorna la vida cotidiana, y una organización social en y del espacio cada vez más segregada.

Con parecido talante de reflexión teórica Escudero Gómez nos ofrece *“Las ciudades hoy: el modelo de transición urbana”*. El autor expone como, en la evolución presente del proceso de urbanización, la ciudad ha dejado de ser el escenario exclusivo, formándose nuevas unidades de “lo urbano” separadas físicamente, funcionalmente homogéneas y dependientes de infraestructuras de transporte que posibilitan el incremento de movilidad.

Coinciden Escudero y Escolano al indicar que la transformación de lo urbano hacia una complejidad creciente tiene lugar en el contexto de reestructuración capitalista que significa la globalización, proceso en el que cambian los marcos sociopolíticos, los centros de decisión se concentran y las nuevas tecnologías dilatan los márgenes de relación.

Pero además el proceso de globalización ha venido a modificar la realidad de los sistemas urbanos tal y como venían conociéndose hasta el presente. Una modificación que

Escudero resume en las categorías ciudad global –sea propiamente ciudad mundial o tan sólo centro redistribuidor– y ciudad difusa. A esta última dedica mayor atención el comunicante, refiriéndose a los factores que la impulsan, las modalidades que presenta y los efectos que genera.

Considera Escudero que el crecimiento extensivo y fragmentario de la ciudad en el territorio responde a la incidencia de tres factores principales: el incremento de movilidad de la población, la ampliación de los intereses especulativos a áreas cada vez más distantes del centro urbano, y el diferente impacto fiscal que se soporta en los centros menores próximos a las grandes ciudades.

Según el autor la actual extensión de lo urbano se produce bien siguiendo una pauta de periurbanización, que entiende como dilatación de la ciudad hacia su periferia mediante nuevos espacios residenciales que obedecen tanto a la dispersión de la actividad productiva como a la difusión del estereotipo de estilo de vida del urbanismo norteamericano contemporáneo, o bien como rururbanización, que define como adopción de usos urbanos en un espacio rural que, sin embargo, puede conservar diversos de sus rasgos formales. Escudero en este punto plantea una valoración positiva de las dinámicas rururbanizadoras ya que considera que pueden significar para los espacios menos desarrollados una oportunidad para salir de su atraso, mientras que para aquellos con cierto grado de desarrollo puede constituir un estímulo para el aprovechamiento de sus potenciales endógenos.

Finalmente Escudero entiende que con la ciudad difusa se da por cerrada la histórica dialéctica campo vs. ciudad, si bien a costa de incrementar los problemas medio ambientales (consumos crecientes de suelo, energía y materiales), así como también agravando la segregación socioespacial.

De las aportaciones de Escolano y Escudero podemos extraer pues que la actual complejidad del fenómeno urbano se expresa en la fragmentación física, la segregación socioespacial y la reorganización funcional.

La comunicación “*Los últimos desarrollos urbanos en la periferia de la ciudad de Madrid*”, presentada por Brandis y del Río, incide precisamente en la primera de las manifestaciones a que acabamos de referirnos, la fragmentación de la ciudad que se extiende en el territorio. Las profesoras madrileñas nos presentan el resultado de las operaciones urbanístico – residenciales que entre 1995 y 2005 se han llevado a cabo en la capital del estado; unas operaciones que, verificando la relación expuesta antes por Escolano entre crecimiento de tamaño e incremento de la movilidad, “han constituido – dicen las comunicantes – la mayor bolsa de suelo y vivienda puesta a la vez en el mercado en toda la historia del municipio ...”, produciéndose de forma conexas con la extensión de la accesibilidad derivada del desarrollo de diversas vías de transporte de gran capacidad (M-40, M-50, entre otras).

Brandis y del Río estructuran su aportación en dos boques principales: de una parte, el proceso de gestión pública seguido en la oferta de suelo y vivienda, y de otra, los resultados del proceso mismo. En relación al primer asunto repasan la historia reciente de las actuaciones seguidas tanto por parte del ayuntamiento madrileño como de la C.A. de Madrid, constatando una deriva en los discursos en cinco momentos clave:

- a) El PGOU de 1985, con el PSOE al frente del gobierno municipal, en el que se planteó la moderación en la expansión física de la ciudad toda vez que el crecimiento demográfico se había ralentizado;
- b) La revisión del PGOU-1985 que tuvo lugar en 1992 gobernando el ayuntamiento el PP. Se planteó entonces el doble objetivo de mantener la población en el área metropolitana y dinamizar el sector de la construcción. Para ello se propuso incrementar la oferta de vivienda en seis PAU que, distribuidos en las periferias N y S de Madrid, afectaban 2.272 Ha y que, con una densidad de 32 viviendas por Ha, pretendían alcanzar 72.750 viviendas, de las que el 75% habían de ser protegidas;
- c) Propuesta de 1995 de la C.A. de Madrid, con el gobierno del PSOE, consistente en la adquisición de suelo urbanizado en cantidad suficiente para proveer vivienda de bajo coste en los plazos convenientes, escogiendo como sistema de actuación el consorcio urbanístico;
- d) Aprobación en 1996 por parte de la C.A. de Madrid, entonces ya con el PP al frente de la institución, de 4 de los PAU iniciales con un incremento de la previsión de viviendas, pero rebajando el porcentaje de las protegidas y cambiando el sistema de actuación de consorcio a compensación; y,
- e) PGOU de 1997, con mayoría municipal del PP, en el que se consideraba que, dada la magnitud del problema de vivienda en Madrid, el urbanismo extensivo había de ser la solución en la medida que había de facilitar la adquisición de suelo a bajo coste. En este contexto se aprobaron los dos restantes PAU y se incrementó la edificabilidad residencial.

Con todo ello los PAU han seguido un proceso de gestión muy lento; planificados entre 1996 y 1999 y con procesos de compensación desarrollados entre 2000 y 2005, en veinte años sólo se han concedido un 66% de las licencias de construcción previstas y el 38% de licencias de primera ocupación. Así se ha mantenido la escasez relativa de suelo y se ha favorecido el alza continuada de precios (entre un 368 y un 614% desde 1996 a 2002). Además estos PAU se han sometido a un relevo ampliado que ha supuesto 130.000 viviendas añadidas a las inicialmente previstas en la periferia madrileña.

Brandis y del Río concluyen considerando que el caso madrileño resulta un prototipo de desarrollo urbano periférico conducido por la libre iniciativa con el apoyo de los poderes públicos que desregulan / regulan favoreciendo los intereses privados. Destacan que ha sido una dinámica dirigida por los agentes privados, con particular incidencia de las empresas constructoras desde el mismo momento de la urbanización, que entre otros aspectos ha significado: – la reducción de la vivienda de protección oficial frente a las modalidades de precio tasado y precio libre, y – la adopción generalizada del modelo constructivo de manzana cerrada con espacios restringidos a los residentes. Brandis y del Río sentencian que los últimos desarrollos urbanos en la periferia de Madrid han significado el paso de la ciudad – lugar de negocios al negocio del lugar – ciudad.

Desde la Universidad de Barcelona, Pujadas, Prats y Coll presentan una comunicación, “Elección residencial y nuevas formas urbanas: el caso de la región metropolitana de Barcelona”, que también se ocupa de la expansión discontinua de lo urbano en el territorio. El caso barcelonés tiene lugar en un doble contexto: el de la inversión del crecimiento demográfico en la región metropolitana, desde las grandes ciudades hacia los municipios menores, y el de la descentralización productiva.

Las profesoras de Barcelona se ocupan en primer lugar de las características que presenta el fenómeno de la movilidad residencial en la región metropolitana, para posteriormente ofrecer los resultados de una encuesta utilizada para detectar los motivos de cambio y nueva elección residencial.

La década 1991 – 2001 en la región metropolitana de Barcelona ha sido, dicen las autoras, un período de importante incremento en las migraciones internas, hecho que ha supuesto, por un lado la recomposición del crecimiento demográfico de los municipios que constituyen la región, y por otro, una movilidad residencial de alta intensidad generalizada, aunque particularmente incidente en los municipios de la segunda corona. Por consiguiente se ha producido un impulso de la periferia en forma de urbanismo residencial disperso de baja densidad que las autoras relacionan con los siguientes factores:

- relocalización económica plurisectorial;
- impacto de las nuevas tecnologías de la información en la articulación territorial de las empresas;
- incremento en la dotación de infraestructuras viarias;
- mejoras en los equipamientos y servicios colectivos fruto de la recuperación de la democracia local;
- diferencial de precios de la vivienda localizada en la periferia frente a aquella de las áreas centrales; y
- con incrementos de renta generales entre amplios sectores de población, la posibilidad de hacer efectiva la demanda de nuevos modelos residenciales.

Centrándose en los actores de la movilidad residencial experimentada en la región metropolitana barcelonesa, las autoras de la comunicación ofrecen un resumen de la encuesta realizada en 17 municipios de diversa tipología con el fin de detectar los motivos de cambio y nueva elección de residencia.

Salvando esperables diferencias según grupos de edad, estructura del hogar, categoría profesional y nivel de ingresos, un tercio de las respuestas que se obtuvieron señalaban la necesidad de mejores calidades en la vivienda como el principal motivo de cambio de residencia, a los que podía sumarse otro tercio que aducía la búsqueda de calidad ambiental como segunda razón de cambio; en cambio, apenas un 10% de los encuestados apuntaron como causa del cambio de residencia las necesidades o imperativos de carácter laboral.

En lo concerniente a las claves en la elección de la nueva residencia, casi dos terceras partes de las respuestas se relacionaban con la calidad del entorno, apreciando en particular la tranquilidad del ambiente, así como también el previo conocimiento o referencia del área de destino. Las cualidades medio ambientales de la zona de nueva residencia pesaban

de tal forma en las respuestas obtenidas que sólo un 16% de las mismas señalaban como motivo importante la calidad de la vivienda o razones de menor precio.

La comunicación presentada por Gutiérrez Palomero, *“La Unión Europea y la intervención integral en barrios en crisis: el caso URBAN II-La Mina”*, nos sitúa en el contexto dual de buena parte de las ciudades europeas de hoy; por un lado, centros de competitividad económica e innovación tecnológica, y de otro, áreas en las que también se dan enclaves de concentración de pobreza, exclusión, delincuencia y degradación material, funcional y medio ambiental. Justamente tal contradicción, y en particular los riesgos asociados a las áreas en crisis, desde 1990 se han incorporado a los discursos de la UE, así como a sus programas de actuación, primero como URBAN y, tras el 2000, renovados como URBAN II.

En este marco Gutiérrez presenta el caso del barrio de La Mina, en la frontera entre los municipios de Barcelona y Sant Adrià del Besòs, un entorno en el que se han ejecutado diversas operaciones urbanísticas (Diagonal Mar, Fòrum, recuperación de las riberas del Besòs) que han abierto nuevas expectativas de negocio urbano. Precisamente en los márgenes y al margen de tales perspectivas se localizan las tres entidades del barrio: La Mina Industrial, espacio de producción generado a partir del desplazamiento periférico de actividades de externalidades negativas, y La Mina Vella y La Mina Nova, polígonos de vivienda en los que desde la época Porcioles se alojaron los colectivos afectados de “externalidad social”, 12.000 habitantes “reales” (no censales) que en una cuarta parte proceden de la inmigración andaluza y en un tercio son de etnia gitana. Una población joven hacinada en 2.800 viviendas (tasa de ocupación residencial de 4 personas/vivienda), con bajo nivel formativo, altos niveles de precariedad laboral y paro, y renta familiar tres veces por debajo de la media catalana. Un conjunto de características sociodemográficas que sumadas a la escasez de equipamientos colectivos dan a la Mina un inequívoco carácter de gueto frente al que se han alzado recientemente algunas iniciativas asociativas.

Marginalidad social y deterioro físico en La Mina que, desde 1998, intenta contrarrestar el consorcio de barrio ampliado a entes municipales y autonómicos —aunque sin participación del Estado— a través del Plan de Transformación, un instrumento de acción y gestión que, de acuerdo con sus características, ha resultado fundamental para su encaje en el programa europeo URBAN. El Plan de Transformación en su proyecto de actuaciones para la década 2000 – 2010 se desdobra en dos vertientes: una de urbanismo y vivienda, y otra de acción social.

La renovación urbanística, que absorbe el grueso del presupuesto y de la financiación URBAN, se está ejecutando a través de un PERI que define una rambla central como eje articulador del barrio y línea de localización preferente de los servicios sociales, de comercio y ocio, intervención a partir de la que se desalloran ejes transversales de penetración y apertura del barrio, así como otras actuaciones complementarias en su frente marítimo (nuevo campus universitario, accesos a la Ronda Litoral, puerto deportivo del Besòs). En cambio, las acciones en el terreno de la vivienda no se incluyen en el marco URBAN y apuntan unos cambios de los que puede derivarse un proceso de elitización. Se construyen 1.100 viviendas nuevas, de las que un 36% lo serán en modalidad de “vivienda protegida” —casi

por completo destinadas al realojo de los afectados por la transformación- y el resto en régimen de “precio libre”.

El Plan de Acción Social que se incluye en el proyecto de actuaciones 2000-2010 para La Mina centra en los grupos de mayor riesgo de exclusión (infancia, mujer, marginados y drogodependientes) sus siete ejes de atención (desde la formación y la inserción laboral hasta la mejora cívica, pasando por el desarrollo económico local). Aunque, tras cuatro años de aplicación, se han obtenido algunos buenos resultados, La Mina no ha dejado de ser un espacio secundario, o mejor dicho, el otro espacio del “modelo Barcelona”.

Collyer, Garau y Ginard con *“El barrio de Sa Penya (Eivissa): de la degradación a la recuperación”* nos presentan el segundo caso de dualidad y segregación socioespacial en la ciudad. En este caso, enclavado a los pies del casco histórico ibizenco, el barrio de Sa Penya se alza como un caso más de degradación física y marginalidad social que viene a objetivar la heterotropía del crecimiento económico, aquí generado por la funcionalización turística del conjunto del espacio insular.

Los investigadores de esta comunicación, haciendo uso de procedimientos “cualitativos” (encuestas y entrevistas seleccionadas), constatan como rasgos principales de Sa Penya la debilidad de su tejido económico, el alto grado de hacinamiento que en él se registra, así como un importante déficit de infraestructuras y equipamientos colectivos. Una historia reciente de deterioro material que ha transcurrido paralela a un proceso de sustitución social hacia la marginalidad de sus residentes. Probablemente una de las aportaciones de mayor interés de la comunicación de Collyer-Garau-Ginard sea la ampliación del universo de su encuesta a los residentes de las zonas aledañas a Sa Penya; de este modo puede captarse la diferente percepción de los problemas y necesidades de esta zona urbana según se trate de actores-residentes o actores-vecinos. Mientras para los primeros la vivienda (en un 90% de superficie inferior a los 50 m<sup>2</sup> y con un nivel de ocupación de 5-6 personas/vivienda), la falta de infraestructuras básicas y de espacios públicos, así como la insuficiencia de servicios colectivos constituyen las principales preocupaciones, para los residentes en las zonas adyacentes la falta de seguridad y de opciones de trabajo son percibidas como factores clave de la degradada y quizás temida área de Sa Penya.

Frente a este panorama, el ayuntamiento de Eivissa ha desarrollado a lo largo de la última década diversas iniciativas, aunque sin el deseable tratamiento integrado y contando tan sólo con las propias capacidades de financiación local. Así se han implementado varias políticas sociales en las que los principales objetivos han sido la escolarización infantil, la alfabetización femenina, la inserción laboral de jóvenes y una unidad de trabajo social (Sa Miranda).

Por otra parte, la recuperación urbanística se está ejecutando a través del PEPRI de 1994, muy centrado en la rehabilitación de distintos elementos del entorno urbano (plazas, mirador, pavimento de las vías) así como en el incremento de equipamientos colectivos (centro cívico, centro artesano, centro de atención primaria sanitario, casa para jóvenes, acondicionamiento del mercado y una fundación).

Sin embargo, el elemento esencial que es la vivienda se ha cedido implícitamente a la iniciativa privada, poco interesada en la modalidad de protección oficial cuando en el caso



de unidades rehabilitadas puede obtener precios de hasta 3.600 €/ m<sup>2</sup>, un valor que coincide con el máximo registrado en las nuevas promociones de la periferia madrileña según indican en su comunicación Brandis y del Río. Con todo ello, se está asistiendo a la recuperación de Sa Penya, aunque quizás sus actuales habitantes corran distinta suerte si la elitización residencial de riesgo probable pasa a ser una amenaza cumplida.

Justamente Bellet y Mòdol empiezan su comunicación *“La Mariola: de polígonos de vivienda pública a barrio urbano”* recordándonos los conflictos de este mismo año en las *banlieu* parisinas con el fin que tengamos presente que las periferias urbanas, en tanto que espacios de determinada caracterización social y de menoscabadas dotaciones en vivienda y servicios, pueden transformarse en focos de protesta y revuelta contra la marginalidad. En el caso de su estudio, el barrio de La Mariola en la periferia NW de Lleida, ha seguido una trayectoria histórica que ha terminado con la colmatación física de aquel sector urbano y, en paralelo, con una marcada diferenciación social que, hasta el presente, no ha derivado en situaciones de confrontación.

Bellet y Mòdol realizan un recorrido temporal del área de La Mariola en tanto que reúne dos características específicas destacables: por un lado, concentra casi la mitad de la promoción pública de vivienda en Lleida entre 1940 y 1990, y por otro, tal evolución cuantitativa ha dejado un palimpsesto de morfología residencial y de sucesión social. Así puede seguirse el rastro inscrito en el barrio desde el ruralismo de postguerra hasta el Plan de Mejora de Barrios de la Generalitat actual, pasando por la introducción de las fórmulas del Movimiento Moderno; etapas morfológicas cada una de ellas relacionadas con sucesivos momentos de caracterización social: la primera inmigración de Aragón y Andalucía, la incorporación de clases medias en los años 1970 o la relativa menor presencia actual de inmigración extranjera, sin olvidar los enclaves de etnia gitana. De esta suerte ha acabado conformándose un panorama de diferenciación socioespacial en la Mariola, con áreas situadas en un extremo y otro de la composición por edades y con situaciones de empleo asimismo contrastadas; queda, sin embargo, como denominador común el bajo perfil formativo de los habitantes de las distintas zonas.

La última etapa anotada por Bellet y Mòdol nos consigna la extensión de los nuevos márgenes urbanos de Lleida, ahora ocupados por promociones de cierta calidad que cierran tras muros los espacios colectivos destinados a sus residentes y, dilatando la periferia, promociones para estratos medio – altos.

La comunicación de Jaume Mateu *“Inmigración y segregación residencial en el municipio de Palma:1996-2004”* sitúa el fenómeno de diferenciación socioespacial urbana en el contexto de la dinámica global-local a través del ejemplo de la capital de las Illes Balears. El investigador subraya que el proceso de globalización, mientras diversifica y expande los nodos de producción y reconcentra en las ciudades mundiales la dirección y gestión de la economía mundializada, al mismo tiempo confina la reproducción social y sus problemas en la escala urbana local.

Mateu toma como asunto uno de los componentes del proceso de globalización, los crecientes flujos de inmigración internacional, analizándolo en el ámbito concreto de Palma de

Mallorca. La inserción de las Balears en las dinámicas globales ahonda y renueva la funcionalización turístico – residencial de las islas del archipiélago, y viene induciendo un acelerado crecimiento demográfico, imputable esencialmente a los flujos de inmigrantes extranjeros. Unos flujos que han mutado desde los años 1970, cuando la procedencia era casi exclusivamente europea, cambio acentuado desde mediados la década de 1990, cuando el vector dominante pasa a ser el procedente de los distintos “sures”. Por esta senda, en 2004, las tasas de extranjería promedio de Balears y de Palma, en particular, excedían en más de cinco puntos la media estatal del 7%.

Tras volcar los datos padronales de residentes extranjeros según zonas estadísticas de Palma en un SIG, Mateu concluye con un análisis de la concentración y segregación socioespacial de estos colectivos. Sólo 13 de las 88 zonas estadísticas de Palma agrupan más de la mitad del total de extranjeros residentes, concentración que, en la última década, ha transcurrido desde la presencia preferente de ciudadanos de la UE en el casco histórico y barrios de función turística a un patrón de distribución más complejo ya que sobre el anterior se ha añadido el de extraeuropeos en diversos sectores del ensanche. De acuerdo con el cálculo del índice de segregación residencial – aislamiento de grupos nacionales en determinadas áreas de la ciudad – no puede decirse que Palma se aleje del referente de Barcelona en este mismo fenómeno, aunque sí queda bastante por debajo de los valores de otras ciudades europeas con un pasado de metrópoli colonial como Amsterdam o Lisboa. Cabe esperar que nuevas investigaciones perfilen con más claridad la segregación residencial en Palma, relacionando ésta con niveles de renta por ejemplo, ya que según Mateu es entre los originarios de la UE donde la tendencia al aislamiento se hace más patente, un hecho que puede llevarnos a reflexionar sobre las dificultades (y oportunidades) de gestión de la “ciudad plural”.

Pero el orden urbano actual en su creciente complejidad, además de fragmentado / expandido y segregado, adquiere una nueva dirección en su función territorial. Las dinámicas comunes a nuestras ciudades de hoy en día están erosionando el viejo acervo de la ciudad como ámbito de convivencia y de creación de ciudadanía y, a la par, amplían la escala de su proyección territorial. Según antes citamos de la comunicación presentada por Brandis y del Río, mientras en clave interna asistimos al paso de la ciudad – lugar de negocios al negocio del lugar – ciudad, en la perspectiva territorial estamos frente al desplazamiento de la proyección espacial de la ciudad en entornos regionales hacia posicionamientos de la misma en complejas redes urbanas transnacionales.

En definitiva, como dice Somoza en su comunicación “*Nuevos contenedores culturales y cambios en la centralidad intraurbana*”, “...todos nos queremos convertir en pioneros ...”, ¿ todos? queremos no perder comba en la construcción destructiva del nuevo/viejo orden global. El profesor de la universidad leonesa centra su contribución en el análisis de una de las vías predominantes para alcanzar el posicionamiento y proyección en la red urbana mundial: el marketing urbano desarrollado a partir de centros culturales de “diseño y marca”.

En algunas naciones la creciente importancia de ciudades y regiones para hacerse un lugar al sol de la competencia económica internacional no deriva tan sólo de las transfor-

maciones estructurales de fondo que vienen desplegándose desde hace más de dos décadas. Este situar la ciudad en un primer plano – si es que alguna vez lo abandonó – responde también en estas naciones al juego cruzado de políticas transestatales y subnacionales, y aún a un redivivo nacionalismo ideológico. En el caso de otros países los esfuerzos por colocar la ciudad en el entramado global presentan un tono más acusadamente mercantil y sólo secundariamente identitario. Sea como fuere, la formación de una “imagen urbana” y, especialmente, la proyección internacional de la misma pueden tener una influencia significativa en el escenario de la competitividad interurbana global. Surge y se extiende de este modo el fenómeno que en la literatura anglosajona se denomina “wannabee cities”, ciudades con pretensiones de protagonismo en el “espectáculo global”.

Evidentemente para “vender” la ciudad hay que tener “un producto urbano”, producto que, en los ejemplos planteados por Somoza (Bilbao y el Guggenheim, València y la Ciutat de les Arts i les Ciències, Santiago y la Ciudad de la Cultura, Avilés y el Centro Cultural Oscar Niemeyer, y León y el MUSAC) se elabora destinando grandes inversiones públicas a proyectos institucionales que tienen como denominador común un agregado de:

- combinación de turismo urbano y cultural;
- presunta (o real) atención a la demanda local de equipamientos culturales;
- y apuesta por la producción de valor patrimonial del que se espera pueda tener entre otros efectos inducidos el incremento de empleo y de actividad económica, la mejora en la calidad de vida local, y cierta presunta “cohesión social” en torno a la nueva “imagen de la ciudad”. Un orgullo de ciudad del que no hay que excluir la expectativa de réditos electorales para los promotores políticos, al tiempo que implica el desplazamiento de las capacidades de inversión hacia ámbitos alejados de otras necesidades sociales más preteritorias.

La creación del “producto / imagen” urbana, por descontado, significa introducir cambios físicos en la estructura de la ciudad. Cambios de tal magnitud que han venido lográndose a través de aquella planificación que desarrolla un modelo de gestión empresarial, modelo que Somoza resume diciendo: “Lo importante es que la iniciativa pública capitalice la inversión inicial sumando presupuestos de diferentes administraciones (...), señalice y acondicione el lugar que se va a transformar, prevea la llegada de miles de visitantes y establezca un marco adecuado para la participación de la iniciativa privada”.

La comunicación presentada por Paül Agustí, *“Fòrum Barcelona 2004: una visió de la transformació urbana a través de la premsa”*, también gira en torno al fenómeno de la reorganización funcional en la ciudad en el contexto del marketing urbano; en esta ocasión analizando otra vía alternativa de creación y difusión de “imagen urbana” para el mercado global, la vía de la organización de grandes eventos (de cualquier índole: deportivos, feriales o culturales). Una estrategia de transformación urbana que cuenta con larga tradición en la historia del urbanismo (los cambios urbanos asociados a las Exposiciones Universales han sido muchas veces estudiados), estrategia que viene renovándose y extendiendo cada vez más (p.e. las capitalidades culturales europeas) y que tiene, como mínimo, una triple incidencia en la ciu-

dad: la modificación del paisaje de la vida cotidiana; una oportunidad de negocios y de impulso turístico; y una opción para reordenar ciertos medios urbanos.

Paül mediante un profundo análisis de noticias de prensa relativas al proceso del proyecto *Fòrum Unìversal de les Cultures. Barcelona 2004* trata tres aspectos temáticos: como se percibió el proyecto Fòrum en su integridad y, en particular, en su dimensión de reforma urbana; el impacto mediático de la transformación aplicada a la zona limítrofe de los municipios de Barcelona y Sant Adrià del Besòs; y las críticas más significativas de que fueron objeto las actuaciones y el modelo de gestión y planificación desarrollados.

El comunicante nos recuerda como, desde sus inicios, el proyecto Fòrum fue bifronte y disociado, ya que si bien nominalmente, y en un programa largamente ralentizado, era una apuesta por el desarrollo sostenible, la diversidad cultural y la cultura de paz, aquello que parecía evidente, por material, era el cumplimiento de una reforma urbana en la periferia barcelonesa. Una especie de esquizofrenia de proyecto que marcó intensamente los debates y valoraciones cruzadas entre agentes organizadores-promotores, de un lado, y grupos de la sociedad civil, del otro. Si para los primeros el Fòrum era una oportunidad de reordenación de un espacio degradado y una ocasión inmejorable de promoción de imagen urbana global y moderno-progresista, para los segundos era una pieza más de una estrategia urbana general de cambios morfológicos y funcionales dirigidos a la captación de inversiones de capital nacional e internacional.

El impacto mediático de la operación de transformación urbana asociada a la celebración del Fòrum fue diverso espacial y temporalmente. En este último sentido, si bien durante un largo año y medio las actuaciones del centro de convenciones y hotel, puerto deportivo, parques, explanada y playa artificial, coparon presencia en los medios de comunicación ya que constituían la única realidad tangible, a medida que se acercó el tiempo del evento propiamente dicho el impacto en los media de las operaciones urbanísticas disminuyó, recuperándose meses más tarde en el momento de hacer balance. Geográficamente, la transformación del área del Fòrum concitó esencialmente el interés de los medios locales, en menor medida de los internacionales y fue relativamente escasa para los españoles de fuera del ámbito catalán.

Del minucioso estudio de la prensa que ha realizado Paül se erigen como principales críticas al proyecto de reorganización urbana ligada al Fòrum las siguientes:

- la actuación denominada “Diagonal Mar” percibida como una promoción de barrio cerrado;
- los movimientos especulativos y el alza de precios de la vivienda, nueva y usada, en la zona;
- la prioridad otorgada a los requerimientos urbanos de los negocios privados frente a las operaciones de trascendencia social;
- el llamado “modelo Barcelona” de gestión y realización de la transformación urbana, para algunos un referente de colaboración entre agentes públicos y privados y para otros una figura retórica tras la que se oculta el negocio de hacer la ciudad (puede leerse “No se renovaba el Besòs “gracias al” sino “para el” Fòrum”); y
- la unilateralidad en la toma de decisiones y la escasa participación ciudadana. Según Paül el proyecto de cambio urbano asociado al Fòrum no puede borrar una sensa-

ción final de fracaso, ya que en lugar de lograr una nueva centralidad urbana se reforzaron las centralidades ya existentes.

Ortells y Querol con *“La rehabilitación de edificios religiosos en Tortosa: formas antiguas, nuevas funciones”* aportan un último ejemplo de reorganización en el espacio urbano. Estos dos investigadores nos ofrecen un minucioso resumen histórico del desarrollo y cambio funcional operado en el notable patrimonio arquitectónico religioso de la capital comarcal del Baix Ebre. Tras repasar la peculiar incidencia de las parroquias y edificios conventuales en la morfología tortosina, Ortells y Querol dedican amplio espacio a los primeros cambios funcionales que derivaron de los distintos procesos de desamortización. Hoy como ayer, ahora iniciando el siglo XXI, se abren nuevas oportunidades de rehabilitación de un rico patrimonio histórico-artístico, abriéndolo a nuevas funciones, entre las que mencionan las docentes, administrativas e incluso industriales, pero no las sanitarias o turísticas, usos éstos que sí se han implantado sobre la misma tipología de edificios en otras ciudades. En el caso de Tortosa la actual línea de rehabilitación patrimonial con implantación de nuevas funciones se enmarca doblemente en el Plan Integral del núcleo histórico de Tortosa y en las inversiones que se esperan lograr a partir de la puesta en desarrollo de la autonómica Llei de Barris.

La complejidad del hecho urbano contemporáneo, como ya ha quedado implícitamente perfilado en diversas de las comunicaciones relatadas, hace que su gestión siguiendo los esquemas hasta ahora vigentes resulte poco eficiente, siendo cada vez más evidente la necesidad y el reto de articular nuevas formas de gobierno de la ciudad. Esta es la idea de partida de la comunicación *“Ciudad física, ciudad política. Disfunciones para la gestión de un sistema complejo”* que presenta Rodríguez González. Siguiendo al suizo Perritaz, el profesor de Santiago de Compostela indica que en el conjunto complejo del actual fenómeno ciudad confluyen tres espacios que responden a lógicas diferenciadas: el territorio institucional de las acciones públicas, el funcional definido por la cobertura de los servicios, y el relacional o espacio de relación de los ciudadanos en su esfera privada.

Con el creciente nivel de urbanización del territorio, la expansión física y funcional de la ciudad, derivando ésta del modelo compacto al difuso, se hacen evidentes desajustes y contradicciones entre los tres territorios antes referidos. Desencaje que contrasta vivamente con el inmovilismo de los marcos municipales y con la retórica frecuente de gobernanza e innovación gerencial. Rodríguez González trata prolijamente diversos tipos de situaciones de conflicto y contradicción, destacando las que se refieren a:

- la gestión de servicios locales cuando, de forma inherente al funcionamiento real del hecho urbano, son utilizados de forma creciente por poblaciones extralocales;
- la localización de infraestructuras y equipamientos colectivos de alcance supralocal y el generalizado fenómeno de “nymbismo” (“no en mi patio”);
- las consiguientes dificultades y pérdidas de eficacia en la gestión de los recursos públicos, particularmente en lo concerniente a las finanzas locales y supralocales;
- la toma de decisiones de repercusión extralocal efectuadas desde instancias alejadas del conjunto de afectados, con lo que tiene de déficit democrático; y

- el desfase entre el desarrollo de la planificación y las áreas competenciales de distintos entes administrativos que deriva en desequilibrios y desorganización del territorio en su integridad.

Además de los diagnósticos, Rodríguez González considera cuales pueden ser las salidas para la gestión del sistema complejo ciudad. Soluciones que al parecer del comunicante deben fundamentarse en la coordinación entre los entes de actuación y la unidad espacio-funcional, la coordinación técnica frente a los problemas, y la coordinación para superar los riesgos y retos políticos. Tras recordar la historia de absorciones municipales, Rodríguez apunta otras posibilidades ensayadas en el pasado reciente: – las figuras de cooperación mediante la formación de entes surpramunicipales (tipo mancomunidades o consorcios), que han fracasado cuando entre los constituyentes ha primado la mutua desconfianza en lugar de la colaboración; y – las áreas metropolitanas, con emblemáticas experiencias en Barcelona, Valencia o Bilbao, que tampoco dieron los resultados necesarios debido esencialmente a motivos políticos y financieros. Finalmente Rodríguez González señala que alternativamente podría pensarse bien en la práctica de la planificación territorial de escala subregional experimentada en Andalucía y en Euzkadi, bien en algunas prácticas internacionales (Cánada, Suiza o Francia) que han recuperado las fusiones municipales, no sin tener que hacer frente al obstáculo de apelaciones identitarias locales.

# LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE OCIO EN RIBADESELLA. ASTURIAS

## *Leisure Building Promotion in Ribadesella. Asturias (North of Spain)*

Tomás CORTIZO ÁLVAREZ

*Departamento de Geografía – Universidad de Oviedo*

*E-mail: tcortizo@uniovi.es*

### **Resumen**

Durante el año 2005 saltó la alarma en los medios conservacionistas sobre la amenaza que suponía la construcción masiva de viviendas en la costa de Asturias, unas 60.000 según los planes de ordenación que están en fase de redacción. Sin embargo, prolongan una larga trayectoria de residencia fuera de las villas costeras: vivienda de indiano, de burgués comerciante o profesional, de emigrante que regresa de vacaciones a casa propia.

La villa de Ribadesella en Asturias ofrece un excelente ejemplo de promoción de vivienda de temporada y destaca por su número, por su uniformidad morfológica, por la presencia de grandes empresas inmobiliarias junto a las locales y por la incorporación de equipamientos singulares como hoteles y campo de golf.

**Palabras clave:** Asturias, Ribadesella, promoción, vivienda de ocio, golf

### **Abstract**

During 2005 the alarm went off with the threat of massive construction in the coastline of Asturias, about 60.000 houses included in town planning. However, these new buildings continue the course of residence in the seaside, near the coastal towns: leisure time houses for “indianos” and other emigrants or merchant bourgeois.

We find an excellent example of season building promotion in Ribadesella, Asturias, with numerous and uniform offers from local and national estate agencies that join in the recent incorporation of hotels and golf courses.

**Key words:** Asturias, Ribadesella, promotion, leisure time housing, golf.

## EL CONTEXTO GENERAL Y UNAS NOTAS SOBRE RIBADESELLA

La promoción de vivienda en la costa de Asturias está en una fase de expansión después de un proceso de crecimiento a impulsos desde comienzos de siglo XX, cuando se difunde la moda del veraneo y se consolida una clase social cada vez más numerosa que dispone de recursos suficientes, unos para construir y otros para pagar el coste de la estancia. La dificultad de los desplazamientos primero por ferrocarril y luego también por carretera se compensaba con las largas estancias. Se trata, pues, de veraneo durante meses después de cerrar la casa de residencia habitual como cuenta Corpus Barga en *Los pasos contados* y no de vacación por unas semanas. Para unos pocos, aunque suficientes para construir una morfología en el exterior de los recintos urbanos tradicionales, más o menos compactos y cerrados sobre sí. Una urbanización laxa en grandes fincas.

Desde Ribadedeva hasta Castropol llegó la demanda de residencia turística en las sucesivas décadas del siglo XX, a lo largo de la carretera y con mayor densidad en las proximidades de los núcleos costeros. Primero fueron las *villas* construidas por una burguesía enriquecida en España o en la emigración americana. El modelo constructivo se sustenta en la casona en una finca de considerable tamaño rodeada de muro, una parte de ella con jardín en el que no faltan las plantas exóticas como la palmera y la araucaria. Una burguesía que se ha enriquecido durante el despegue industrial de finales del XIX o los miembros más afortunados de la emigración americana que repatrian capitales, especialmente después de la pérdida de Cuba.

Los modelos son diversos, internacionales adoptados por arquitectos del país o los que surgen aquí como el regionalismo, especialmente el montañés, pero siempre incorporan elementos singulares que denotan lujo: rejería de fundición, vidriera, revestimiento exterior de azulejo, teja vidriada, vidriera. Además de los equipamientos más modernos en el interior y edificaciones auxiliares para caseros y garaje.

Llanes, Lluarca, Somao, Colombres, Colunga o Ribadesella ofrecen numerosos ejemplos de esta primera ocupación de lujo en la costa asturiana que en menos de un siglo cierran su ciclo cuando la tercera o cuarta generación de herederos los vende o rehabilita para una nueva demanda. Las fincas de gran tamaño se subdividen y dan cabida a urbanizaciones, los palacetes, en muchos casos cerrados durante décadas, se rehabilitan para apartamentos, hoteles o residencia familiar. El final y el comienzo del siglo siguiente no es menos favorable a los negocios que los anteriores, aunque menos esplendorosos en las formas y más populosos en los usuarios.

El arenal situado entre la playa de Santa Marina y la marisma cuyo brazo se extiende hasta la ermita de San Pedro situada a 3 Km. de la desembocadura de la ría ofrece un exce-



lente ejemplo de una ocupación similar a la de otros espacios costeros del norte de España, aunque de dimensión proporcionada a la escala. Covadonga Álvarez Quintana estudió la primera etapa de ocupación, desde que la familia Argüelles que se había enriquecido en Cuba y repatrió su capital para invertirlo en la compra del arenal de Ribadesella en 1895. Inmediatamente se inicia la venta de solares y la construcción (la primera en 1905 y el propio palacete familiar en 1911). Una de las más espectaculares es *Villa Rosario* (1914) que ha sido rehabilitada para hotel en 2003.

Y ahí están, en primera línea de playa y en la zona más próxima a la desembocadura del Sella, los edificios propios de cada momento para atestiguar su importancia como solar para vivienda de recreo de alto nivel por las condiciones de inversión y tamaño de parcela que impuso el promotor: raíces británicas, francesas, alpinas, art decó, regionalismo montaños... Somao, sobre la desembocadura del Nalón, es otro ejemplo singular de residencia indiana por el número de palacetes, en este caso alejado de la línea de costa. Y Llanes y las aldeas del concejo reúnen igualmente un notable número de casas de indiano que en la actualidad vuelven al circuito inmobiliario.

Los llamados años de desarrollismo dieron lugar a una nueva oleada de construcciones de ocio en la costa: La Isla en Colunga, Salinas en Castrillón, Luanco en Gozón y Candás en Carreño. Los núcleos de la costa más occidental y alejada como la Caridad en Tapia, el propio Llanes y Ribadesella se convierten en referencia para el veraneo de clase media.

Y ahí están para atestiguarlo, la urbanización en decenas de parcelas de tamaño no superior a los quinientos metros cuadrados y las construcciones de estilo regionalista, racionalista, internacional... Un edificio generalmente de dos o tres plantas y un juego de tejados que lo diferencian con claridad de la vivienda popular con su movimiento de volúmenes y cubierta a varias aguas y niveles: el chalet.

Entonces ¿qué ha pasado para que se lance la voz de alarma una vez más? Nada nuevo, sino es el eco de la voz y la transformación radical del espacio costero. En la actualidad se elaboran los planes de ordenación de los municipios costeros que vienen a sustituir a las normas subsidiarias que regían el crecimiento y al edificación. Según las fuentes, a tenor de lo previsto en estos planes y descontando el concejo de Gijón, se calcula que el planeamiento en curso da cabida para unas 60.000 nuevas viviendas.

La previsión de viviendas en la costa a occidente y oriente de Gijón:

<i>Occidente</i>		<i>Oriente</i>	
Castropol	1.000	Villaviciosa	6.000
Tapia	3.000	Colunga	5.000
El Franco	1.500	Caravia	500
Valdés	3.000	Ribadesella	10.000
Cudillero	3.000	Llanes	20.000
Soto del Barco	1.000	Ribadedeva	1.000
Muros del Nalón	500		
Castrillón	1.000		
Gozón	3.000		

Fuente: *Diarios La Voz de Asturias y La Nueva España. Varias fechas.*

Es una previsión exagerada, pues adopta el número mayor posible que contempla cada plan, y alarmista porque introduce en Asturias un modelo de crecimiento inadecuado, por el consumo de espacio, la densidad, la demanda de equipamientos e infraestructuras. Y no menos por la alteración de las esencias. Por otro lado, se inserta en contexto definido por, al menos diez factores de importancia desigual pero cuya combinación los refuerza en un sentido dominante que lleva al éxito de la oferta de vivienda turística bien estacional o permanente. Hemos hecho una lista de factores que intervienen en el proceso actual, unos acelerándolo otros retardándolo.

## **El área urbana de la zona central**

El área urbana de la zona central asturiana ha favorecido desde los años del crecimiento económico una progresiva ocupación de los espacios litorales. Es conocido que las vacaciones pagadas y la elevación del nivel de vida permitió a una parte cada vez mayor de la población activa pasar una temporada en la costa, de vacación para el padre de familia. En la medida en que se asentó la clase media y una parte de la clase obrera y en la medida en que el desarrollo económico de los sesenta multiplicó su número y permitió la compra de coche, el aporte de veraneantes del área central se sumó a los llegados de fuera, casi exclusivamente de Madrid y de las diferentes colonias americanas.

Y ahí está una de urbanizaciones y de camping sobre las mismas playas y cordones de dunas o como añadido a los núcleos, aparte de las numerosas viviendas en poblamiento disperso: Verdicio en Gozón, Salinas en Castrillón, Rodiles en Villaviciosa, La Isla en Colunga, Celorio. Esta influencia se ha hecho determinante en las dos últimas décadas. Primero por la consolidación del coche particular como medio versátil de transporte que dio lugar a los primeros atascos típicos de salida y regreso en los fines de semana y en la actualidad por la construcción de autovías y el incremento de vehículos. Aunque en Asturias no se ha extendido por el momento la urbanización difusa como cabía esperar, quizá por eso mismo se ha asentado con solidez el desplazamiento de fin de semana y de temporada en verano. Así, el veraneante asturiano ha coincidido con el forastero, especialmente madrileño, que en buena proporción vuelve a la tierra de sus padres.

## **La onda del Este**

Una parte sustancial de esta demanda, cuya cuantificación sobrepasa las posibilidades de estas páginas, procede en lo que he denominado la *onda del este*. Es decir, la demanda producida por la saturación de los espacios residenciales en Cantabria por parte de los vecinos vascos. Si hace una década apenas se hacían notar en algún fin de semana en el restaurante o en los aparcamientos con sus coches de gama alta, aquellos eran la avanzadilla que desde mediados de los noventa están comprando chalets y apartamentos en Llanes, Ribadesella o Villaviciosa y tomando posiciones al Este del Nalón y de la zona urbana e industrial, en Cudillero, Lluarca...

Pero la demanda procede, como en las décadas anteriores de Madrid, Cataluña, Valencia, Andalucía, León y demás capitales de la cuenca del Duero. Unos y otros siguen una ruta de veraneo tradicional que en la actualidad es alternativa a la oferta mediterránea y es, igualmente, el contrapunto de la emigración asturiana de ocio y jubilación de asturianos a esas regiones. Llama especialmente la atención la demanda del Este pues quizá sea la justificación de que Asturias tenga un saldo migratorio positivo con el País Vasco, como una manifestación más de esa diáspora.

## **La ola inmobiliaria**

Otro conjunto de factores está formado por el auge de la inversión en residencia secundaria para uso propio o para arrendamiento por temporada como parte de la ola de construcción actual. Ignoramos en qué medida la costa asturiana es alternativa a otras zonas turísticas, ya sea por la proximidad, por el efecto protector de la radiación de la cubierta nubosa y la suavidad de las temperaturas veraniegas o por la moda del turismo de naturaleza, pero la oferta desborda a la demanda regional.

## **Las grandes y pequeñas promotoras**

Igualmente, como parte del auge inmobiliario, a los promotores locales se han unido las grandes y pequeñas empresas forasteras con domicilio en Santander, en Madrid o en la MMM. Unas y otras han tomado las riendas de la promoción para ofrecer vivienda de ocio: ACS, BEGAR, Metrovacesa y otras de nombres tópicos como Miramar, Bellavista o que apelan al lugar como Río Sella. Estas empresas tienen una capacidad para negociar el suelo con propietarios, condiciones de edificación con los diferentes ayuntamientos y para ofrecer casas y apartamentos en proporciones que no se conocía hasta ahora.

## **La mejora de las comunicaciones y de la motorización**

Y no sería posible en la dimensión que ha adquirido y puede adquirir en caso de que se cumplan las previsiones de los conservacionistas sin la construcción de las autovías de tránsito gratuito. La apertura de los diferentes tramos en 2003 y 2004 de la autovía de la Plata, con la apertura del tramo León-Benavente, y la del Cantábrico, a pesar de que no está construido el tramo Unquera-Llanes, ponen al conjunto del país en comunicación en un tiempo razonable cuya frecuencia depende de la duración del desplazamiento: un par de días, una semana o una temporada. En los numerosos paseos por estas urbanizaciones se aprecia el bajo índice de ocupación fuera de temporada incluso en los fines de semana. ¿Qué papel pueden desempeñar los vuelos baratos en el futuro para inversores extranjeros del norte de Europa?

## La aportación del planeamiento

En esta dinámica el planeamiento (o el convenio *contra, sobre o tras* el planeamiento pues hemos dicho que están en redacción los planes) es determinante para dotar de contenido legal a la promoción inmobiliaria. Hasta la publicación de la Ley de Suelo en 2002, con la excepción de Llanes, las normas subsidiarias regían el crecimiento, junto con el planeamiento especial en el caso de espacios protegidos como la ría de Villaviciosa.

El proceso en su tiempo reciente tiene dos fases: la primera está bien representada por el plan de Llanes aprobado siendo alcalde Antonio Trevín en los ochenta: la contestación alcanzó tintes melodramáticos no tanto por la oposición estrictamente política a un alcalde socialista en los años de transición como por la oposición a un nuevo modelo de construcción de territorio en el que se contemplaba la urbanización fuera del casco con los nuevos modelos. La protesta alcanza tintes pintorescos cuando defienden lo *tradicional* residentes en edificaciones levantadas en los años anteriores fuera de todo planeamiento y fuera del casco. La resistencia al cambio en tiempos de mudanza.

La segunda fase es actual y ahí se encuentran tres posturas. La de *hágase* según su voluntad pues a la larga nadie saldrá perjudicado y es bueno porque da trabajo. La de contestación al plan que propone ligeras innovaciones en la expansión y en la creación de nuevos espacios residenciales (Valdés, Colunga o Muros del Nalón); y la de contestación porque el nuevo espacio nace de convenio y da lugar a beneficiados y perjudicados (Ribadesella).

## La estrategia de los propietarios de suelo

Las pretensiones de los propietarios de las fincas coincide con las líneas de fuerza constituidas por la demanda, las vías de gran capacidad, las empresas promotoras y constructoras y la gestión municipal. Y no siempre se sabe qué fue primero y en qué emparejamiento, si el plan o el convenio, la demanda o la oferta. Las elecciones municipales o el nombramiento del candidato. O la oferta concreta de una empresa dispuesta a llevar a cabo un proyecto.

Estos cuatro casos plantean serias dudas sobre el valor y la neutralidad del plan cuando delimita las zonas de crecimiento. Y el valor de la delimitación única: la de suelo no edificable y libertad de empresa en el resto dentro de unos parámetros urbanísticos objetivos.

## Una propuesta discutida para Cabo Vidio: Landmark en Cudillero

La sociedad Landmark ha hecho una oferta concreta para urbanizar en cabo Vidio con la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, 120 chalets y hotel de lujo sobre la rasa. La empresa y el ayuntamiento presidido por Francisco González sólo ven ventajas, el Principado pone como condición que las construcciones se alejen del acantilado 500 m. para cumplir con la ley de Costas (precisamente una ventaja que la promotora pone como condición, la vista al mar: (250 millones de euros de inversión, 400 puestos de trabajo, 30.000 usuarios de alto nivel anuales). Las fincas pertenecen a varios propietarios.

### **Una oferta en estudio: Masaveu en Villaviciosa-Colunga**

El grupo Masaveu, un potente emporio industrial en Asturias y financiero en España, propone para las 200 has de su finca de La Sara en Luces (en los concejos de Villaviciosa y Colunga) un complejo similar: campo de golf, hotel y unas 300 viviendas. A diferencia del anterior, la finca está alejada del acantilado. Hay otras propuestas que asocian campos de golf y residencia en Gozón, Ribadesella. Sin embargo, la única que se construye es la de Los Balagares en Corvera. Se localiza en un concejo que no es costero y es parte del desarrollo del centro comercial Parque Astur. Tendrá 600 casas y hotel.

### **Una propuesta contestada: ACS en San Martín del Mar (Villaviciosa)**

La propuesta para San Martín del Mar se funda en un convenio firmado entre la constructora ACS, la familia García-Mauriño que pone los terrenos y el ayuntamiento de Villaviciosa. Llama la atención pero no sorprende que se firme un convenio urbanístico justo en vísperas de la redacción del plan general y dos líneas de oposición: la de los vecinos cercanos que no ven con buenos ojos un desarrollo de este tipo y la de los demás propietarios, especialmente los de la margen derecha de la ría, que no tiene las mismas posibilidades de edificación.

El esquema director que desarrolla el Plan Especial para la ría establece cinco fases mediante plan parcial. El primero es para 110 has y tiene cabida para 203 chalets en parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> más un hotel de lujo que incorpora las ruinas del palacio de Llames, propiedad de la familia García-Mauriño como lo son la mayor parte de las fincas de esta fase.

### **El poder del convenio generalizado**

Esta circunstancia es general en el caso de desarrollo de convenios sobre fincas de menor tamaño. Precisamente aquellas que compraron los indianos y burgueses enriquecidos o se transmitieron en el seno de familias aristocráticas (caso de los Armada en Rodiles de Villaviciosa) ahora se ofrecen al comprador a medio derribar el muro que tenía la condición de muralla y a medio construir los adosados o los apartamentos. En Colunga, Llanes o Ribadedeva.

El BOPA (Boletín Oficial del Principado de Asturias) ofrece un repertorio amplio de convenios firmados en los últimos años para modificar el uso del suelo y para aprobar su edificación.

### **La presión sobre el paisaje y los equipamientos**

La moda de nuevos modelos constructivos y la moda de nuevos equipamientos, como el golf y los hoteles de poca altura, hacen que estas propuestas sean contestadas por sus consecuencias paisajísticas y, en menor medida, por las necesidades de agua potable y saneamiento pues amplían su impacto a zonas más o menos alejadas que, en teoría, nada se bene-

fician de lo que allí se construye y de los nuevos vecinos y vacantes de temporada. Chalets en parcela individual de pequeño tamaño, hileras sencillas o dobles de adosados aprovechando la pendiente, bloques de apartamentos que dejan parte de la parcela libre... La adaptación a la demanda lleva a recuperar modelos o elementos constructivos regionalistas como el entramado de madera y el tejado del caserío, o las paredes blancas y duras de la construcción industrial.

## **La novedad edificatoria**

Los nuevos modelos constructivos no sólo tienen una dimensión espacial en tanto que consumen espacio y chocan con los modelos considerados tradicionales. Sobre todo tienen una dimensión económica en la medida en que han difundido el acceso a la vivienda secundaria entre un amplio espectro de inversores. Su producción masiva abarata los costes y su financiación se beneficia, como el resto de la promoción inmobiliaria, de los bajos tipos de interés inmobiliario.

## **La calidad del territorio**

Finalmente, hay factores que podemos entender como banales como la calidad del territorio y del espacio. Si acaso esto es cierto para los primeros o para quienes disponen de parcelas y edificios de mayor superficie, pues la densidad y el tráfico se incrementa como consecuencia de la propia construcción. Dicho esto para las condiciones ideales y primigenias que pueden mantenerse o no. De hecho, el plan de ordenación del litoral de la vecina Cantabria ya ha adoptado medidas para reducir la densidad de edificación; cierto que después de su masificación.

Por su parte, la ventaja inicial de los precios desaparece porque se incrementan de modo exponencial a medida que se construye (la oferta inicial de Somos en Ribadesella era más favorable que la de las viviendas sociales vecinas, ambas con una cantidad de entrega inicial y un tanto al mes durante quince años).

Sin embargo, la construcción progresa porque hay ventajas en comparación con lo que ocurre más al este: mayor densidad, precios más altos en iguales condiciones constructivas. Cabe preguntarse en qué medida la conquista de ventajas relativas puede llevar esta cuádruple onda hacia el Occidente de la desembocadura del Nalón: la que viene del centro urbano de la región, la del Sur, la del Este y la del Norte.

## EL PESO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA EN LA SITUACIÓN ACTUAL

Hemos hecho una semblanza aplicable a toda la costa, pero el número de concejos obliga a realizar una selección para analizar la situación actual en algunos concejos. Entre el límite con Cantabria y Gijón están los concejos de Ribadedeva, Llanes, Ribadesella, Caravia, Colunga y Villaviciosa con una extensión, número de habitantes y de viviendas, también de línea costera de tamaño muy diferente.

Llanes y Villaviciosa tienen una superficie cercana a los 300 km<sup>2</sup>, un número de habitantes en torno a los catorce mil y unas diez mil viviendas en total. Además su capital, gracias a las funciones administrativas y al terciario comercial ligado al turismo estacional y a la residencia secundaria, es un núcleo que en lo funcional constituye el primer pedáneo de la red urbana regional y en lo morfológico presenta evidentes características urbanas. En menor medida, lo mismo se puede decir de Ribadesella y de Colunga, a pesar de su menor tamaño. En cambio, la capital de Ribadedeva y de Caravia, si bien se singularizan con nitidez sobre la aldea por su morfología y función, el núcleo no alcanza el aire urbano característico de la villa.

Pero tanto en el ambiente como en la morfología las cosas han cambiado mucho en los últimos quinquenios y se han acelerado en los últimos años. La proporción de viviendas principales y secundarias en 2001 era parejo tanto para el conjunto de concejos costeros al este de Gijón como para cada uno de ellos, sino superior como en Colunga y Ribadesella (1,0 y 1,3 viviendas totales por habitante).

Esto refleja la importancia que la residencia no principal ha desempeñado en los concejos costeros. Una parte está ligada a la demanda de los habitantes del centro urbano de la región, a pesar de unas dificultades de comunicación y de medios de transporte magnificadas desde la perspectiva actual –quizá por ello no llegaron a consolidarse los desplazamientos de trabajo–, y otra a una demanda externa especialmente americana y madrileña como trasunto de la emigración.

Sin embargo, en cada momento de cambio se ha levantado la voz apocalíptica por la pérdida de las esencias del paisaje y del ambiente. Sea cuando se somete a información

	LICENCIAS		VIVIENDAS CONSTRUIDAS		
	Nº	SUPERFICIE	TOTAL	NUEVA PLANTA	REHABILITACIÓN
Caravia	5	1.114	67	28	31
Colunga	94	32.697	122	50	67
Llanes	320	106.165	512	281	215
Ribadedeva	20	5.480	31	16	15
Ribadesella	166	54.023	226	136	78
Villaviciosa	308	159.660	492	317	158
<b>TOTAL</b>	<b>913</b>	<b>359.139</b>	<b>1.450</b>	<b>828</b>	<b>564</b>

Fuente: <www.sadei.es>

pública una revisión del PGOU, el trazado de la autovía del Cantábrico –una parte de la vía europea E-70–, la revisión de las normas subsidiarias o la firma de un convenio. En ese punto lo que ha ocurrido en el pasado no sirve para interpretar el impulso que cambia el presente y para situarse en él o frente a él.

Es un tópico, pero es como sí la construcción actual del territorio se debatiese entre la idea de que la Historia ha llegado a la estación término que es la situación actual y la dimensión de los cambios: una aceleración en las novedades, una escala desconocida, una morfología nueva, unos vecinos diferentes y unos modos de ocio chocantes. El horario y la vestimenta, la demanda de equipamientos públicos y la ocupación de la calle han cambiado por una temporada o por un tiempo. Incluso las relaciones entre antiguos vecinos pueden haberse modificado. El tiempo, el espacio y las relaciones sociales han adquirido un aspecto diferente a los conocidos.

Y los datos avalan esta impresión que recibe el vecino, el visitante, el comprador y el estudioso. Entre 2000 y 2003, últimos años para los que disponemos de datos, en estos seis concejos que no alcanzan los mil Km<sup>2</sup> los ayuntamientos han concedido 1.450 licencias de obra, 828 para construcción de nueva planta y 564 de rehabilitación, un tercio en Villaviciosa y Llanes respectivamente y el resto en los otros cuatro concejos. Y en las mismas fechas y proporción se han construido 913 viviendas. Y como señalábamos en el inicio de estas notas, las viviendas no principales son una parte ínfima de las previsibles en el planeamiento que se redacta en la actualidad.

Pero esta impresión responde a hechos ciertos, la morfología, el mercado inmobiliario y el vecindario de las villas y aldeas cercanas a la costa ha cambiado radicalmente en los últimos años. Al palacete del indiano, al chalet de tamaño y parcela notable, al conjunto de chalet modestos se han unido nuevas edificaciones, ahora en forma y número masivo en las tres morfologías características (unifamiliar individual, adosado y en bloque) y en emplazamiento diversos. Y ahí está la clave la novedad, frente a la atonía después del impulso de los ochenta, ahora el mercado inmobiliario se ha disparado y la gestión municipal tiene en el planeamiento principal tarea y fuente de ingresos.

Viviendas y habitantes en el Oriente costero de Asturias						
	Km <sup>2</sup>	Habitantes (2005)	Viviendas (2001) Total	Principales	No Principales	Hab/ Viv.
Caravia	13,36	555	419	219	200	1,3
Colunga	97,57	3.882	3.871	1.727	2.144	1
Llanes	263,59	13.169	9.010	4.845	4.165	1,5
Villaviciosa	276,23	14.360	9.028	5.279	3.749	1,6
Ribadedeva	35,66	1.091	1.256	650	606	1,5
Ribadesella	84,37	6.205	4.915	2.342	2.573	1,3
Total	770,78	40.072	28.499	15.062	13.437	1,4

Fuente: <www.sadei.es>



Los modelos de producción de suelo son independientes del tipo de planeamiento porque responden a un momento de la producción de espacio diferente: el primero es administrativo y público mientras el segundo es económico y privado. Con la excepción de Llanes, el resto de los concejos se ha regido por las normas subsidiarias aunque en la actualidad están en redacción los planes generales de ordenación de acuerdo con la ley de suelo del Principado.

Sin embargo, han una diferencia en el procedimiento. En Llanes la edificación sigue las directrices del PGO y utiliza un abrumador número de planes parciales para ocupar el suelo mientras en el resto se han seguido dos pasos. Primero se modifican las normas subsidiarias para habilitar suelo urbano y luego se firma un convenio entre las partes. Sin embargo, el resultado es exactamente el mismo, la posibilidad de edificar según el modelo constructivo deseado por los promotores. En ambas circunstancias se delimitan áreas para menos de 250 viviendas para eludir la obligación de las dotaciones en servicios generales. Sólo están obligados a ceder el 10%, que el ayuntamiento les vende para que forme parte de la urbanización.

## **RIBADESELLA: UN PRESENTE LARGO, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL PGO**

En la actualidad se está redactando el plan general para Ribadesella como respuesta a la demanda de vivienda en la proximidad de la costa y se realiza en un contexto no exento de polémica. El concejo está regido por un alcalde del PP y la oposición socialista lo califica de desarrollista y especulativo, de ser una amenaza para la buena marcha de la villa en lo que a tránsito veraniego y consumo de agua se refiere. Además de no responder a las necesidades del concejo. Como si la demanda fuera local y en el vecino concejo de Llanes no estuviese gestionando y desarrollando el plan general el partido socialista con la abstención minoritaria de la oposición (PP seis votos y dos IU, frente a nueve). Y la CUOTA de un gobierno de coalición PSOE e IU no emitiese la aprobación pertinente para cada actuación.

Discernir la residencia de ocio de la residencia habitual en Ribadesella es difícil en los meses de julio y agosto cuando la ocupación es máxima —no se olvide que el descenso del Sella en piragua es el primer domingo después del primer martes de agosto y congrega a decenas de miles de visitantes y que también está en las cercanías de Picos de Europa—. Por eso, una parte de las viviendas secundarias está en cualquier parte de la villa sin dar lugar a una tipología específica.

Sin embargo, la zona occidental situada sobre el arenal entre la playa de Santa Marina y la marisma donde desemboca el arroyo de San Pedro, con excepción del tramo que la une a tierra, desde su ocupación inicial está orientada al ocio y abarca desde los primeros palacetes levantados a comienzos del XX hasta el camping situado en el *Juncalar*, en el borde de la última delimitación disponible de suelo urbano.

En esta semblanza general diremos que las primeras edificaciones se localizan en la primera línea de playa, entre el paseo de Santa Marina y la calle Ricardo Cangas, y las corres-



Figura 1: Las urbanizaciones de la playa de Santa Marina. Ribadesella, Asturias.

Fuente: Base cartográfica del Catastro de Urbana y elaboración propia.

pondientes a los decenios de desarrollo están sobre la calle Dionisio Ruisánchez hasta la plaza M. A. García-Lomas (en honor del arquitecto montañés que trabajó aquí asiduamente antes de la guerra civil). Tanto las parcelas como las edificaciones son de gran tamaño en consonancia con la capacidad económica y la posición social de los veraneantes (burguesía enriquecida en Ultramar o en Madrid y ennoblecidos algunos de sus miembros como la familia Argüelles). Una treintena de palacetes y chalet de los más variados estilos y de centenares de metros construidos en parcelas de entre mil y tres mil metros cuadrados en primera línea de playa.

En época más reciente, de los ochenta para acá, se han levantado más edificaciones pero ahora con el doble rasgo de la uniformidad en el parcelario y en el edificio en razón de su construcción por un solo promotor. El propietario de suelo que parcela y vende para que sea comprador quien construya según su capacidad y gusto continúa actuando, como en las urbanizaciones de *El Pandiello* y *Astursella*, pero su importancia se verá oscurecida por el promotor-constructor que vende un producto en serie y listo para ser habitado por una clientela numerosa según tres grandes tipos de construcción: el chalet individual y las diferentes modalidades de adosado y el bloque.

Al lado del IES Avelina Cerra y sobre la calle en cruz Jesús Delgado se construyó la urbanización *El Pandiello* de 26 parcelas y al menos una veintena de chalet individuales, pues hay varias parcelas sin edificar y una poco mayor que las demás aunque en el esquina con la calle principal aloja cuatro adosados en línea. La parcela tipo tiene 400 metros cuadrados y una edificación de doscientos. Colindante con ella y sobre la calle José María Buelta hay otras ocho parcelas, seis para individual y dos pareados.

Más al oeste, entre la calle Dionisio Ruisánchez y el pasaje del Malecón, el límite del suelo urbano con la marisma, hay otra urbanización en este caso de adosados: tres parcelas con otros tantos pareados en línea que introdujeron a finales de los ochenta el nuevo modelo constructivo compuesto por la edificación en bloque en dos o tres alturas y subdividido,

con parcela individual para jardín delantero y posterior con garaje exento en este caso. La ocupación del arenal se completó en los ochenta con la urbanización en torno a la plaza de M. A. García-Lomas y calle Ramón Cifuentes –empresario tabaquero en Cuba– y la del Pedregal de muy diferente factura: la primera en parcelas de gran tamaño y edificación individual y la segunda formada por cuatro parcelas ocupadas con alineados de tres en tres.

Ya a finales de los ochenta y primeros noventa se promueve la construcción masiva en la zona más alejada de la primera línea de playa, al pie del monte Somos. Son urbanizaciones que tienen un tamaño considerable y que se considera desproporcionado respecto a lo que se conocía hasta entonces en Asturias donde la demanda estaba asociada a la burguesía y al veraneo estacional. Ahora definitivamente la oferta inmobiliaria se dirige a una clientela más amplia tanto en la escala social como en la geográfica. Y en unas condiciones de promoción y de compra nuevas y cada vez más favorables a medida que avanza la década de los noventa.



Figura 2: La marisma en la desembocadura del arroyo San Pedro y las urbanizaciones.

Fuente: Tomás Cortizo, 3 de mayo de 1997.

La urbanización *Puente del Pilar* –por el puente que cruza el arroyo de San Pedro– se levantó a finales de los ochenta entre la calle del mismo nombre donde se encuentra el deslinde de costas, la plaza de M. A. García-Lomas y la calle Dionisio Ruisánchez que se prolonga en la carretera de San Pedro, y está atravesada por la de Danza de Arcos que facilita la parcelación de la finca. Está formada por 109 parcelas de forma alargada y su ocupación es heterogénea pero mayoritariamente por construcciones adosadas. En las esquinas se encuentran las parcelas individuales (6) o pareadas (14) y el resto por grupos de tres (5) y cua-

tro (13) viviendas formando línea separa de la calle por el jardín de propiedad individual y aprovechamiento individuales compartidos. Las parcelas tienen un tamaño más frecuente de unos 250 m<sup>2</sup> y una construcción de 125 m<sup>2</sup>.

Lindando con ella hay dos conjuntos bien diferentes en su morfología aunque contemporáneos en su construcción. *Astursella* se construyó en una finca de unas 7,5 has y de forma lo suficientemente regular para dividirla con una trama reticular formada por una calle central y dos tramos ciegos y otras dos transversales. Las externas son la carretera de San Pedro y Corbeta (Balandro, Chalana, Carabela, Falúa y Fragata son las demás). Se construyó en diferentes fases y se compone de 126 parcelas de entre cuatrocientos y seiscientos metros cuadrados que se han ocupado con chalets individuales de unos 230 m<sup>2</sup> con tres plantas, sótano y vivienda —con la excepción de una parcela con ocho pareados en línea.

Los otros conjuntos se encuentran al norte, entre la carretera de San Pedro, la parte baja de la ladera del Monte de Somos, incluso con vaciamiento para alojar las edificaciones, y el extremo occidental de la playa de Santa Marina. La más cercana a la playa es la urbanización *Sellamar* promovida por Metrovacesa de Viviendas SL. Pertenece a la última generación pues el estudio de detalle se aprobó en 2003. Se compone de nueve parcelas en el frente de playa ocupadas con pareados y dos manzanas con adosados en línea a excepción de algunas parcelas situadas en el extremo. En total son 52 viviendas de unos 170 m<sup>2</sup> construidos en parcela de poco más de doscientos. Las del frente de la playa sensiblemente mayores con más de doscientos metros construidos en parcela de unos 700 m<sup>2</sup>.

Las primeras construcciones entre la carretera de San Pedro y el Monte Somos fueron los tres bloques en línea de viviendas sociales, en el límite del suelo urbano cerca del camping y de los ocho bloques en altura situados al oeste de *Astursella*. Como es obvio, su finalidad no es el ocio y tampoco están actuando como factor de rechace, pues las actuaciones y el planeamiento actuales las rodea de adosados.

Entre las viviendas sociales y la urbanización *Sellamar* lindera de la playa y al norte de la carretera de San Pedro, la alineación repetitiva alcanza su máxima expresión y por línea duplicada en las diferentes fases de la urbanización Monte Somos promovida también por Metrovacesa de Viviendas SL entre finales de los noventa y comienzos del dos mil (en 2003 se aprueba el estudio de detalle de su última fase. La superficie de ambas es de unas 5,7 has).

Se compone de dos series de adosados en línea, agrupados de tres en tres sobre la carretera de San Pedro y de dos en dos la línea construida sobre la ladera, más otros tres individuales. En total, 64 viviendas en dos modalidades: 32 apartamentos de dos dormitorios con jardín y 32 dúplex de tres dormitorios. El conjunto ofrece una perspectiva seriada desde cualquiera de los puntos de vista, especialmente desde lo alto de la ladera opuesta.

Pero estas no son las últimas edificaciones en este sector. Entre el camping y la finca colindante con las últimas parcelas de *Astursella* se ha construido un ramal a la N-632 con la que enlaza mediante rotonda. Aquí se ha dado licencia para construir según tres modelos: en bloque al pie de la carretera nacional y en adosados y manzana cerrada sobre la finca *Juncalar*, en la marisma. Es la penúltima oferta de vivienda de ocio en Ribadesella regida por las normas subsidiarias, antes de que se apruebe el plan de ordenación.



Figura 3: Las urbanizaciones Astursella y primeros adosados de Monte Somos.

*Figura: Tomás Cortizo, 3 de mayo de 1997.*

## EL FUTURO: EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El 28 de mayo de 2003 el ayuntamiento de Ribadesella acordaba aprobar la revisión parcial de las normas subsidiarias en parte de la finca Los Porqueros pasando de suelo urbanizable (calificado de especial protección e infraestructuras) a suelo urbano no consolidado, para desarrollo residencial y usos complementarios. Lo atraviesa la N-632 y se plantea como objetivo y justificación esencial de la revisión el interés público en la ejecución de un vial de conexión entre la carretera nacional y la de San Pedro, que constituiría una ronda de circulación a modo de verdadero eje viario vertebrador de la villa. Adicionalmente, supondría la asignación a los terrenos de aprovechamiento residencial, permitiendo las cesiones inherentes a su condición de suelo no consolidado (superiores a las legalmente exigibles) la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Al norte de la carretera nacional el uso es residencial con altura de cuatro y cinco plantas sobre rasante en edificación abierta, excepto las del ángulo NE que se ubicarán conformando espacio público. Al sur de la carretera se contemplan usos comerciales, hosteleros y estación de servicio según estudio de detalle.

El texto del BOPA da idea de las circunstancias de producción de suelo y promoción, con la singular interpretación del objetivo, hacer un vial a cambio de construir: revisión de la norma para recalificar el suelo, aprobación del proyecto y convenio por el que se monetariza la cesión y percibe el ayuntamiento (a razón de 240 €/m<sup>2</sup> por estas fechas). Cuando la promotora puso los carteles, apenas habían rebrotado los eucaliptos después de la última corta y el

futuro comprador podía hacerse una idea de la pendiente, muy fuerte, y de la localización, a tres Km. de la villa (la línea de playa tiene 1.200 m. y otros tantos al camping). Así, se explica la tardanza en concluir el plan general de ordenación adjudicado en julio de 2001.

Esta unidad perteneció a FADESA en su totalidad pero esta empresa ha construido solo cuatro bloques de cuatro plantas con unos cincuenta apartamentos de 69 y 125 m<sup>2</sup> que están a punto de ser entregados en su totalidad (*Santa Marina*). El resto de la promoción (*Ría del Sella*) la realiza SEIF Residencial del grupo Silver Eagle, la construye empresa SEOP Construcciones y Promociones SA y cuenta con la asesoría inmobiliaria de Roan.

Una morfología muy diferente es la de la promoción denominada *Los Naranjos* que promueve Luis Bada García con la asesoría inmobiliaria de Reinas. Es la continuación de la urbanización *Astursella* tanto en lo físico como en la promoción pues ambas tienen el mismo promotor. Este propietario-empresario (es el propietario de la antigua cerámica de Llovio, hoy almacén de materiales, y promotor de las urbanizaciones *Pandiello* y *Astursella*) comenzó el relleno de la marisma en los años setenta, luego parceló y vendió los solares que fueron edificados en épocas diferentes y todavía hoy tiene algunas parcelas sin edificar.

Se sitúa frente a las viviendas sociales y constituye la promoción más occidental de la zona. Se beneficia del enlace de la N-632 y la carretera de San Pedro inaugurada en junio de 2005 y tiene dos modelos de edificación: un bloque en manzana cerrada de cuatro plantas de altura, tres de vivienda y bajo comercial, y siete conjuntos con un número variable de adosados. A pesar de su reducido tamaño y vecindad, la promoción pertenece a dos unidades diferentes con una edificabilidad en la primera de 3.117,5 y 10.582,31 m<sup>2</sup> la segunda.

El plan que se redacta promueve suelo, ahora mediante los planes parciales, para un número de viviendas comprendido entre las 5.300 y las 9.000 según sea la proporción de los diferentes tamaños entre lo 57 y los cien metros cuadrados. Entre ellas, se reserva suelo para 200 unifamiliares y 226 protegidas.

Propone cinco grandes zonas:

1. La de *Oreyana* se localiza al oriente de la villa, sobre la AS-263. Tiene una superficie urbanizable de 46,5 has y se puede construir el equivalente a 2.200 viviendas de cien m<sup>2</sup>. Según información de prensa, la Sociedad Coto Los Ferranes, participada por Metrovacesa, es propietaria de 50 has en la zona y tiene el proyecto de construir la trilogía del momento: campo de golf, hotel de lujo y viviendas.
2. En la zona de *El Fuerte*, también al Este y sobre la ría, se pueden construir 1.162 viviendas y habrá 1,5 has para equipamiento educativo y cultural.
3. En la zona de la playa se podrán levantar otras 1.300 viviendas de cien metros cuadrados equivalentes. Se incluyen en esta cifra las urbanizaciones de *Los Porqueros* (Fadesa y Seif) y *La Llosona* (de Luis Bada García) ya en construcción. Además, las 9,5 has del camping y sus alrededores tienen cabida para 313 viviendas.
4. Las 226 viviendas protegidas se construirán detrás de las viviendas sociales de *Monte Somos*, sobre una finca municipal colindante con la carretera de San Pedro. En esta zona se podrán construir otras 51 viviendas.
5. Las demás previsiones son de mucha menor entidad y están dispersas: en el Mantequero se propone la construcción de 130 viviendas y una plaza pública de dos mil metros y un

equipamiento público; 120 viviendas en Palacio Valdés, 175 en el campo de las Rollas y el centro de salud. Otras 45 viviendas en la gasolinera. En la parcela cívico-comercial de Astursella se pueden construir 42 viviendas.

El plan general propone, pues, dos grandes zonas de crecimiento residencial: una al oriente, una vez salvada la pendiente que separa la rasa de la ría, alrededor de la carretera que conduce a Llanes. Es un emplazamiento interior y alejado de la playa pero, en cambio, tal como se desprende de las compras realizadas cuenta con la ventaja de disponer de la superficie necesaria para construir un campo de golf, cuya aprobación parece que depende del ayuntamiento. La segunda zona se encuentra en el extremo occidental y a continuación de las urbanizaciones actuales y parece que su destino es sólo residencial.

## BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES

Álvarez Quintana, Covadonga (1995): *Baños de mar en Ribadesella 1890-1936 : urbanismo, arquitectura y sociedad*. Asociación Cultural Amigos de Ribadesella.

Roza Candás, Maximino (1995): *Los balnearios marítimos en Asturias (1848-1935)*. Gijón, Fundación Alvargonzález.

Uría, Jorge (1996): *Una historia social del ocio (1898-1914)*. Madrid, UGT-CES, 1996.

<<http://www.catastro.minhac.es/>>

<<http://sigpac.mapa.es/fega/visor/>>





# **LA FUNCIÓN RESIDENCIAL SECUNDARIA EN CANTABRIA COMO GENERADORA DE NUEVOS DESEQUILIBRIOS TERRITORIALES**

## ***The secondary residential function like generating of new territorial imbalances in Cantabria***

Carmen DELGADO VIÑAS

*Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio*

*Universidad de Cantabria*

*E-mail: carmen.delgado@unican.es*

### **Resumen**

Mi aportación trata de establecer un diagnóstico de los nuevos usos residenciales asignados al territorio en la Comunidad Autónoma de Cantabria, en la que está teniendo lugar un apresurado proceso de expansión y dispersión de las viviendas secundarias que está provocando un importante fenómeno inmobiliario-residencial. El objetivo del análisis y de mi reflexión es poner de manifiesto los cambios territoriales que se están produciendo tanto en las comarcas litorales, donde el fenómeno se ha producido antes y con más intensidad, como en las áreas montañosas interiores, donde el proceso es más reciente y menos enérgico. A las diferencias cuantitativas se superponen desigualdades cualitativas y, pese a las características comunes de muchas de las dinámicas que afectan a este territorio, es obligatorio resaltar que existen significativas especificidades, nuevos contrastes y desequilibrios, tanto a escala comarcal como municipal.

### **Abstract**

My contribution tries to establish a diagnosis of the new assigned residential uses to the territory in the Cantabrian Autonomous Community in which a hurried process of expansion and dispersion

of the secondary houses is taking place; this process is causing an important real estate-residential phenomenon. The objective of my analysis and reflection is to show the territorial changes that are taking place so much in the coastal regions, where the phenomenon has taken place before and with more intensity, like in the mountainous heartland areas, where the process is more recent and less aggressive. Qualitative inequalities are superposed to the quantitative differences and it is obligatory to stand out as much that significant specificities, new resistances and imbalances exist on regional as local scale, in spite of the common characteristics of many of the dynamic ones that affect this territory.

## UNA APROXIMACIÓN METODOLÓGICA Y CONCEPTUAL

Las expresiones segunda residencia, residencia secundaria y segunda vivienda esconden, tras la aparente simplicidad de su definición censal, distintos significados y diferentes hechos. Tal vez no sean estos ni el lugar ni la ocasión más adecuados para entrar en discusiones sobre la multivocidad de estos términos, pero sí parece conveniente exponer con precisión el enfoque que se ha adoptado para realizar el análisis que subyace tras esta contribución.

También aquí, coincidiendo con muchos otros autores, las segundas residencias son consideradas como un instrumento de difusión y dispersión de la ciudad sobre el campo, que se manifiesta en la transformación de los espacios rurales a través de formas diversas de suburbanización, periurbanización y rururbanización (Rambaud, 1969; Jung, 1972). Desde esta perspectiva, los espacios rurales, inundados por las viviendas de segunda residencia, han sido considerados desde hace tiempo, como espacios “ecológicamente especializados de la ciudad” en tanto que el fenómeno ha sido calificado de forma de “suburbanización estacional” en el sentido anglosajón del vocablo (Clout, 1974). Poco después, y para el caso español, Ortega Valcarcel había considerado también el fenómeno de las residencias secundarias como una forma de urbanización del campo, “de desbordamiento del hábitat urbano y sus funciones sobre los espacios rurales” (1975: 10). En fechas más recientes es éste también el enfoque adoptado por muchos otros autores que han hecho de este fenómeno su objeto de análisis a escala estatal (Canto de Fresno, 1983; Serrano, 2003; López, 2003) o regional (González, 2005).

La finalidad del presente estudio, que forma parte de otro más amplio,<sup>1</sup> es cooperar al mejor conocimiento de los actuales procesos de urbanización del campo a través de la expansión de las segundas residencias y de los efectos territoriales que se están produciendo en los momentos actuales, a partir de la observación de un caso particular, el de la región cántabra, que presenta grandes similitudes, pero también algunas peculiaridades, con el modelo general.

No se puede ni se debe olvidar, sin embargo, que este fenómeno ha sido interpretado también, y prácticamente desde las mismas fechas, como una rama de la economía en pleno

---

<sup>1</sup> Este estudio se enmarca en el Proyecto de Investigación SEJ2004-08250-C02-01 GEOG (Plan Nacional I+D+I 2004-2007), realizado actualmente por un equipo de investigadores de las Universidades de Cantabria y Salamanca, del que la autora es investigadora principal.

desarrollo (De Wilde , 1968) y como una modalidad de turismo a la que se aplicaron los nombres de “turismo residencial” (Jurdao, 1979), turismo de estancia, turismo de cercanías (Valenzuela, 1976) y turismo familiar (Miranda, 1985, Savelli, 1989). Bien es cierto que, por las características que ha ido adquiriendo, muchos autores coinciden en señalar que se trata de aspectos diferentes, hasta llegar a afirmar, incluso, que “la fórmula de desarrollo residencial ... se encuentra mucho más cerca del sector inmobiliario que de la industria turística... cuando empleamos los términos turismo residencial, en realidad no estamos hablando de turismo sino de la construcción”, como hacen Mazón y Aledo, quienes proponen como alternativa el término, a mi modo de ver más que discutible, de turismo inmobiliario (Mazón y Aledo, 1996). Recientemente, y con la intención de dilucidar los diversos significados que se ocultan bajo tan equívoca expresión, otro autor ha establecido una correlación, muy acertada a mi juicio, entre ambos aspectos al señalar que “El turismo residencial se da en el marco más amplio de la segunda residencia como alojamiento, como soporte residencial de las actividades turísticas... Luego dicho tipo de turismo sería uno de los usos que puede albergar la segunda residencia. No obstante, en la segunda residencia también se pueden dar otros usos que no presenten características turísticas” (García Andreu, 2005: 64)

En cualquier caso, lo que resulta indiscutible es que se trata de un fenómeno propio de los países desarrollados y de intensidad y extensión directamente proporcional a los niveles de renta de la población. Lo que explica su localización en el tiempo, como un fenómeno reciente, y en el espacio, en la proximidad de las ciudades aunque alejándose cada vez más de ellas a medida que mejoran las infraestructuras viarias y los medios de desplazamiento.

Así mismo, también parece existir unanimidad en la consideración del carácter complejo y complementario de los factores que motivan e impulsan el fenómeno: crecimiento y congestión de las ciudades, aumento de las rentas y del nivel de vida, mayor disponibilidad de tiempo libre, expansión y modernización de los medios de transporte, éxodo y despoblación rural, incentivos fiscales y un largo etcétera en el que hay que contemplar también las motivaciones ideológicas y sociológicas (Canto del Fresno, 1983).

## **LA AMPLIACIÓN RECIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS EN CANTABRIA**

Como está ocurriendo en la totalidad del territorio español, la construcción de viviendas ha experimentado en Cantabria un auge espectacular en el período intersecular, en particular en los veinte años comprendidos desde mediados de los años 80' del siglo XX y el primer lustro del siglo XXI. Tomando como referencia los datos proporcionados por el último Censo de Población y Vivienda, sólo en el decenio 1991-2001 se han edificado en España 3.737.601 viviendas de las cuales 58.683 en Cantabria, lo que representa el 21,7 % y el 26,0 % del parque de viviendas existente respectivamente en la primera fecha.

Es de sobra conocido que este apogeo inmobiliario no responde nada más que parcialmente a la demanda generada por las necesidades de vivienda de una población que, en ese mismo período, apenas ha tenido un leve crecimiento (5,08 % en el conjunto español y 1,48

% en el caso de Cantabria), aunque se contemple también la demanda generada por necesidades insatisfechas, o mal satisfechas, anteriormente. Este hecho se percibe con bastante claridad a través de la observación del crecimiento del volumen de viviendas diferenciando las clases de vivienda según los distintos tipos de uso que se les atribuyen.

Todos los datos manejados revelan un importante cambio en la estructura del parque de viviendas desde la perspectiva de su uso. Así, se percibe que, aunque el aumento ha sido generalizado, el que han tenido las viviendas de uso habitual, denominadas principales en la calificación censal, es bastante menor en términos relativos que el que han tenido las cen-

Clase de vivienda	1991		2001		Evolución	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Principales	154.779	68,58	182.656	64,23	27.877	18,01
No principales	70.813	31,38	101.579	35,72	30.766	43,45
Secundarias	41.570	18,42	*61.981	21,80	20.411	49,10
Desocupadas	28.523	12,64	36.518	12,84	7.995	28,03
Otro tipo	720	0,32	*3.080	1,08	2.360	327,78
Total	225.697	100,00	284.380	100,00	58.683	26,00

\*Se han contabilizado como viviendas secundarias las clasificadas como "otro tipo" en el municipio de Noja tras comprobar, mediante trabajo de campo, que la práctica totalidad son apartamentos utilizados como vivienda secundaria en propiedad.

Tabla 1: Evolución reciente del parque de viviendas en Cantabria.

Fuente: INE, *Censos de Población y Vivienda*. Elaboración propia.

sadas como no principales, secundarias, desocupadas y de otro tipo.

El crecimiento de las viviendas principales ha sido muy intenso, en especial desde 1970, pero aún lo es más el aumento de viviendas dedicadas a segunda residencia. Llama la atención el incremento en las dos últimas décadas de este tipo de viviendas, con un aumento de casi un millón y medio de unidades (74,9%), lo mismo que el de las viviendas desocupadas, con un crecimiento de casi medio millón en las dos últimas décadas, según el informe elaborado por el Gabinete Económico Confederado de Comisiones Obreras. Entre 1991 y 2001, a escala estatal, mientras que el número de viviendas familiares principales ha aumentado un 20,9 %, las no principales lo han hecho en 23,6 % (14,9 % las secundarias, 25,5 % las desocupadas y 313,3 % las de otro tipo). Como resultado de la evolución reciente, España es hoy el país de la Unión Europea con mayor número de segundas residencias: 3.360.631 unidades en 2001 que representan el 23,7 % de las viviendas principales; Cantabria participa en esa cuantía con 61.981 unidades, tan sólo el 1,84 % del total nacional pero el 28,7 % sobre sus propias viviendas principales.

Las disparidades entre los valores correspondientes a cada clase de viviendas son aún más contrastados en el caso de Cantabria (Tabla 1). A diferencia del conjunto estatal, puede afirmarse con rotundidad que aquí el avance más espectacular ha correspondido a las viviendas secundarias ya que sólo en el decenio considerado se ha construido el equivalente a casi la mitad del parque de viviendas secundarias existente en 1991.

El proceso de construcción de viviendas secundarias se inicia en Cantabria a la par que en otras regiones españolas, como se deduce de la comparación del peso relativo de aqué-

llas sobre el total del parque de viviendas: hasta los años 60' la proporción de viviendas secundarias sobre el total es similar, sin embargo, en la década de los 60', y al calor de una cierta bonanza económica y del inicio del turismo de masas, se produce también en Cantabria un precoz y portentoso ascenso del número de segundas viviendas, tanto en valores absolutos como relativos, si bien se trata de un fenómeno atribuible a un solo municipio del litoral oriental de la región, Laredo, donde se construyeron varios miles de viviendas de

		1950	1960	1970	1981	1991	2001
Nº total de viviendas	España	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.220.399	20.958.000
	Cantabria	88.788	104.602	150.773	191.171	225.697	284.380
Nº de segundas viviendas	España	182.040	259.362	804.396	1.890.783	2.923.615	3.360.631
	Cantabria	2.640	2.941	14.984	24.364	41.570	*61.981
% incremento de segundas viviendas	España		42,48	210,14	135,06	54,62	14,95
	Cantabria		11,40	409,49	62,60	70,62	49,10
% segundas viviendas/total	España	2,86	3,30	7,51	15,33	16,98	16,03
	Cantabria	2,97	2,81	9,94	12,74	18,42	21,80

Tabla 2: Evolución de las viviendas secundarias en España y Cantabria.

Fuente: INE, *Censos de Vivienda y Nomenclátors*. Elaboración propia.

este tipo durante esa década.<sup>2</sup>

En este aspecto la región se rezaga en la década siguiente, 1970-1981, precisamente el período en que se inicia el auge de las residencias secundarias en España, si bien se adelanta de nuevo entre 1981 y 1991 para ajustarse al ritmo general en el último decenio del siglo XX, etapa en la que el fenómeno ha adquirido un ritmo muy acelerado, en particular en el último lustro.

Como resultado de la evolución expuesta, en la actualidad el fenómeno de la segunda residencia presenta en Cantabria valores levemente superiores a los medios nacionales,<sup>3</sup> pero no se encuentra entre las regiones en las que tiene mayor peso el fenómeno residencial secundario, cualquiera que sea el indicador que se utilice, que coinciden con las Comunidades mediterráneas: Valencia, Cataluña, Andalucía y Baleares.

Desde este enfoque cabe insistir en que la presencia de residencias secundarias en Cantabria, y en concreto en la Marina Oriental, no es un hecho nuevo. Entre 1951 y 1960, en una etapa que podríamos calificar de temprana, y en paralelo con el inicio del proceso en el litoral mediterráneo, se construyeron en el término de Laredo 3.028 viviendas, la mayoría de ellas para uso temporal como vivienda secundaria, a las que se añadieron casi 4.500 más en la década siguiente.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> El número de viviendas secundarias creció en Cantabria un 409,45 % de 1960 a 1970 mientras que en el conjunto español el crecimiento fue 210,14 %.

<sup>3</sup> Algo más de dos puntos por encima en el porcentaje de viviendas secundarias sobre el total de viviendas y cinco puntos por encima en el de viviendas secundarias sobre el total de viviendas principales.

<sup>4</sup> Evolución del parque de viviendas de Laredo:

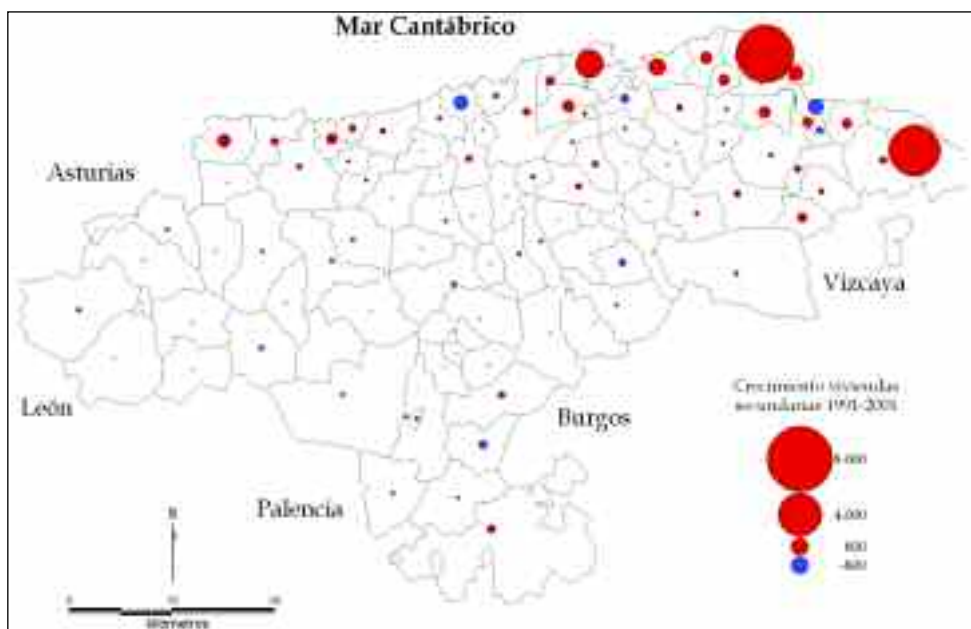


Figura 1: Evolución reciente de las viviendas secundarias en Cantabria.

Fuente: INE, *Censo de población y viviendas, 2001*. Elaboración propia.

Lo que sí es insólito es la extensión y la intensidad que ha adquirido el fenómeno en las últimas décadas del siglo XX, acelerándose progresivamente en los diez últimos años. Algunos municipios de esta área litoral han incrementado recientemente el volumen de su parque de viviendas secundarias en más de un 200 % (Meruelo 300 % y Bárcena de Cicero 233,8 %). Sin llegar a valores tan altos, en otros muchos términos municipales se ha más que duplicado el volumen de esta clase de viviendas en la última década del siglo XX (Liendo, Noja, Argoños, Castro Urdiales), si bien en este caso los valores relativos quizás son poco expresivos porque tienen en consideración el número de residencias secundarias preexistentes y, por tanto, arrojan los valores más elevados en los espacios en los que este fenómeno era casi nulo antes. En esta ocasión son más reveladores los valores absolutos porque a través de ellos queda mucho más clara la primacía que está adquiriendo el fenómeno residencial secundario en la Marina Oriental, entendida en sentido no estricto.

La Marina Occidental, por otro lado, empieza a participar del mismo proceso si bien con algo de retraso y con menos intensidad y contigüidad. También aquí es abundante el número de municipios que han incrementado su parque de segundas viviendas en los últimos diez años entre el 50 % y el 100 % (Val de San Vicente, Miengo, San Vicente de la Barquera, Ruiloba, Udías, Alfoz de Lloredo, Santa Cruz de Bezana), pero en muchos casos

	Anterior a 1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	1981-2001	Total
Nº de viviendas	1378	3.028	4.498	2.670	1.332	1.830	3.162	14.905
%	9,2	20,3	30,2	17,9	8,9	12,3	21,2	100,0

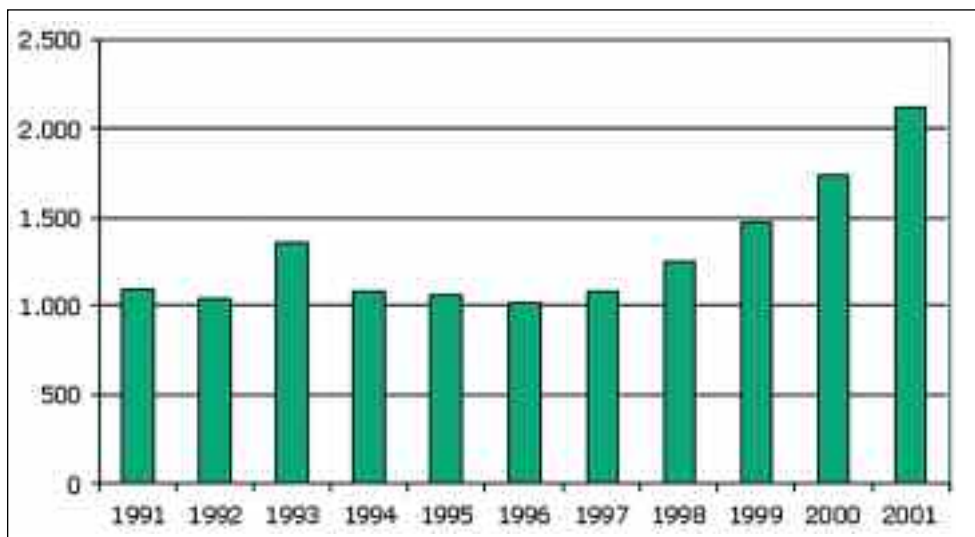


Figura 2: La construcción de segundas viviendas en Cantabria a finales del siglo XX.

Fuente: INE, Censo de población y viviendas, 2001. Elaboración propia.

se trata de términos integrados en las áreas de influencia directa de las principales ciudades cántabras, Santander y Torrelavega, y, en consecuencia, en ellas el fenómeno presenta algunos matices y pautas diferenciales.<sup>5</sup>

Es el carácter periurbano de buena parte de la Marina Occidental el que explica que, a pesar de la copiosa construcción de nuevas viviendas, no sea infrecuente encontrar aquí municipios en los que se ha producido un decrecimiento del número de viviendas secundarias, que era ya muy importante con anterioridad (Suances). La explicación más razonable parece encontrarse con bastante frecuencia en el cambio de uso de algunas residencias secundarias que se transforman en viviendas principales por distintas razones, entre las que no cabe despreciar los empadronamientos por intereses fiscales, lo que distorsiona los datos y dificulta la percepción real del fenómeno. Así ocurre también, por otra parte, en otros términos incorporados al área periurbana de Santander (Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo) e incluso en el propio Laredo y su entorno (Colindres).

Desde este punto de vista resulta muy elocuente, asimismo, la forma singular en que se están incorporando las áreas de montaña al proceso de expansión de las residencias secundarias. También en ellas, en general, ha aumentado recientemente el volumen de segundas viviendas y, aunque las cantidades en términos absolutos son muy reducidas, el incremento relativo alcanza muchas veces cifras elevadísimas porque se partía de cantidades previas muy pequeñas.

Por otra parte, el proceso de crecimiento del parque de viviendas secundarias es bastante diferente del expuesto para las áreas litorales. Si en éstas el procedimiento fundamental está siendo la construcción ex novo, tanto en los espacios rurales como en los urbanos,

<sup>5</sup> Vid. Delgado Viñas, C. y González Pellejero, R. (2005): "La Marina Occidental de Cantabria: los riesgos de un desarrollo territorial tardío" (Materiales de la salida de campo del XIX Congreso de Geógrafos Españoles, Santander 26-29 de octubre de 2005).

en las áreas interiores de los valles medios y altos la pauta es la reutilización de las viviendas que han quedado vacías a raíz de la emigración masiva de los habitantes de estas comarcas.

Sin olvidar la importancia que tiene la gran calidad ambiental y paisajística de estas áreas como factor causal, el condicionante fundamental aquí es la disponibilidad de viviendas desocupadas a causa de la mayor intensidad de los procesos de éxodo rural y pérdida de población permanente, cuando no verdadera despoblación, que han sufrido (Campoo-Los Valles, Tudanca). En la mayor parte de los casos, las nuevas residencias secundarias no son nada más que las anteriores viviendas familiares permanentes que han sido mantenidas y rehabilitadas por los antiguos emigrantes y sus familiares que empiezan a practicar un “*turismo residencial de retorno*”; sólo excepcionalmente, aunque cada vez con más frecuencia en las áreas mejor comunicadas y más accesibles, se trata de edificios más o menos antiguos adquiridos por nuevos “*turistas*” no vinculados anteriormente con estos espacios.

Buena prueba de lo anterior es la contrastada distribución territorial de las viviendas secundarias en función de su fecha de construcción: la mayor parte de las existentes en las áreas rurales interiores corresponden a edificios levantados antes de 1950, incluso anteriores a 1900, en tanto que las construidas a partir de 1980 tienen, salvo significativas excepciones en el entorno de Reinosa y de Potes, una localización preferentemente litoral, aunque no estrictamente costera, que adquiere mayor intensidad en las proximidades de las principales ciudades de la región y en el área de influencia de la aglomeración de Bilbao, delimitada por una isocrona de no más de media hora desde la metrópoli vasca.

En uno y otro caso, la existencia todavía de un voluminoso parque de viviendas desocupadas, dispuestas para transformarse en viviendas secundarias en un futuro no muy lejano, implica la continuidad del proceso de transformación de usos y de expansión del fenómeno residencial secundario.

En general, el número de viviendas vacías ha disminuido drásticamente en la mayor parte de la región, incluidas muchas áreas de montaña, puesto que muchas de las censadas en esta clase en 1991 se han reconvertido ya en viviendas secundarias. Llama la atención, no obstante, el aumento de las viviendas desocupadas en algunas áreas del litoral bastante dinámicas y urbanizadas; posiblemente aquí se trate de viviendas nuevas adquiridas como inversión y aún no puestas en uso. Donde resulta más lógica su proliferación es en algunas áreas de montaña, en particular en los Montes de Pas-Miera, porque aquí continúa aún el proceso de pérdida de población y porque se están censando como viviendas desocupadas muchas cabañas pasiegas que, tras cesar los usos ganaderos tradicionales, salen al mercado como segundas residencias.

Las causas concomitantes que han provocado la extensión e intensificación del fenómeno residencial secundario son sobradamente conocidas y han sido expuestas por muchos autores con un alto grado de unanimidad y sin que existan discrepancias significativas entre unos y otros, salvo el mayor o menor alcance que cada uno atribuye a unas u otras en razón de la perspectiva adoptada o del territorio estudiado. Por ello, no parece conveniente insistir en los factores más allá de lo que pueda constituir un mero recordatorio o el subrayado de aquellos motivos que han incidido especialmente en el caso de Cantabria. Entre éstos cabe recordar:



- La mejora de la movilidad y de la accesibilidad, entendida como duración temporal del desplazamiento, facilitada por el perfeccionamiento de los medios de transporte y por la construcción de vías rápidas de circulación. Un hecho, este último, que puede explicar el retraso relativo del fenómeno en Cantabria hasta que han empezado a mejorar las comunicaciones por carretera con las regiones colindantes, en particular hasta la apertura, a comienzos de los 90', de la autovía A-8 que ha situado la totalidad del litoral oriental de Cantabria a menos de media hora del centro de Bilbao. La ausencia de una vía de comunicación y de una aglomeración urbana equiparables es uno de los motivos a los que hay atribuir el retraso con que se ha iniciado el proceso en el sector occidental del litoral. La puesta en servicio de la autovía de la Meseta, actualmente en construcción, que situará este sector del litoral a menos de dos horas de las principales aglomeraciones urbanas castellanas, desencadenará, con toda probabilidad, los mismos efectos.
- La ausencia de planeamiento urbanístico de muchos municipios, o la existencia de un planeamiento poco estricto, y las facilidades, excesivas muchas veces, que las administraciones locales han dado para la construcción de viviendas, lo que ha favorecido el desarrollo de la actividad constructiva con mayor intensidad en unas áreas que en otras.
- El éxodo y la disminución de la población de un gran número de espacios rurales y el retorno temporal de emigrados a la vivienda familiar. Estos aspectos explican la reconversión del parque de viviendas desocupadas al revalorizarse, ser acondicionadas y reutilizadas como residencias secundarias. En las comarcas del interior montañoso de la región, que han sufrido en mayor medida el proceso de despoblación, el parque de viviendas vacías era muy voluminoso y ha empezado a ser utilizado para la práctica de lo que muchos autores han denominado “turismo de retorno”.

Las discrepancias en cuanto a los factores que están estimulando la expansión y difusión territorial de las segundas viviendas y en cuanto a la forma, el espacio y el tiempo en que el proceso está teniendo lugar son los principales condicionantes de las distintas tipologías constructivas empleadas y, en consecuencia, del desigual impacto paisajístico que tienen unas y otras.

El modelo más generalizado en todos los espacios afectados por el fenómeno es el de la vivienda unifamiliar en edificios de escasa altura, de una a tres plantas, ya sea aislados ya en pequeños núcleos, “urbanizaciones” de, como máximo, unas pocas decenas de viviendas. Es esta tipología de “baja densidad” la predominante tanto en el litoral como en el interior, con preferencia en los espacios rurales, en particular en aquéllos en que buena parte de las segundas viviendas corresponden a las antiguas viviendas principales acondicionadas y rehabilitadas para esta nueva forma de uso.

En las periferias urbanas, en las áreas más turísticas del litoral y, en mayor medida aún, en las que tienen ese doble carácter, donde el predominio corresponde a las viviendas secundarias de reciente construcción, los precios del suelo son más altos y también más elevados los costes de construcción. Ello explica, hasta cierto punto, la importancia que van adquiriendo aquí tipologías urbanas, casi desconocidas en otros ámbitos, que implican mayor den-

sidad. Se trata, cada vez con mayor frecuencia, de bloques de escasa altura que albergan a un reducido número de viviendas secundarias. Solamente en los municipios urbanos y litorales, donde las viviendas secundarias tienen un carácter más masivo, alcanza mayor importancia la edificación en bloques de mayor altura y con un elevado número de viviendas.

### III. LA DESIGUAL DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS EN CANTABRIA

Desde la perspectiva del reparto territorial de las segundas viviendas, hoy en Cantabria, como parece estar ocurriendo en otros lugares de España, se trata de un hecho generalizado, no identificado con ningún tipo de espacio en particular; que afecta tanto a los espacios urbanos como a los rurales, a los litorales y a los interiores, si bien se acusan significativas diferencias cuantitativas y cualitativas entre unos y otros.

Municipios según su tamaño poblacional (hbs.)	Nº de viviendas secundarias	%	Viviendas secundarias/1.000 hbs.
< 500	785	1,27	157,88
501-1.000	2.172	3,50	161,98
1.001-2.000	7.764	12,53	187,66
Total rural	10.721	17,30	179,42
2.001-5.000	18.723	30,21	282,47
5.001-10.000	2.838	4,58	51,76
>10.001	29.699	47,92	83,83
Total	61.981	100,00	115,82

Tabla 3: Distribución de las viviendas secundarias en Cantabria de acuerdo con el carácter rural o urbano de los municipios.

Fuente: INE, *Censo de Población y Viviendas, 2001*. Elaboración propia.

A partir de la simple clasificación estadística de los municipios en rurales, semiurbanos y urbanos de acuerdo con su tamaño poblacional, se observa que casi la mitad de las viviendas secundarias existentes en 2001 se encuentran ubicadas en espacios de carácter urbano, en tanto que los rurales propiamente dichos no llegan a reunir ni la quinta parte del total. Mucha más importancia tienen los espacios de carácter semirural, si por tal entendemos los municipios de entre 2.000 y 5.000 habitantes, en los que se localiza un elevado número de residencias secundarias, bien es verdad que los valores de este grupo resultan muy abultados por la presencia en él del término municipal de Noja que cuenta, el solo, con el mismo número de segundas viviendas que la suma de todos los demás incluidos en esa categoría<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> En la categoría 2.001-5.000 hbs. los valores resultan excesivamente abultados por la inclusión en este grupo del municipio de Noja; si lo excluimos, los valores correspondientes son los siguientes: 9.086 viviendas secundarias que representan el 14,66 % del total regional y equivalen a 141,57 por cada 1.000 habitantes.

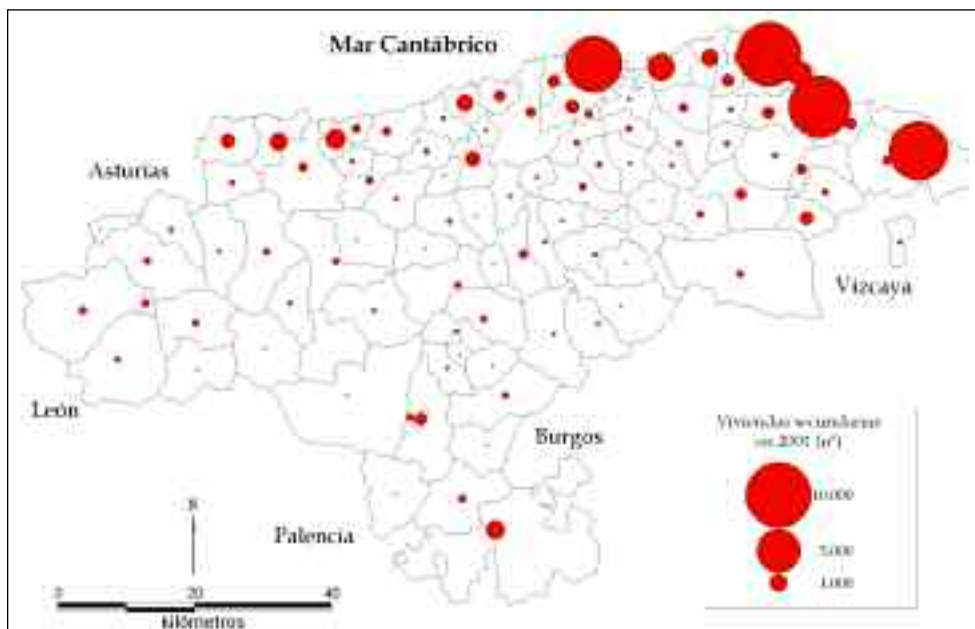


Figura 3: Distribución espacial de las viviendas secundarias en Cantabria en 2001.

Fuente: INE, Censo de población y viviendas, 2001. Elaboración propia.

Si atendemos a la localización real sobre el territorio, se observa que también Cantabria sigue las pautas del modelo de distribución español haciendo extrapolación del mismo a la escala regional (López, 2003). Así, la reciente intensificación de la construcción de segundas viviendas, a pesar de su carácter generalizado y extenso, se ha traducido en una mayor concentración en determinadas áreas costeras, tendiendo a una distribución cada vez más irregular y focalizada.

Como queda apuntado, son los diferentes factores causales los que han condicionado la peculiar distribución territorial en Cantabria de las segundas viviendas que tienden a localizarse preferentemente en la Marina Oriental, en razón de la mayor accesibilidad desde la aglomeración bilbaína, en las áreas próximas a los principales núcleos urbanos regionales, y, en menor medida, en las comarcas montañosas meridionales, más castigadas por el éxodo rural y la despoblación pero con grandes atractivos ambientales.

Aunque a nivel estatal la costa cantábrica no haya sido un área preferente de localización de residencias secundarias en relación con el modelo turístico de “sol y playa”, no por ello dejan de tener gran repercusión las actividades turísticas y de ocio basadas en la oferta playera. Es eso lo que explica la masiva y precoz instalación de segundas residencias en el sector oriental del litoral cántabro, desde Santander a Castro Urdiales, con tres núcleos destacados correspondientes a estas dos ciudades en sus extremos y a Laredo-Noja en el centro.

Sin ser desdeñable la presencia de este tipo de viviendas en la Marina Occidental, es bastante menos intensa y más discontinua. Esta área litoral se suelda, sin solución de continuidad, con otro ámbito de localización preferente de segundas residencias, también litoral, los espacios próximos a los principales núcleos urbanos regionales, Santander y Torrelavega.

Se manifiesta, así, la habitual correlación directa entre la concentración de residencias secundarias y el grado de urbanización.

El fenómeno adquiere máxima intensidad allí donde confluyen ambos factores de localización, la Marina Oriental, ámbito en el que se podría hablar, en relación con este hecho, de una cierta especialización en la función residencial secundaria que responde aquí a lógicas socioeconómicas y espaciales urbanas y, más específicamente, metropolitanas y extraregionales.

La presencia de residencias secundarias no es tampoco desconocida en la mayoría de las comarcas del interior montañoso, incluso adquiere cierta relevancia en algunas de ellas, como Campoo-Los Valles, con particular relevancia en Valderredible, Liébana o el alto Asón, pero con unos valores muy inferiores, al menos en términos absolutos. No obstante, el impacto territorial de las segundas viviendas es parcialmente diferente si se observa bajo el prisma de los valores relativos que, además, permiten empezar a intuir algunos de los factores causales que condicionan la expansión y distribución del fenómeno.

La proporción de viviendas secundarias sobre el total del parque de viviendas alcanza los valores máximos en la Marina Oriental con una significativa prolongación hacia el interior a lo largo del valle del Asón. Mientras que el valor regional medio es 18,5 %, en este espacio las viviendas secundarias alcanzan proporciones mucho mayores: además del caso excepcional de Noja (92,8 %), en los municipios de Arnüero, Bareyo, Laredo, Argoños, Ribamontan al Mar, Liendo y Meruelo más del 50 % de su parque de viviendas está censado como viviendas secundarias.

Un segundo conjunto, menos extenso y continuo, se dibuja en el extremo de la Marina Occidental, en su límite con Asturias, centrado en los términos de Comillas (con más de 50 % de viviendas secundarias) y San Vicente de la Barquera, extendiéndose hacia el interior por los valles del Nansa y del Saja y hacia Liébana. El tercer ámbito destacable es el área del alto Ebro, en particular los municipios de Valderredible y Valdeprado.

Lo antedicho queda constatado y matizado al utilizar como base de la observación los datos de la proporción de viviendas secundarias sobre el total de las viviendas principales: resalta así el extraordinario peso de las segundas viviendas en la comarca de Trasmiera, en el entorno de la ría de Treto, en el alto Asón y en los valles campurrianos meridionales.

A idéntica conclusión se llega si se usa como indicador la tasa de función residencial, que relaciona las viviendas secundarias con la población residente del ámbito territorial considerado. A través de este indicador se percibe con gran nitidez el avance y la localización del proceso de especialización en la función residencial secundaria que está teniendo lugar en las áreas litorales de los extremos oriental y occidental de la región y en algunas áreas de montaña (Liébana, Cabuérniga, alto Asón y, en particular, en Campoo-Valderredible). Estas últimas se encuentran, con la salvedad de algunos municipios (Campoo de Enmedio, Ramales), entre las que han experimentado mayores pérdidas de población residente en las últimas décadas, por lo que aquí el mayor peso relativo de las segundas viviendas es más la consecuencia de la escasez de población que de la abundancia de aquéllas, a diferencia de lo que ocurre en las áreas costeras.

Resulta sumamente expresivo, no obstante, que los valores máximos correspondan casi siempre a dos municipios, el de Noja en la Marina Oriental y el de Valderredible en el área

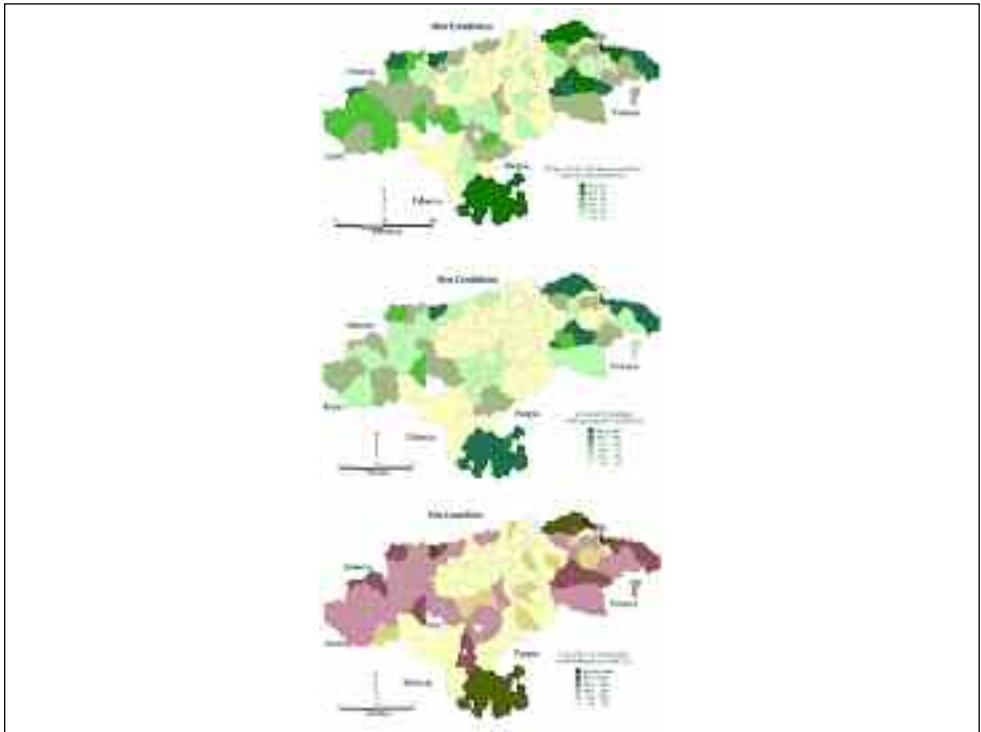


Figura 4: Importancia relativa de las segundas residencias en el territorio.

Fuente: INE, *Censo de población y viviendas, 2001*. Elaboración propia.

montañosa meridional, bien diferentes, por otro lado, en todos los demás aspectos: el 92,8 % del parque de viviendas de Noja son secundarias, el 67,1 % en el caso de Valderredible, la proporción de viviendas secundarias sobre las viviendas principales es 1.286,6 % en Noja y 200,8 % en Valderredible (levemente superado ese porcentaje en Laredo, Arnuero y Argoños), el número de viviendas secundarias por mil habitantes es 4.580,3 en Noja y 939,3 en Valderredible. El paralelismo entre ambos municipios se limita a la similitud de unos datos estadísticos cuyo significado, más allá del hecho de reflejar la especialización reciente de ambas áreas en la función residencial secundaria, es radicalmente distinto en lo que se refiere a la causalidad y al origen de dicha función.

## LOS EFECTOS TERRITORIALES DE LA EXPANSIÓN RESIDENCIAL SECUNDARIA

Las distintas formas de producirse el fenómeno, que es básicamente heterogéneo, tienen diferentes consecuencias sobre la dinámica territorial y causan impactos paisajísticos desiguales, cuando no opuestos, en los espacios afectados, lo que, al superponerse a las disimilitudes previas, contribuye a aumentar aún más los contrastes y desequilibrios territoriales.

Entre los efectos socioeconómicos que se han venido destacando de forma casi unánime, se insiste en la revitalización económica producida a través de la generación de empleo. Esto es cierto por lo que se refiere el desarrollo del sector de la construcción que, en Cantabria, se ha manifestado en un crecimiento importante de la población activa ocupada en este sector, sobre todo en las áreas rurales que han padecido más intensamente la pérdida de empleo en actividades tradicionales y que tienen una escasa diversificación productiva, incluso en aquéllas en que apenas se han construido nuevas viviendas. Tal es el caso de los municipios de la comarca de los Montes de Pas, en alguno de los cuales la población ocupada en la construcción ha aumentado entre un 10 % y un 20 % de 1991 a 2001. En otros muchos términos de Liébana, Campoo, el alto Besaya y el alto Asón, el incremento ha superado casi siempre el 5 %. Además del empleo en el acondicionamiento y la rehabilitación de las viviendas desocupadas para su uso como segunda vivienda, la mayoría de los obreros son integrantes de cuadrillas que se desplazan a trabajar a los espacios del litoral, próximos o menos próximos, donde se está produciendo el “boom” constructivo.

Sin embargo, pese a que los mayores porcentajes de incremento corresponden a las comarcas rurales de montaña, la mayor proporción de activos en la construcción se encuentra en las áreas donde se está edificando el mayor número de viviendas o en las comarcas aledañas. En algunos de esos términos, las personas empleadas en la construcción llegan a representar más de la cuarta parte de la población activa. Como ya se ha apuntado en otras ocasiones (Delgado, Gil, Hortelano y Plaza, 2005), si se tiene en cuenta que, muchas veces, tanto las empresas constructoras como la mano de obra pueden proceder de áreas exteriores, la incidencia de la expansión de segundas viviendas en materia de empleo y de actividad económica resulta más bien limitada y temporal. Por ese motivo cabría preguntarse qué tipo de empleos serán la alternativa a estos puestos de trabajo cuando cese el auge constructivo y se reduzca el volumen de las obras, habida cuenta de la constatada escasez de incidencia del fenómeno en la generación de empleos en otros sectores, ni siquiera en los de servicios y turismo.

Se suele atribuir también a la expansión de viviendas secundarias una gran capacidad como generadora de crecimiento económico a través de los beneficios obtenidos por los particulares, por la venta de terrenos para la construcción de nuevas viviendas y de edificios antiguos para su reutilización. Aunque no se pueda negar la existencia de estos beneficios, sí se puede dudar de sus efectos en la dinamización económica del territorio si, como sucede muchas veces, no se reinvierten en el propio territorio o pasan a engrosar las rentas de personas que no residen ya en los espacios de los que son oriundos, ellos o sus antecesores. Por otro lado, las mayores ganancias suelen corresponder a los promotores inmobiliarios y

a las empresas constructoras, generalmente no radicadas en el territorio sobre el que actúan. Por el contrario, uno de los efectos colaterales constatados del aumento de la demanda de suelo para construir y de edificios para rehabilitar es el encarecimiento del precio del suelo y, en consecuencia, también el de la vivienda para la población residente habitual.

Entre los factores propulsores de la expansión de la función residencial secundaria se ha reseñado repetidamente el atractivo que representa para las administraciones locales, poco solventes en general en los pequeños municipios rurales, el potencial aumento de sus ingresos por la concesión de licencias para nuevas construcciones. No resulta fácil para muchos ayuntamientos evitar el caer en la tentación de lo que se ha denominado el “urbanismo de improvisación y tolerancia”, facilitando la actividad inmobiliaria sin una adecuada planificación para satisfacer la demanda masiva de suelo sin considerar las repercusiones sobre su futuro urbanístico y turístico, que quedan hipotecados. Se trata de un hecho que, aunque en menor escala que en las áreas del litoral mediterráneo, se repite aquí cada vez con mayor frecuencia, originando irregularidades, cuando no prácticas ilegales, que son continuamente denunciadas por diferentes organizaciones políticas, sociales y ecologistas (Arca en Mazcuerras y en varios municipios del litoral oriental, Mortera Verde en Piélagos, Alfoz de Lloredo y un largo etcétera).

Como ha quedado suficientemente demostrado, estas fórmulas de desarrollo inmobiliario sólo producen beneficios a corto plazo, durante la compra de suelo, la construcción y la venta de las viviendas, pero, terminado este ciclo, apenas generan después nuevas fuentes de ingresos, ni para los particulares ni para las finanzas municipales, excepto los exiguos gastos que hagan los nuevos residentes temporales.

Está también suficientemente comprobado que no induce un verdadero desarrollo de las actividades turísticas propiamente dichas, entendidas como actividades económicas generadoras de un dinamismo socioeconómico, y que en las áreas con una monofuncionalidad residencial más acusada la oferta turística complementaria es muy escasa, de manera que puede afirmarse que apenas tiene efecto multiplicador en las economías y el desarrollo locales.

Por el contrario, los municipios más afectados experimentan a medio y largo plazo un grave incremento de los gastos en dotaciones y servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, recogida de basuras, limpieza, mantenimiento de infraestructuras viarias, etc.) para las áreas donde se ubican las nuevas construcciones, muchas veces distantes de los núcleos de población existentes; áreas que presentan grandes déficits de urbanización, en las que “se urbaniza sin hacer ciudad” pero que, pese al sarcasmo que implica muchas veces, reciben el nombre genérico de “urbanizaciones”. En ocasiones, las corporaciones municipales se encuentran dramáticamente comprometidas para atender las nuevas demandas de algunos recursos básicos, como viene ocurriendo desde hace años con el suministro de agua en Castro Urdiales y su entorno y, en general, en toda la Marina Oriental de Cantabria.

Todo ello sin haber mencionado hasta ahora los efectos sobre el paisaje de esta forma de dispersión urbana incontrolada que, en bastantes ocasiones, llega hasta la producción de nuevos paisajes estandarizados, frutos despersonalizados de la especulación inmobiliaria, y como mínimo, en muchas más, consisten en la alteración y desarticulación de los paisajes

construidos por las colectividades sociales que han ocupado y aprovechado el territorio a lo largo de siglos.

Sin embargo, desde la perspectiva de la afectación del paisaje es imprescindible diferenciar con claridad las secuelas provocadas por la reciente construcción masiva de nuevas residencias secundarias en las áreas litorales de las causadas por la rehabilitación de antiguas viviendas permanentes en las áreas interiores montañosas, al menos en Cantabria y hasta el momento.

En el primero de los casos, el proceso se está manifestando en la consolidación de nuevos núcleos, “urbanizaciones”, o “poblados” como los denominan algunos paisanos, unas veces alejados de los pueblos y barrios existentes, otras veces intercalados entre ellos, asfixiándolos y compactándolos, siendo poco respetuosos, en todos los casos, con las formas de poblamiento y hábitat autóctonos y ocasionando grandes impactos negativos sobre el paisaje. Lo que no debe extrañar porque las actuaciones constructivas son fruto casi siempre de promociones inmobiliarias foráneas y destinadas a satisfacer una demanda de origen urbano poco interesada en el medio rural al que apenas se vincula, cuando no ignorante del mismo en todas las acepciones del vocablo.

En las áreas litorales de Cantabria la desarticulación se está produciendo a partir de la ruptura y desorganización del poblamiento, al surgir nuevos núcleos dispersos y carentes de centralidad que introducen un gran desorden en el sistema de asentamientos. Este hecho, agravado por el aumento de las disfunciones en el uso de la red viaria, está dando lugar a la generación de tejidos caóticos y estructuras territoriales inconexas.



Figura 5. Desarticulación del poblamiento tradicional en la Marina Occidental de Cantabria (Soto de la Marina –Santa Cruz de Bezana–).

*Fuente: Fotografía de satélite, año 2005. Google Earth.*



Por el contrario, no puede silenciarse que en las áreas rurales interiores, en particular en los espacios de montaña, donde las viviendas secundarias de nueva construcción son todavía poco frecuentes, o no forman generalmente núcleos diferenciados, la expansión de la segunda residencia tiene algunos beneficios inmediatos, si bien deben mantenerse muchas reservas a medio plazo, sobre todo en lo que se refiere a la sostenibilidad ambiental. Una de las ventajas innegables es su contribución a la conservación y mejora del patrimonio edificado por acondicionamiento y rehabilitación de las viviendas familiares, generalmente de forma respetuosa con los modelos arquitectónicos y las tipologías edificatorias tradicionales, aunque hay peligrosas excepciones que se deben corregir e impedir en la medida de lo posible.

Como hemos apuntado en otros sitios, esta forma de difusión urbana, espacialmente muy selectiva, irregular y heterogénea, no parece tener mucha capacidad para generar verdaderos procesos de vertebración y articulación entre los espacios urbanos y los rurales, los litorales y los de montaña, ya que, tanto en unos como en otros, las nuevas dinámicas socioeconómicas y territoriales parecen estar subordinadas, en gran medida, a lógicas espaciales y económicas externas y ajenas a las estrategias de desarrollo local diseñadas o asumidas por parte de las propias poblaciones. En definitiva, y salvo excepciones, más que integración territorial lo que parece que se está produciendo, ahora también en Cantabria como antes en otros espacios, es una *colonización* del espacio rural, litoral e interior, por funciones residenciales que responden a intereses extralocales y, hasta cierto punto, extraregionales.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ GONZÁLEZ, M<sup>a</sup> E. (2005): “La residencia secundaria en los espacios rurales de la Comunidad Autónoma de Cantabria” en *Espacios Públicos, Espacios Privados. Un debate sobre el territorio*. Santander, Universidad de Cantabria/AGE.
- CANTO DEL FRESNO, C. (1983): “Presente y Futuro de las segundas residencias en España” en *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n<sup>o</sup> 3, pp. 83-103.
- CLOUT, H.D. (1974): “The growth of second homes ownerships: an example of seasonal suburbanization” en JOHNSON, J.H.(Ed.): *Suburban growth, Geographical Processes at Edge of the Western City*, Londres, J. Wiley, pp. 101-127.
- DELGADO VIÑAS, C. (1999a): “La urbanización del campo en Cantabria” en *El territorio y su imagen*, Málaga, Universidad de Málaga/AGE, vol. II, pp. 1011-1021.
- (1999b): “Los procesos de difusión urbana en Cantabria” en *Polígonos. Revista de Geografía*, n<sup>o</sup> 9, pp. 71-96
- DELGADO VIÑAS, C.; GIL DE ARRIBA, C.; HORTELANO MÍNGUEZ, L. A. Y PLAZA GUTIÉRREZ, J. I. (2004a): “Turismo y desarrollo local en algunas comarcas de la montaña cantábrica: recursos y planificación”, en *Cuadernos de Turismo*, n<sup>o</sup> 12, pp. 7-34. <<http://www.um.es/dp-geografia/turismo/n12/Cuaderno-1.pdf>>
- (2004b): “La renovación rural en los espacios de montaña. Las comarcas de la vertiente Norte del sector central de la Cordillera Cantábrica”, en *Investigaciones Geográficas*, n<sup>o</sup> 33, pp. 63-86, <http://www.cervantesvirtual.com/servlet/SirveObras/12471209681243732976735>
- (2004c): “Referencias indicativas de los procesos de cambio territorial en un espacio de montaña (Sector Central de la Montaña Cantábrica)” en *Geographicalia*, n<sup>o</sup> 45, pp. 65-88.

- (2005): “Terciarización turística y difusión urbana en un espacio rural de montaña: la segunda residencia en el sector central de la Cordillera Cantábrica” en MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Eds.): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, CAM, FRAX y Universidad de Alicante, pp. 157-172.
- GABINETE ECONÓMICO CONFEDERAL DE COMISIONES OBRERAS (2005): *Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España*. Madrid.
- GARCÍA ANDREU, H. (2005): “Un acercamiento al concepto de turismo residencial” en MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Eds.) (2005): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, CAM, FRAX y Universidad de Alicante, pp. 55-69.
- GIL DE ARRIBA, C. (2006): “Turismo y segunda residencia en la Montaña Cantábrica: expectativas y riesgos” en DELGADO VIÑAS, C. (Ed.): *La Montaña Cantábrica, una montaña viva*. Santander, Universidad de Cantabria/Parlamento de Cantabria.
- GILI i FERNÁNDEZ, M. (2003): “Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio? En *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, nº 146. <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(052\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(052).htm)>
- GONZÁLEZ REVERTÉ, F. (2003): “El proceso de urbanización en Cataluña. Una visión de las áreas perimetropolitanas del litoral” en *Eria*, nº 60, pp. 17-31.
- (2005): “La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos” en MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Eds.) (2005): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, CAM, FRAX y Universidad de Alicante, pp. 73-104.
- JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta. Compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, E. Ayuso.
- LÓPEZ COLÁS, J. (2003): *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Barcelona, Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona, Tesis doctoral inédita.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (1996): *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante, Diputación Provincial de Alicante.
- (2005): “El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario?” en MAZÓN, T. y ALEDO, A. (Eds.) (2005): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, CAM, FRAX y Universidad de Alicante, pp. 13-30.
- PRADO SESEÑA, JOSÉ (1999): *Turismo residencial: el gran reto*. Málaga, Asociación Provincial de Constructores y Promotores. Inédito.
- RAMBAUD, P. (1969): *Société Rural et Urbanisation*. Seuil, París.
- ROS TONDA, J. (2003): “Aproximación al turismo residencial español” en *Estudios Turísticos*, nº 155-156 (número monográfico dedicado al turismo residencial), pp. 71-85.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M<sup>a</sup> (2003): “Las segundas residencias en la sociedad del ‘bienestar’. El caso de un país turístico: España” en *Cuadernos de Turismo*, nº 12; pp. 53-75. <<http://www.um.es/dp-geografia/turismo/n12/Cuaderno-3.pdf>>
- TORRES BERNIER, E. (2003): “El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos” en *Estudios Turísticos*, nº 155-156 (número monográfico dedicado al turismo residencial), pp. 45 ss.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1988): “Las residencias secundarias. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos recreativos” en *Urbanismo COAM*, nº 5, pp. 71-83.

# **APLICACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA PARA EVALUAR LA IMPLANTACIÓN DEL URBANISMO RESIDENCIAL POSTFORDISTA. LA EXPERIENCIA DE LA COSTA DORADA<sup>1</sup>**

***Application of a GIS to evaluate the implantation of postfordista residential urbanism. The experience of the Costa Daurada***

**Joan Jaume INIESTA GIRONA**

*Grupo de Investigación de Análisis Territorial y Estudios Turísticos.*

*Unidad de Geografía. Universitat Rovira i Virgili*

*E-mail: [jj.iniesta@urv.net](mailto:jj.iniesta@urv.net)*

## **Resumen**

Las nuevas demandas postfordistas van más allá del nivel puramente económico, están conduciéndonos hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano, además de territorial y social. La idea genérica de ciudad mediterránea, sinónimo de compacidad, mixtura de usos y diversidad, se está diluyendo y dejando paso a un nuevo modelo de origen anglosajón, caracterizado por la dispersión de la urbanización y las actividades, donde la vivienda unifamiliar con jardín y piscina es el principal protagonista.

En este contexto de cambio, se propone una metodología basada en técnicas SIG, que muestra y permite analizar la morfología, la distribución y la dinámica territorial de los espacios residenciales. Se

---

<sup>1</sup> Este estudio forma parte del proyecto: "Evaluación de los efectos de los cambios en el modelo turístico español sobre los destinos turísticos territoriales", financiado por el Ministerio de Ciencia y Tecnología (SEJ2005-05677/GEOG), bajo la dirección de Salvador Anton Clavé.

han escogido como ejemplos sectores de diversos municipios de la Costa Dorada, porque se trata de la segunda zona urbana de Cataluña y uno de los destinos turísticos más importantes del litoral mediterráneo español.

**Palabras clave:** Sistemas de Información Geográfica, urbanismo residencial postfordista, turismo residencial, dinámicas urbanas.

### **Abstract**

The new postfordistas demands go beyond the purely economic level, are leading to us towards a new model of urban development, in addition to territorial and social. The generic idea of Mediterranean city, synonymous of compactness, mixture of uses and diversity, is being diluted and opening the way to a new model of Anglo-Saxon origin, characterized by the dispersion of the urbanization and the activities, where single-family house with garden and swimming pool is the main protagonist.

In this context of change, a methodology based on techniques SIG sets out, that shows and allows to analyze the morphology, the distribution and the territorial dynamics of the residential spaces. Sectors of diverse municipalities of the Costa Dorada have been chosen like examples, because it is the second urban zone of Catalonia and one of the more important tourist destinies of the Spanish Mediterranean coast.

**Key- words:** GIS, postfordista residential urbanism, residential tourism, dynamic Urban.

## **INTRODUCCIÓN**

En el litoral mediterráneo español se está desarrollando el crecimiento urbanístico más importante desde los años sesenta, pero con una diferencia significativa con los periodos anteriores, la elevada dispersión de la urbanización. La aparición de la casa unifamiliar, típica del suburbio anglosajón y asociada al urbanismo residencial postfordista, se está produciendo a una escala hasta ahora desconocida. Por ejemplo, en los últimos diecisiete años el 32 % de las nuevas viviendas construidas en la provincia de Barcelona han sido unifamiliares (Muñoz, 2004).

La implantación de este nuevo modelo de desarrollo urbano genera unos impactos ambientales, en términos de consumo de agua, energía y otros recursos, mucho más importantes que la forma urbana basada en la concentración y la alta densidad (Rueda, 2002).

Ante este contexto, el objetivo principal de este trabajo es presentar una metodología eficaz que permita localizar, cuantificar y diferenciar los espacios residenciales, en especial las viviendas unifamiliares.

El método utilizado consiste en la integración de la cartografía urbana catastral y las ortoimágenes del Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC) en el SIG ArcGis, con ello se consigue identificar que tipología (Plurifamiliar, Unifamiliar Aislada y Unifamiliar Adosada) presenta cada vivienda de forma individualizada y en que lugar exacto está situada. Se han escogido diversos sectores de algunos municipios de la Costa Dorada como ejemplos de aplicación de esta propuesta metodológica.

Este artículo está dividido en dos partes, una primera donde se describen los cambios acontecidos durante los últimos cuarenta años en la estructura territorial y urbana de la

Costa Dorada. Una segunda parte donde se explica todo el proceso metodológico seguido, así como ejemplos de las posibles aplicaciones que tiene el uso de esta metodología para la planificación ambiental, urbana y territorial.

## TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL Y ESTRUCTURA URBANA ACTUAL DE LA COSTA DORADA

El modelo territorial actual de la Costa Dorada tiene su inicio en la década de los sesenta, cuando el desarrollo industrial y turístico provocó un fuerte crecimiento urbano, económico y demográfico a lo largo de todo el litoral Mediterráneo. El periodo entre 1960 y 1975, la época de mayor crecimiento en Cataluña, la población de la Costa Dorada pasa de 71.173 personas en 1960 a 121.499 en 1970 y alcanza las 174.948 en 1975 (INE). Varios municipios llegaron a doblar su población en tan solo quince años.

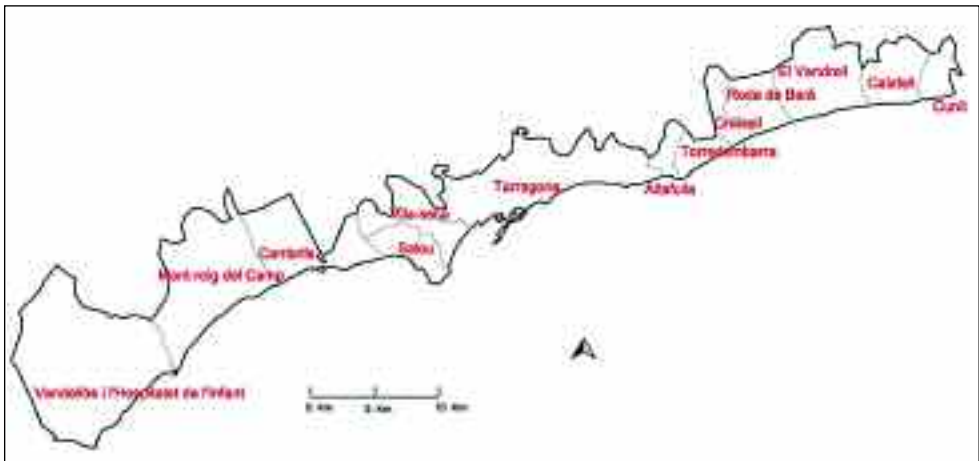


Figura 1: Municipios de la Costa Dorada.

Fuente: *Elaboración propia a partir de la cartografía del ICC.*

El modelo que surge de la ocupación urbano-turística del suelo en los años sesenta y setenta en la Costa Dorada destaca por su carácter desigual y complejo, porque a pesar de ser un espacio donde predomina de forma global los usos turísticos, no se puede obviar el crecimiento urbano provocado por la implantación industrial. En el sector central se combinan las segundas residencias, los hoteles y la industria; en el sector sur las segundas residencias y la industria; mientras que el sector oriental se orienta al turismo residencial.

El gran crecimiento urbano generado en estas dos décadas, absorbe y amplía los pequeños centros de veraneo tradicional de Salou, San Salvador (El Vendrell) y Calafell; así como los barrios de pescadores de L'Hospitalet de l'Infant, Altafulla, Torredembarra, Creixell, etc. También aparecen nuevos asentamientos en áreas no urbanas y orientados básicamente a residencias secundarias, de este último caso existen varios ejemplos repartidos por toda la

Costa Dorada, entre otros las urbanizaciones de Miami Platja (Hospitalet de l'Infant); L'Ardiaca y La Llosa (Cambrils); la Punta de la Mora (Tarragona); El Francàs (El Vendrell); Segur de Calafell (Calafell), etc.

Los espacios urbano-turísticos resultantes se caracterizan por la ocupación vertical de la primera línea de costa, presentando una tipología menos intensa en el traspás más inmediato. De la misma forma que la expansión residencial de los suburbios periféricos y los ensanches urbanos se realiza mediante bloques de pisos, las segundas residencias también asimilan esta tipología constructiva.

Pero en los años ochenta, aumentando de intensidad en los noventa y continuando en el siglo XXI, se produce una transformación del modelo de desarrollo urbano del litoral mediterráneo. Las nuevas periferias urbanas se convierten en ciudades difusas y la diferencia no es sólo la baja densidad, las viviendas unifamiliares; sino también las modalidades de organización territorial, la desconcentración de las actividades y la redistribución de la población en el espacio (Dematteis, 1998; Ferrás, 2000).

El turismo, como fenómeno territorial y creador de morfología urbana, no queda al margen de estas nuevas dinámicas. El modelo turístico fordista, que había prevalecido de forma hegemónica desde la década de los 1950, muestra a mediados de los años 1980 claros síntomas de agotamiento. El reclamo del sol y playa y los viejos bloques de apartamentos ya no son suficientes para satisfacer las demandas de los turistas. La repercusión más inmediata de esta transición es la crisis de los espacios turísticos tradicionales y la creciente implantación de nuevas formas turísticas postfordistas (Donaire, 1998). Aparecen los parques temáticos y acuáticos, los resorts asociados a los campos de golf, los hoteles de lujo y las viviendas unifamiliares con jardín y piscina. No obstante, las prácticas fordistas no han desaparecido totalmente, sino que conviven con las postfordistas.

La Costa Dorada no es una excepción dentro del litoral mediterráneo español, ya que al ser un área de importante crecimiento demográfico y económico, está especialmente sujeta a este nuevo escenario de cambios territoriales y urbanos. En la década de los ochenta la población de la Costa Dorada sólo pasa de 174.948 personas en 1981 a 194.564 en 1991, pero en los diez años posteriores se incrementa hasta 238.627 (INE). Este importante crecimiento demográfico, unido a la recuperación económica, el movimiento de dinero negro por la aparición del euro, la seguridad que aporta la inversión en capital inmobiliario y la continua descongestión del Área Metropolitana de Barcelona, han propiciado un nuevo boom inmobiliario.

En este sentido, se explica la construcción de más de 48.000 viviendas en el periodo 1992-2002, la mayoría con promedios bastante altos, de entre 230 y 300 viviendas construidas por cada 1000 habitantes. Calafell, Creixell, Vila-Seca y El Vendrell, son los municipios con las tasas más altas, pero destacando por encima de todos se encuentra Salou, con una ratio de 426 (Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, 2005). La construcción de vivienda unifamiliar (aislada y adosada) está alcanzando porcentajes globales de alrededor del 30% en toda la Costa Dorada (periodo 2000-04). Pero existen algunos municipios donde más del 50% de la nueva vivienda construida es unifamiliar, como Mont-roig del Camp y Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant, por tener un mayor espacio disponible tanto en la costa

como en el interior; y en Calafell o Cunit, por estar afectado por las dinámicas metropolitanas de Barcelona (Iniesta, 2005).

Paralelamente, la Costa Dorada también ha ido incorporando elementos propios del modelo turístico postfordista, como el parque temático Port Aventura, el resort – golf Bonmont Terres Noves (Mont-roig del Camp), el Hotel Balneario Ra de categoría cinco estrellas (El Vendrell), etc.

En síntesis, se puede afirmar que la Costa Dorada es un área donde se entremezcla el urbanismo fordista, más ligado a los bloques de pisos y a la continuidad urbana, con las viviendas unifamiliares y la dispersión urbana típica del postfordismo.

Para completar la descripción de los cambios territoriales y urbanos acontecidos en la Costa Dorada es interesante realizar una comparativa temporal a través de fotografías aéreas y satélite. A continuación se muestran diferentes ejemplos representativos.



Figura 2: Fotografía aérea de Salou 1956.

*Fuente: Servicio Geográfico del Ejército Español.*

*Salou* es uno de los destinos turísticos más importantes del litoral mediterráneo español. Esta condición se refleja en el gran dinamismo urbano generado en los últimos cuarenta años. En la fotografía aérea del año 1956 (figura 2) se observa un pequeño núcleo, ligado al veraneo tradicional de los habitantes de Reus, pero que rápidamente queda superado por el boom turístico de los sesenta y setenta. En el año 1976 (figura 3) ya está consolidado el sector central, se han construido gran parte de los bloques de pisos y los hoteles, incluso ya aparece el puerto. En este periodo de tiempo también se construyen muchos de los apartamentos y chalets que encontramos de forma diseminada por el Cabo de Salou (dere-



Figura 3: Fotografía aérea de Salou 1976.

Fuente: Servicio Geográfico Nacional (IGN).

cha de la imagen). En los últimos veinte años toda la trama urbana se densifica y amplía (ver figura 4), pero con importante presencia de viviendas plurifamiliares en el sector central, siendo un destino con un importante grado de compacidad urbana. En el sector más oriental y el propio cabo de Salou no se observa un crecimiento tan importante de viviendas, porque una gran parte de esta zona pertenece al complejo de Port Aventura. En la actualidad sólo existe el parque de atracciones y algunos hoteles, pero con posibilidades de ampliación muy importantes.

El sector de *Cambriels* que se puede ver tanto en la fotografía aérea de 1976 (figura 5) como en la Ortoimagen del 2001 (figura 6) está localizado en el la zona más occidental del municipio, delimitado por las rieras de Riudecanyes (oeste) y la de Alforja (este), y por la N-340 y la autopista (norte). Es interesante analizarlo porque se trata de un sector básicamente de urbanizaciones, con una destacada presencia de viviendas unifamiliares. En el año 1976 se comienzan a construir las primeras viviendas y a intuir las tramas de las urbanizaciones futuras. En el 2001 las urbanizaciones ya ocupan gran parte del espacio que existe entre la N-340 y el mar. Se ha de destacar que es precisamente en los últimos veinte años cuando se construyen la mayor parte de las viviendas unifamiliares de esta zona, de acuerdo con la entrada del modelo urbano postfordista.





Figura 4: Ortoimagen de Salou 2001

Fuente: Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).



Figura 5: Fotografía aérea de Cambrils 1976.

*Fuente: Servicio Geográfico Nacional (IGN).*



Figura 6: Ortoimagen de Cambrils 2001.

*Fuente: Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).*



Figura 7: Fotografía aérea de la Punta de La Mora (Tarragona) 1956.

*Fuente: Servicio Geográfico del Ejército Español.*



Figura 8: Fotografía aérea de la Punta de La Mora (Tarragona) 1973.

*Fuente: Servicio Geográfico Nacional (IGN).*

La *Punta de la Mora* es un pequeño sector del municipio de Tarragona, que limita al este con el término de Altafulla y el río Gaià; al norte con la carretera N-340 y la autopista; y al oeste con la zona PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) del Bosque de la Marquesa.

En la fotografía de 1956 (figura 7) se observa una zona central dominada por el bosque litoral y una serie de calas vírgenes, toda ella rodeada por cultivos agrícolas. La presencia de viviendas es prácticamente inexistente. En la fotografía de 1976 (figura 8) se pueden ver



Figura 9: Ortoimagen de la Punta de La Mora (Tarragona) 2001.

*Fuente: Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).*



Figura 10: Fotografía aérea Municipio Torredembarra 1956.

*Fuente: Servicio Geográfico del Ejército Español.*

como ya se ha urbanizado gran parte del espacio central, sobre todo a partir de casas unifamiliares, a pesar de ser un lugar del litoral rocoso y de difícil acceso. Tendencia que continúa en el año 2001 (figura 9), pero sin extenderse hacia el oeste porque existe una zona PEIN (no urbanizable).

Esta serie de tres imágenes enseña la transformación espacial del municipio de *Torredembarra*. En la fotografía del año 1956 (figura 10) se observa, con cierta dificultad, únicamente el casco histórico de Torredembarra en el interior y un pequeño barrio de pescadores en el litoral. Dominan las marismas litorales, los usos agrícolas y los forestales. En el año 1976 (figura 11) el paisaje cambia radicalmente, el espacio urbano se ha extendido por gran parte del término municipal y ya están perfiladas la mayoría de urbanizaciones que existen en la actualidad. El dato más importante es que todavía existe un buen número de sectores del litoral sin urbanizar. En cambio, en el año 2001 (figura 12) se ocupa parte del frente marítimo y se construye el puerto deportivo. La zona costera más oriental no está urbanizada todavía porque está catalogada como PEIN, por tanto no urbanizable.



Figura 11: Fotografía aérea Municipio Torredembarra 1976.

Fuente : Servicio Geográfico Nacional (IGN).



Figura 12: Ortoimagen Municipio Torredembarra 2001.

*Fuente: Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC).*

## PROCESO METODOLÓGICO Y RESULTADOS

En la Costa Dorada y por extensión en el litoral mediterráneo español se combinan los núcleos históricos, los ensanches urbanos, las promociones de alta densidad y las urbanizaciones dispersas, es decir existe una mezcla de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. Todo ello, en un momento donde las nuevas tendencias del crecimiento urbano-turístico se apoyan en las viviendas unifamiliares y el uso extensivo del territorio.

En este contexto de elevada complejidad urbana y de constante cambio, se hace necesario un método que permita localizar, cuantificar y diferenciar los espacios residenciales. Es decir, identificar en el territorio que tipología (Plurifamiliar, Unifamiliar Aislada y Unifamiliar Adosada) presenta cada vivienda de forma individualizada y que extensión ocupan las manchas urbanas. Unos resultados con este nivel de detalle ponen en disposición una información, en muchos casos inexistente o imprecisa, clave para una adecuada planificación urbana, territorial y ambiental.

El proceso metodológico propuesto se fundamenta en la utilización del SIG ArcGis 8.2, por su facilidad para combinar diferentes fuentes y la obtención de cartografía temática. En

este caso, la cartografía se convierte en la expresión final de este trabajo. Un buen número de estudios avalan la utilidad de los Sistemas de Información Geográfica en la planificación, así como su capacidad para ofrecer una visión integral del territorio (Lobo, 1999; Bosque y García, 2000; Mata et al., 2002).

El ámbito de estudio escogido es la Costa Dorada, porque su modelo territorial, urbano y turístico muestra características que se repiten en todo el litoral mediterráneo español; además de tratarse de un entorno cercano, y por tanto con mayor facilidad para obtener fuentes de información

## Descripción y tratamiento de las fuentes

Las fuentes utilizadas provienen de dos orígenes diferenciados, la Gerencia Territorial del Catastro de Tarragona y el Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC). En el primer caso se trata de cartografía urbana catastral, mientras que en el segundo de ortoimágenes; ambas fuentes están georeferenciadas, por lo que posibilita su interrelación y superposición en un SIG.

La cartografía urbana catastral está compuesta por una base vectorial digital (escala 1:500) y por una información alfanumérica asociada a esta base. Esta cartografía viene expresada en formato Shapfile, con lo que puede ser tratada con el software ArcGis.

La base cartográfica digital divide el espacio urbano mediante parcelas catastrales, siendo una unidad de análisis muy práctica, porque cada parcela corresponde normalmente a



Figura 13: Distribución parcelaria catastral en un sector de Cambrils.

Fuente: *Elaboración propia a partir de la Cartografía Catastral.*

un edificio. En el caso que se trate de viviendas plurifamiliares, una parcela contiene todos los pisos de un edificio, pero si se trata de una casa unifamiliar, la parcela contiene una sola vivienda.

Para conocer exactamente que tipo de vivienda está ubicada en cada parcela se requiere la integración y el uso de diversas fuentes. En el SIG ArcGis, a través de su módulo ArcMap, se puede analizar la información que proporciona la superposición de la cartografía catastral digital (escala 1:500) y los ortofotomapas (escala 1:5.000) del ICC.



Figura 14: Superposición del ortofotomapa y la cartografía digital urbana utilizando el módulo ArcMap: Barrio de Sant Jordi (Torredembarra).

*Fuente: Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral y ortofotomapa (ICC).*

La imagen satélite es una herramienta muy útil para identificar la tipología de las diferentes viviendas, pero sin la ayuda del Padrón de viviendas del Catastro los resultados no tendrían tanto rigor. Este padrón contiene el nombre de la calle, el código de la vía y el número de cada vivienda. Estos datos permiten comprobar qué dirección postal corresponde a cada vivienda, si se observan varias direcciones consecutivas (ejemplo: c/major 1º-1ª, c/major 1º-2ª, c/major 1º-3ª...), se puede deducir que la vivienda es plurifamiliar. Tanto la base de datos asociada a la cartografía digital como el padrón, contienen en uno de sus campos el “código de vía”, por lo que no hay problema para interrelacionar estas dos fuentes. Se ha de tener en cuenta también, que la cartografía catastral permite visualizar la forma de los edificios de manera esquemática, así como, el número de plantas de cada uno, hecho que facilita la clasificación y la ubicación de las viviendas.





Figura 15: Esquema de las construcciones urbanas: sector de Calafell.

Fuente: *Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral.*

## Propuesta cartográfica y aplicaciones

Una vez descrita la información que contiene cada una de las diferentes fuentes, las posibilidades de relación y su utilidad, sólo queda exponer las posibles aplicaciones de la cartografía temática obtenida.

Como se ha venido explicando, la producción cartográfica se realiza mediante el SIG ArcGis 8.2, porque no sólo permite relacionar las fuentes con las que identifican las viviendas, sino introducir aquellos valores que van a quedar representados en los mapas. Este proceso metodológico requiere un cierto tiempo, pero en cambio ofrece muchas posibilidades con una mínima dificultad técnica. La parte más larga es la identificación de la tipología de cada edificio y la implementación de la base de datos, porque se ha de ir comprobando e introduciendo los valores parcela a parcela. Por poner un ejemplo, se ha de pensar que un municipio como Torredembarra, que tiene aproximadamente 11.000 habitantes y 12.000 viviendas, cuenta con más de 4.400 parcelas.

En el momento que se ha cumplimentado toda la base de datos y se ha seleccionado la zona de estudio, ya se pueden realizar los mapas temáticos. A continuación se muestran algunas de las posibles aplicaciones mediante diversos ejemplos.

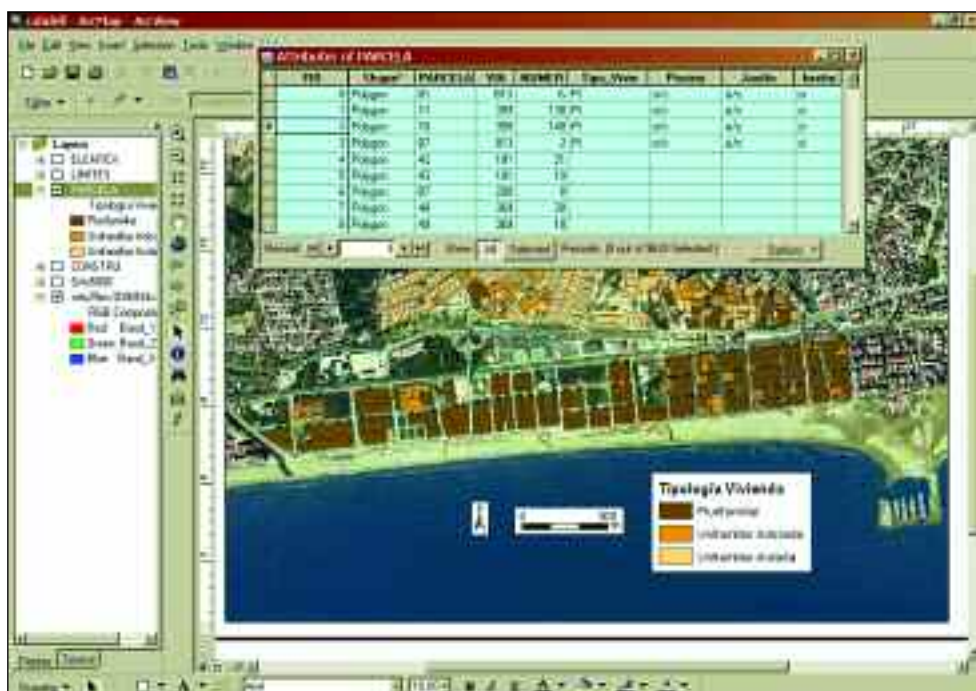


Figura 16: Ejemplo de implementación de la base de datos en el módulo ArcMap.

Fuente: Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral y ortofotomapa (ICC).



Figura 17: Ejemplo de distribución de tipologías de vivienda en un sector de Calafell.

Fuente: Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral y ortofotomapa (ICC).

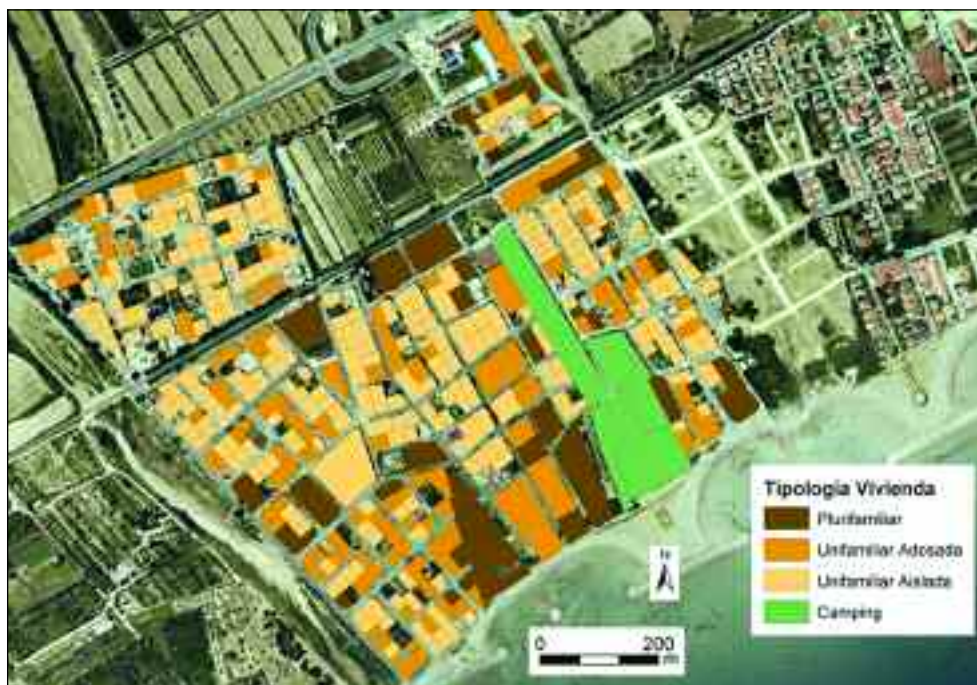


Figura 18: Ejemplo de distribución de tipologías de vivienda en un sector de Cambrils.

Fuente: *Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral y ortofotomapa (ICC).*

El diseño cartográfico se puede expresar de varias formas, pero se ha preferido poner una ortofoto de fondo para facilitar la comprensión, la ubicación de la zona de estudio y comparar resultados. La fotointerpretación es útil para localizar las zonas urbanizadas e incluso identificar tipologías de vivienda, pero no te permite mostrar de forma rápida como es la morfología de un espacio urbano extenso. Con la representación cartográfica que aquí se propone se consigue una visión amplia, detallada y precisa del territorio.

Se han seleccionado tres sectores de los municipios de Calafell, Cambrils y Torredembarra como ejemplos, ya que muestran diferentes casos representativos de la Costa Dorada, perfectamente extrapolables a otras zonas del litoral mediterráneo español.

En el ejemplo de Calafell (figura 17) se observan dos zonas diferenciadas, separadas por la carretera y el ferrocarril. Una en primera línea de costa, con mayoría de edificios plurifamiliares; y otra en segunda línea, exclusivamente formada por viviendas unifamiliares. Esta configuración urbana es frecuente en varios municipios del litoral, se construyen bloques de pisos cerca de la costa, para rentabilizar el precio del suelo, mientras que más hacia el interior se sitúan las casas unifamiliares.

En el caso de Cambrils (figura 18) se analiza una zona de urbanización aislada, formada en su mayoría por viviendas unifamiliares. Estas urbanizaciones se suelen situar en espacios del interior, o bien en zonas litorales no ocupadas durante el boom turístico de los años sesenta y setenta. Este tipo de modelo urbano, basado en el urbanismo disperso, cada vez es

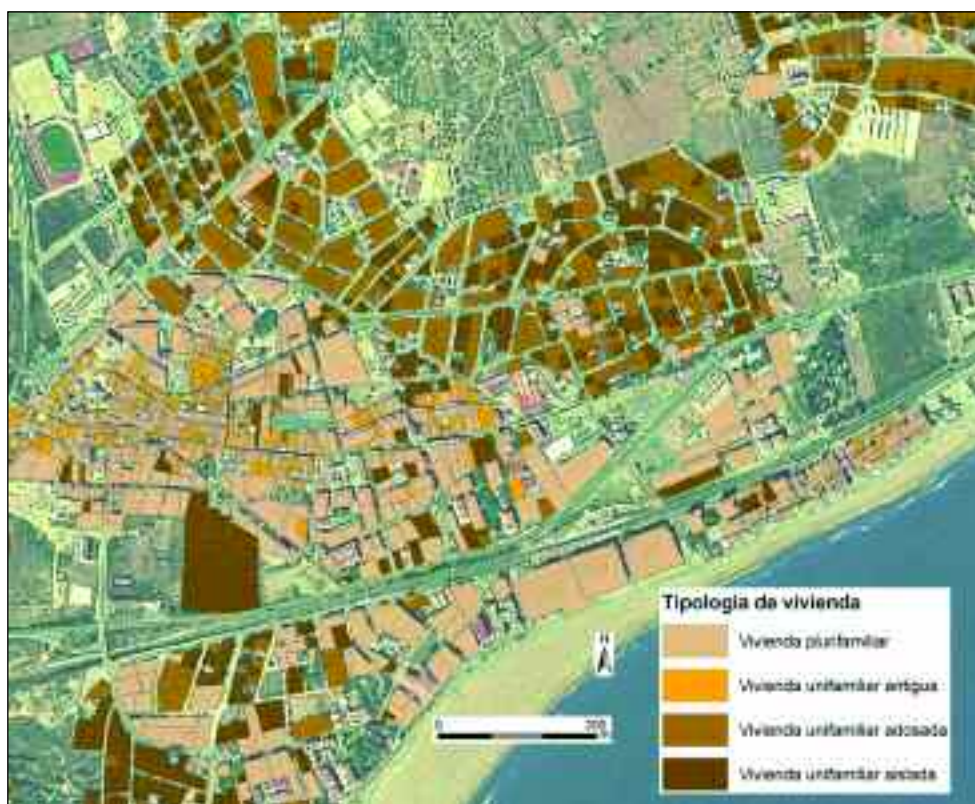


Figura 19: Ejemplo de distribución de tipologías de vivienda en el sector central de Torredembarra. Fuente: *Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral y ortofotomapa (ICC).*

más común. En muchos casos, el crecimiento es tan importante que las diferentes urbanizaciones se acaban uniendo entre sí o con el núcleo urbano del municipio.

En el ejemplo de Torredembarra (figura 19) se pueden distinguir, de forma muy marcada, diferentes zonas urbanas según su tipología de vivienda. Esta diversidad morfológica se debe a que conviven diferentes modelos de crecimiento urbano: cascos históricos (plurifamiliar, unifamiliar antigua), ensanches urbanos (plurifamiliar), urbanizaciones aisladas (unifamiliar), bloques de pisos en frente marítimo, antiguos barrios de pescadores (plurifamiliar, unifamiliar antigua), etc. En muchos municipios del litoral es normal encontrar esta variedad de tejidos urbanos, porque se combinan los procesos propiamente urbanos y los turísticos.

Las dinámicas turísticas no sólo inciden en las formas de crecimiento, sino que llevan asociadas una gran variedad de usos y equipamientos (hoteles, campings, bares, comercios, restaurantes, etc.). La cartografía propuesta permite también identificarlos. Como ejemplo demostrativo se ha escogido el antiguo barrio de pescadores de Torredembarra (figura 20), porque en la actualidad esta zona, debido a su situación cercana al mar y su encanto, concentra buena parte de la oferta de hostelería y restauración del municipio. La información que se obtiene, así como la escala de trabajo (que puede ir desde un nivel muy detallado a uno más general), es muy útil para cualquier tipo de planificación urbana y/o turística.



Figura 20: Ejemplo de distribución de los usos urbanos en el barrio de Baix a Mar (Torredembarra).  
 Fuente: *Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral, ortofotomapa (ICC) y Guía Comercial El Punt de Torredembarra (2005).*

La metodología propuesta, no está limitada a describir y analizar la morfología urbana o las actividades turísticas, sino que existen también posibles aplicaciones en la faceta ambiental.

El ejemplo escogido relaciona el consumo de agua en función de la tipología de vivienda. La elección de esta temática no es casual, porque la disponibilidad de los recursos hídricos es uno de los temas de mayor importancia en la Costa Dorada, más cuando se depende del trasvase del Ebro para su desarrollo. En este caso (figura 21), se muestra el gasto de agua promedio de las viviendas en un sector de Torredembarra, la misma zona que la figura 19, hecho que permite observar la relación que existe entre el consumo de agua y el tipo de vivienda. Los valores más altos corresponden a los sectores de urbanización, con mayoría de viviendas unifamiliares; en cambio los más bajos, a la zona del núcleo antiguo y del ensanche, con mayor presencia de casas plurifamiliares.

Para finalizar y sintetizando, la metodología propuesta en este trabajo permite obtener dos resultados principales. Por un lado, se consigue una cartografía temática con la que realizar estudios (ordenación urbana, planificación territorial, etc.) a cualquier nivel; tanto inframunicipal, porque su unidad básica es la parcela (permite incluso identificar la tipología de los edificios); como supramunicipal, porque es una cartografía que no se ve afectada por ningún límite municipal, posibilitando estudios de continuo urbano sin problemas administrativos. Por otro lado, una base de datos con información estadística (tratable en cualquier hoja de cálculo) que proviene de integrar diversas fuentes. Por ejemplo, se puede saber el porcentaje de viviendas unifamiliares (adossadas o aisladas) hay en un municipio; relacionar el consumo de agua de una vivienda con su tipología y uso (Iniesta, 2005); conocer el

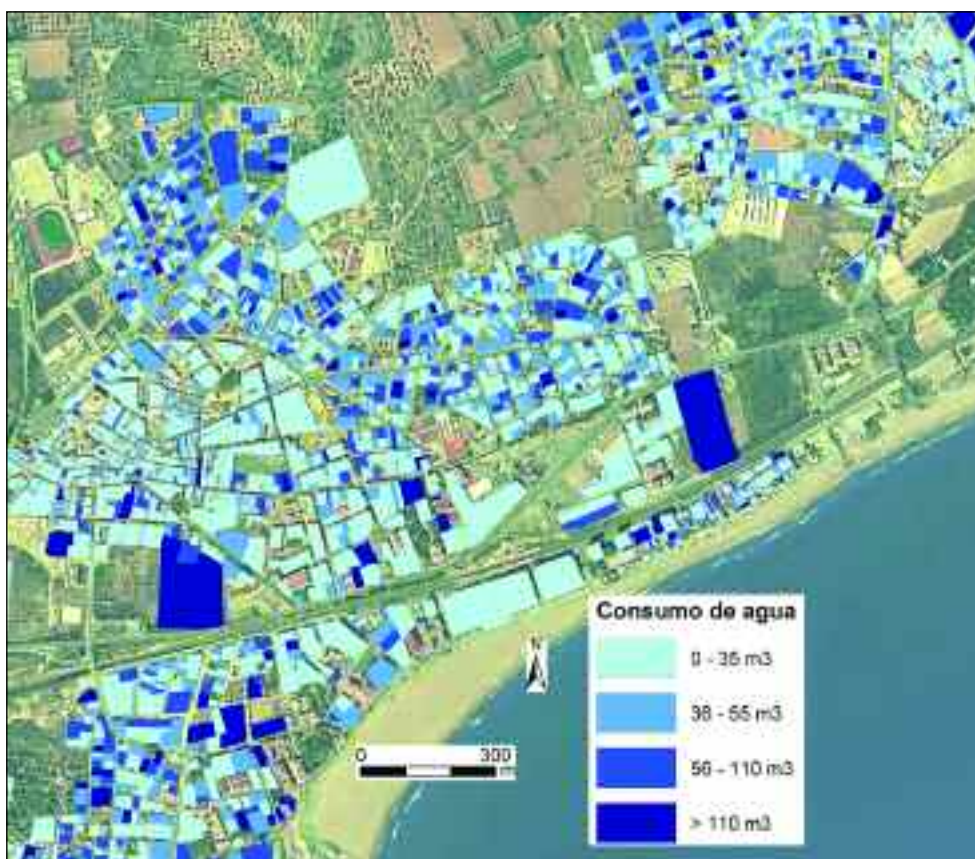


Figura 21: Distribución del consumo de agua promedio a nivel de vivienda en el sector central de Torredembarra.

Fuente: Elaboración propia a partir de Cartografía Catastral, ortofotomapa (ICC) y Sorea (empresa suministradora de aguas).

número de casas que tienen jardín y/o piscina y de que tipo son, etc. Es importante destacar que tanto la base de datos alfanumérica como la cartografía están siempre asociadas, con lo que cualquier valor estadístico que se obtenga podrá ser representado cartográficamente.

## BIBLIOGRAFÍA

- ANTON, S. (1997): *Diferenciació i reestructuració de l'espai turístic. Processos i tendències al litoral de Tarragona*. Tarragona, Col·lecció El Mèdol, 16.
- BOSQUE, J. y GARCÍA, Rosa C. (2000): "El uso de los sistemas de información geográfica en la planificación territorial", *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, Vol. 20, pp. 49-67.
- DEMATTEIS, G. (1998): "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas". En MONCLÚS, J. (ed.). *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Colección Urbanismo, ciudad, historia (I). Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, p. 17-33.

- DONAIRE, J. A. (2002): "La reconstrucción de los espacios turísticos. La geografía del turismo después del fordismo", *Sociedade e Território*, 28.
- FERRÁS, C. (2000): "Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y significado social", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 69 (68); <<http://www.ub.es/geocrit/sn-69-68.htm>>.
- FORÉS, E. (2002): *Campanya Catalunya Estalvi d'Aigua*. Ecologistes en acció. Ayuntamiento de Torredembarra. Datos inéditos.
- GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE TARRAGONA (2004): *Padrón de viviendas de la provincia de Tarragona*.
- GONZÁLEZ, F. y Oliveras, J. (2003): *Ordenació del territori i sostenibilitat al Camp de Tarragona*. Reus, Fundació d'Estudis Socials i Nacionals Josep Recasens i Mercadé, 9.
- INIESTA, J. J. (2005): *Las implicaciones del modelo urbano-turístico en el consumo de agua. Un ejemplo de la Costa Dorada: Torredembarra*. Departament de Geografia Física i Anàlisi Geogràfica Regional, Universitat de Barcelona (Trabajo de investigación del Diploma de Estudios avanzados/ borrador inédito).
- LOBO, P. et al. (1999): "Sistema de Información Geográfica para el análisis del Turismo (SIGTUR)", Estudios Turísticos, Secretaría de Estado de Comercio, Turismo y de la Pequeña y Mediana Empresa del Ministerio de Economía y Hacienda.
- MATA, R. J y RODRÍGUEZ, J. A (2002): "Un SIG para el plan territorial de Menorca. Aspectos ambientales y territoriales". En *X Coloquio de Geografía Cuantitativa*, Valladolid.
- MUÑOZ, F. (2004): "UrBANALització. La producció residencial de baixa densitat a la provincia de Barcelona, 1985-2001", *Geocrítica. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 528; <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-528.htm>>.
- RUEDA, S. (2002): "Los costes ambientales en los modelos urbanos dispersos". *Papers*, Regió Metropolitana de Barcelona, 36, p.73-104.

Recursos electrónicos:

<<http://www10.gencat.net/ptop/AppJava/cat/plans/>> Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

<<http://www.icc.es/>> Institut Cartogràfic de Catalunya.

<<http://www.ine.es/>> Instituto Nacional de Estadística de España.





# **LA EXPANSIÓN Y EXPORTACIÓN DEL MODELO RESIDENCIAL-TURÍSTICO A ESPACIOS NO COSTEROS: EL CASO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA**

## ***The Expansion and Exportation of the Residential-Touristic Model to Non-Coastal Spaces. The Case of the Province of Malaga***

Enrique NAVARRO JURADO

*Departamento de Geografía*

*Escuela Universitaria de Turismo*

*Universidad de Málaga*

*E-mail: enavarro@uma.es*

### **Resumen**

Los procesos de cambio territorial en los destinos turísticos mediterráneos tienen características comunes. Se ha pasado de una actividad organizada por operadores turísticos y territorialmente concentrada, a una compleja red de actores (T.T.OO, constructoras, vuelos de “bajo coste”...) y a la creación de un espacio residencial-turístico de dimensiones extraordinarias, donde prima el negocio inmobiliario. Estos cambios se inician en los años ochenta y se caracterizan por una nueva forma de entender el ocio, una sociedad globalizada, nuevas posibilidades de inversión, la intervención de grupos inmobiliarios europeos...

A partir de esta realidad común, se analiza un caso concreto, la provincia de Málaga, donde el neofordismo se impone como dinámica de consumo y producción, conjugándose modelos de implantación territorial complementarios, uno intensivo y otro extensivo. Lo más relevante es cómo el modelo extensivo se ha expandido y exportado a las comarcas limítrofes del traspais (no litorales). A su vez, se analizan los factores de localización, las causas que motivan estos nuevos espacios residenciales, las ventajas competitivas y las tendencias futuras.

Se concluye reflexionando sobre este nuevo fenómeno territorial que marcará las relaciones costa-interior en el nuevo siglo.

**Palabras clave:** Espacio residencial, traspais, turismo, Málaga.

### **Abstract**

When talking about the Mediterranean touristic locations, the process of territorial changes have some characteristics in common. It is very important to consider that there has been a change from an activity well-organised by touristic operators, and territorially concentrated, to a more complex set of factors such as TTOO, construction companies, low-cost flights, that nowadays offer a much wider range of possibilities. We have therefore created a residential-touristic space of great dimensions, where the business of real state is quite well established.

To know the origins of these changes we would have to go back to the eighties. There was a new concept of free and spare time, a global society, new possibilities of investment and the intervention of new European real state companies.

From this starting point, we have carefully analysed a concrete example, Malaga, town where the neo-fordism is becoming a dinamism of consumption and production, and also alternating with other territorial models of implantation, on one hand an intensive one, and on the other, the extensive one. The importance here relies on how the extensive model is not only widely expanding but also it exports to neighbouring locations (non coastal). At the same time, factors such as location, competitive advantages, future tendencies and the reason of these new residential areas are strictly analysed.

We do not conclude without reflecting on the new territorial phenomena that will definitely influence the coast-interior relationship of the new century.

**Key words:** Residential Areas, Locations non coastal, Tourism, Málaga.

## **INTRODUCCIÓN**

En el contexto de la Unión Europea, una de las características más extraordinarias de los últimos veinticinco o treinta años, es el importante crecimiento demográfico y económico del área mediterránea. En España, las razones de esta nueva centralidad son múltiples, la costa mediterránea se está convirtiendo en una zona económicamente al alza, con sectores de producción basados en nuevas industrias, algunas de alto nivel de tecnología, una agricultura extratemprana altamente rentable y unas actividades turísticas en constante crecimiento para la nueva sociedad del ocio.

Las actividades turístico-recreativas asociadas a otras actividades económicas, han sido y son una de las causas de este desarrollo extraordinario. Junto al clima, al paisaje, la cultura, la historia, la idiosincrasia de sus pobladores... hay otras cuestiones a tener en cuenta, por ejemplo el destacado diferencial de rentas entre la población del espacio emisor (Europa del Norte fundamentalmente) y el espacio receptor, ello incita a un constante flujo de personas desde los años sesenta, que ha convertido a la España mediterránea en una de las zonas turísticas más importantes del mundo.

No obstante, el turismo como fenómeno industrial de masas, ha cambiado sustancialmente desde sus inicios (años sesenta). Ha pasado de ser una actividad organizada por ope-

radores turísticos y territorialmente muy concentrada en núcleos aislados, a contar con una compleja red de actores (T.T.OO, constructoras, vuelos de “bajo coste”...) y a la creación de un espacio residencial-turístico de dimensiones extraordinarias, donde prima el negocio inmobiliario. Estos cambios se inician en los años ochenta y se caracterizan por una nueva forma de entender el ocio, una sociedad globalizada, nuevas posibilidades de inversión, la intervención de grupos inmobiliarios europeos...

Hacer turismo no implica únicamente la estancia en un hotel, los restaurantes y las compras, en una sociedad donde se mejoran las prestaciones sociales de los trabajadores y jubilados, el transporte se abarata y se crean fórmulas para la diversificación de alojamiento (como la multipropiedad), el turismo se vuelve bastante complejo. Quien no analice las actividades turísticas desde esta complejidad y solo tenga en cuenta lo que oficialmente se denominan empresas turísticas (hoteles, restaurantes, agencias de viajes...) se verá imposibilitado de poder establecer diagnósticos rigurosos.

En este contexto y viendo los cambios que está padeciendo la actividad turística en los últimos veinte años, se puede empezar a entender el proceso de cambio territorial de muchos espacios mediterráneos. Es el caso de España y particularmente del área de estudio elegida, la provincia de Málaga. A continuación, se muestra cual es el modelo de crecimiento territorial en los últimos años en el mediterráneo español, exponiendo las estrategias que se están llevando a cabo en los destinos turísticos y las consecuencias que pueden deparar si no se estructura coherentemente. En segundo lugar, el artículo se centra en estudiar un caso concreto, sintomático de lo que hoy pasa en el litoral español mediterráneo e incluso se inicia ya en el atlántico; se analiza el modelo turístico y su expansión en el entorno inmediato, sus repercusiones territoriales y, a través de las planificaciones vigentes, el futuro al que se encamina. Precisamente a partir de estos datos y de la imposibilidad de crecimiento del área costera se plantea el núcleo de la investigación, como se exporta el modelo residencial-turístico al traspais, es decir, a las comarcas limítrofes primero y posteriormente a comarcas lejanas. Ello supone un cambio radical de la centralidad, de los sectores económicos, de la sociedad y, por supuesto, del entorno natural, al transformarse radicalmente su diseño y su encaje en el medio. Para finalizar se reflexiona sobre este nuevo fenómeno territorial que marcará las relaciones costa-interior en los próximos años.

## **EL MODELO TURÍSTICO EN EL MEDITERRÁNEO ESPAÑOL**

El modelo turístico del mediterráneo español se basa fundamentalmente en el turismo de “sol y playa” en destinos litorales. Desde los años ochenta la complejidad de este producto se ha ido incrementando: la diversificación de la oferta ha sido una necesidad que incorpora nuevos segmentos culturales, naturales deportivos..., ha crecido la oferta de alojamientos con un destacado protagonismo de la vivienda de uso turístico, la demanda ahora es más experta y suele fraccionar su tiempo de ocio, hay una mayor comunicación que revoluciona la información sobre los destinos ante la creciente competencia, los touroperadores no predominan ya en la organización de los viajes...

Tras la crisis de los noventa, el crecimiento de la oferta y la demanda no ha tenido precedentes. En España,<sup>1</sup> la situación de crecimiento ha desbordado cualquier predicción optimista: el número de visitantes extranjeros de 1990-2003 (incremento del 4,5% de media anual pasando de 52 a 82,5 millones), el peso del sector turístico en las cuentas nacionales (con un incremento medio del 20% anual entre 1990-2001), las pernoctaciones en hoteles (6,2% anual entre 1990-2001), el número de establecimientos reglados (4,7% anual de 1991-2002), el número de plazas regladas (3,3% anual entre 1991-2002) y el número de segundas residencias (1,5% anual de 1991-2001).<sup>2</sup>

Este crecimiento ha deparado importantes problemas en una zona tan frágil como es el mediterráneo y las islas. En un reciente informe sobre el modelo de desarrollo turístico litoral (Exceltur, 2005) se ponen de manifiesto algunos datos de interés para poder valorar las estrategias que llevan a cabo los gestores del espacio junto con el sector privado. En el primer kilómetro de suelo de la costa, el 34,2% ya estaba completamente urbanizado en el año 2000, aunque en algunas provincias como Barcelona, Alicante y Málaga alcanzaban más del 50%. En el año 2003 hay 14 municipios que tienen más de 19.000 plazas/km<sup>2</sup> y en 31 se superan las 15.000 plazas/ km<sup>2</sup>. La capacidad de alojamiento en viviendas (primera y segunda residencia) en el 2003 se estima en 11.958.607 plazas, lo que supone un crecimiento desde 1991 del 40,6% (2,9% anual). A ello se une que entre 1991-2001 la población de los municipios mediterráneos e islas creció un 19,5%, mientras que en el total de España solo se incrementó en 5,1%. Esta presión humana es tan fuerte que tan solo el 31% de los municipios disponen del nivel mínimo de espacio de playa por persona recomendado por la Unión Europea (6 m<sup>2</sup>/usuario), aunque los últimos estudios sobre el diseño de complejos turísticos más avanzados eleven esta cifra mínima a 10 m<sup>2</sup> y recomienden entre 20-30 m<sup>2</sup>. Por supuesto que también hay repercusiones sobre otras variables importantes como el consumo de agua, generación de residuos sólidos, energía o emisiones de CO<sub>2</sub>.

La apuesta por un modelo de desarrollo turístico-residencial que llevan a cabo los destinos del mediterráneo español supone importantes beneficios para las arcas municipales, para las empresas inmobiliarias, incrementa el empleo... Nadie puede discutir estas cuestiones, no obstante, parece que esta apuesta también tiene sus riesgos como demuestran los datos de los últimos cinco años: (1) El turista extranjero sigue aumentando pero desde 1999 al 2004 ralentiza su ritmo de crecimiento incluso hay un año de descenso, se pasa de 46,7 millones en 1999 a 53,5 en 2004 pero con un descenso desde 2002 al 2003 de un -1%. (2) Las pernoctaciones de los españoles en establecimientos hoteleros aumentan un 22% (de 81,5 millones en 1999 a 99,8 en 2004), mientras que las pernoctaciones de los extranjeros disminuyen un 9,3% (de 149 millones a 135), especialmente los británicos, alemanes y franceses. (3) A ello se une la disminución en la aportación del sector turístico al PIB español, que desde 1990 tuvo un ritmo ascendente y en el 2002 rompe esta dinámica, por ejemplo,

<sup>1</sup> En el litoral se ubican el 70% de las plazas hoteleras de España, el 75% de las pernoctaciones (el 95% se localizan en el litoral mediterráneo, Baleares y Canarias).

<sup>2</sup> Las segundas residencias se contabilizan por el censo de viviendas del 2001, los mismo técnicos del INE han reconocido la inexactitud de los datos. Ante esta circunstancia se aportan los datos estadísticos oficiales aunque con bastantes reservas.

el turismo aportaba el 12,1% en el 2002, en el 2004 sólo llega al 11,4. Este menor peso del turismo es el primer freno en la evolución positiva y se traduce también en un estancamiento en los ingresos por turismo y viajes en la balanza de pagos desde 2002.

Los datos mostrados representan a toda España, pero teniendo en cuenta que la costa mediterránea es la zona turística más importante y representativa, se puede afirmar que es precisamente la tipología turística de litoral la que arrastra estos síntomas de ralentización.

Algunas voces alarmistas han hablado de crisis del modelo turístico, sin embargo, el aumento general del número de turistas y el incremento de la oferta inmobiliaria, contravienen esta visión. Sería más correcto plantear que asistimos a una profunda “redefinición del modelo de espacios litorales”, redefinición que “no es nueva para algunos destinos, la cual iniciada en los años ochenta se acelera notablemente en los noventa y se identifica por algunas de las características enunciadas: diversificación y recualificación de la oferta, expansión del modelo, nuevas formas de alojamiento, y muy especialmente por la intensificación de la oferta inmobiliaria.” (López et al, 2005:441)

Dicha “redefinición” ha implicado, no sólo a los municipios costeros sino también a los del interior más próximo, entrando a formar parte del desarrollo turístico-residencial: a este fenómeno lo denominamos “expansión y exportación del modelo turístico”, pues incorpora a otros espacios la actividad turística con los mismos patrones de producción y consumo. En este proceso hay que distinguir dos formas: (1) la expansión del modelo en el mismo destino –el interior de la misma comarca– y (2) la exportación del modelo a otras comarcas, el traspais.

La hipótesis de trabajo que hemos defendido en otros foros es que este fenómeno no es exclusivo del turismo litoral, sino que se da en otros espacios como los destinos de nieve, rurales y urbanos, porque todas las tipologías de espacios turísticos, cuando llegan a la etapa de consolidación según el modelo del ciclo de vida del producto enunciado por Butler, responden con mucha similitud a los retos de su desarrollo (Navarro Jurado, 2004). Sobre esta hipótesis se presenta el caso de la provincia de Málaga como caso de estudio.

## CASO DE ESTUDIO

En la actualidad, la provincia de Málaga está tremendamente polarizada, con un litoral muy activo demográficamente y económicamente y un interior con puntuales áreas de crecimiento pero con menor grado de desarrollo que la costa. Algunas cifras aportarán rigurosidad a este planteamiento. La provincia de Málaga tiene 7.183 Km<sup>2</sup> y una población de 1.355.677 habitantes en el 2003, lo que supone una densidad media de 189 hab/ Km<sup>2</sup>, ahora bien los municipios costeros (catorce incluida la capital, de los 100 existentes) acaparan el 77,1% de la población de la provincia con tan solo el 19,2% del territorio. Las renta per cápita familiar de la provincia en 2003 es 9.000-9.700 €, mientras en la costa oscila entre 9.000-11.500€ y en el interior tan solo tres municipios, que no por casualidad lindan con espacios costeros, llegan a la media malacitana, los ochenta y seis restantes están muy por debajo. Esta polaridad se acentúa fuertemente en las variables turísticas.

El mayor desarrollo del litoral malagueño tiene dos causas encadenadas: el desarrollo de las actividades turísticas en los municipios litorales y el incremento de los servicios en la capital derivado de su función administrativa, este último factor influido notablemente por el turismo de la costa, ya que la capital ha sido desde los años sesenta y hasta principios de los noventa, la ciudad dormitorio de los trabajadores del sector turístico. En este contexto y con el fin de comprender con mayor amplitud el objeto de estudio se debe explicar con más detenimiento el modelo turístico del litoral, cuya marca geoturística es “La Costa del Sol”.

El desarrollo socioeconómico de la Costa del Sol surge en los años sesenta basado en el modelo turístico de “sol y playa”, como en otros destinos (Ocaña y García, 1998; Marchena, 1987). En sus inicios se concentró casi exclusivamente en la zona occidental (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella y más tarde Estepona) y a partir de los ochenta se transformó expandiéndose hacia el interior del propio destino (Mijas, Marbella incluso municipios sin playa como Benahavís), y más recientemente exportando el modelo a comarcas del interior próximas como Serranía de Ronda y Valle del Guadalhorce y otras comarcas no tan cercanas como Antequera, que dista más de 40km de la costa; todo ello gracias a (1) la apuesta por la vivienda como forma de alojamiento turístico y (2) la diversificación del producto con el incremento de la oferta complementaria (golf, turismo náutico, de salud, de congresos y eventos, hípico, etc).

Estas dos estrategias, impulsadas tanto por las entidades públicas (ayuntamientos y CC.AA) como por las empresas privadas, fueron una apuesta innovadora en sus inicios, lo que causó un efecto de revitalización del destino cuando estaba en plena crisis de madurez en los años ochenta. El resultado fue la creación del modelo residencial-turístico que hoy define al territorio.

Las dimensiones y características de este modelo son destacadas en el contexto regional y nacional. La Costa del Sol cuenta con 117.115 plazas turísticas regladas (hoteles, pensiones, camping...) en el 2004 y entre 678.411 y 904.548 plazas de oferta no reglada, distribuidos en 226.137 viviendas de potencial uso turístico. Ello supone que el alojamiento privado concentra el 85% de la oferta. El crecimiento del alojamiento en el periodo 1989-03 es del 45,6%, lo que supone un incremento elevado si tenemos en cuenta que en el primer lustro de los noventa la crisis turística estancó a la actividad, incluso hubo cierto retroceso en el alo-

		Litoral	Interior	Provincia	% litoral sobre provincia
Alojamiento reglado	Hotel 5*	4.402	342	4.744	92,8
	Hotel 4*	27.640	1.291	28.931	95,5
	Hotel 3*	19.115	1.481	20.596	92,8
	Resto alojamiento	65.958	7.072	73.030	90,3
	<b>Total</b>	<b>117.115</b>	<b>10.186</b>	<b>127.301</b>	<b>92,0</b>
Alojamiento no reglado	3 plz/viv	678.411	131.091	809.502	83,8
	4 plz/viv	904.548	174.788	1.079.336	83,8
Total	3 plz/viv	795.526	141.277	936.803	84,9
	4 plz/viv	1.021.663	184.974	1.206.637	84,7

Cuadro 1: Capacidad de alojamiento de la Provincia de Málaga (2003).

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

AMIENTO con el cierre de varios hoteles. Esta evolución no fue homogénea, por ejemplo, solo los hoteles de cuatro y cinco estrellas crecieron un 150% en entre 1999-2004.

Precisamente este último dato muestra otra estrategia puesta en marcha en los últimos diez años, la recualificación de la oferta, uno de los mayores éxitos del destino y no solo en los alojamientos reglados, en las viviendas de uso turístico (urbanizaciones de lujo y con mejores equipamientos), en los servicios, equipamientos... Algunos datos mostrarán la recualificación y diversificación de la oferta: en el 2005 se contabilizan en la Costa del Sol treinta y ocho campos de golf -lo que supone la segunda mayor concentración de campos de golf de Europa-, siete puertos deportivos que desempeñan también el papel de centros de ocio; tres palacios de congresos, uno de ferias y más de cien salas de hoteles acondicionadas para reuniones y congresos; tres clínicas, tres centros hoteleros exclusivos para el turismo de salud y casi todos los hoteles de cuatro y cinco estrellas están acondicionados para este segmento; un hipódromo, una escuela ecuestre, y varias empresas para el turismo hípico; cinco parques de atracciones y de ocio; y, además, cuenta con un traspais que ofrece cinco parques naturales, uno de ellos Reserva de la Biosfera.

En lo que respecta a la demanda que llega a la Costa del Sol destaca la cantidad, en el 2004 se alcanzó la cifra de 8.522.335 turistas, y la diversidad, más de cincuenta nacionalidades distintas aunque predominan los españoles (38%) británicos (35%) y alemanes (8%). Las estrategias de desestacionalización fueron muy exitosas en el segundo lustro de los noventa cuando se llegó a un grado de ocupación media anual en los hoteles del 72% y en algunos municipios como Torremolinos del 90%, pero desde 1999 ha ido descendiendo todos los años y en la actualidad el grado de ocupación anual es del 59% (80% en agosto y 42% en febrero) (Diputación Provincial de Málaga, 2004). Ésta es la situación en la oferta reglada pero en las viviendas de uso turístico la situación es bien distinta, al tener dos segmentos bien diferenciados: el turismo de “segunda residencia”, principalmente nacional que se concentra en verano, otras vacaciones y fines de semana (para la demanda andaluza sobre todo), y otro segmento muy interesante para entender esta comunicación, el “turismo residencial” principalmente de extranjeros, que pasan entre seis meses y un año, buscan la benignidad del clima fuera de la temporada alta y está compuesto por jubilados, trabajadores muy cualificados y rentistas.

Este último mercado está en alza ya que las promociones urbanísticas recientes se han concentrado en él, vendiendo las viviendas en sus países de origen, dotando las urbanizaciones con servicios exclusivos (campos de golf, geriátricos de lujo, servicios médicos a domicilio, etc.) y a precios altos para el nivel de vida malagueño, pero muy asequibles para las rentas norte europeas. La creación de este producto, mezcla de turismo-residencia (no permanente), es la nueva apuesta de los gestores espaciales municipales y empresarios inmobiliarios, y lo que está transformando radicalmente el territorio, expandiéndose hasta ocupar no solo la primera línea de playa, ya colmatada, sino una segunda y tercera línea de playa (ubicaciones en pendientes de las sierras cercanas con vistas al mar) y exportando el modelo a las comarcas de interior.

Este modelo de implantación territorial residencial-turístico tiene en los campos de golf el baluarte de su desarrollo, pero ahora también la amenaza. En el año 2005 se contabiliz-

zan 44 campos en la provincia con unas expectativas de crecimiento futuro imparables (10 campos aprobados y 40 más en proyecto, la mayoría de ellos en el interior). Varios elementos son claves para entender como el golf ha cambiado la ordenación del territorio de la costa y el tipo de turismo que acoge: el turista de golf tiene una alta capacidad de gasto, si a ello unimos el excelente clima fuera de la temporada estival y el abaratamiento de los precios en los viajes se comprende la creciente desestacionalización del turismo; por ejemplo, es común la visita de ciudadanos británicos y alemanes los fines de semana, incluso para un único día. Ante esta realidad los efectos económicos son innegables<sup>3</sup> no se ponen en duda, aunque el modelo de implantación (campo + urbanización privada) empieza a resultar problemático por tres motivos: la privatización de los campos, lo que crea que la oferta siempre sea escasa ante una demanda turística creciente; escasez de agua para el riego, al estar en un clima mediterráneo subtropical; y la implantación en áreas de interior muy alejadas y dispersas de la costa (entre 5 y 40 Km.), haciendo más compleja la ordenación y gestión del territorio lo que repercute en los costes de los servicios (agua, carreteras, recogida de residuos, seguridad...) de las administraciones públicas.

La exportación del modelo de implantación territorial-turístico de la costa al interior de la provincia está generando una situación de cambio, tanto por las oportunidades como por los conflictos que ya se están generando. Esta exportación del modelo se debe a las condiciones favorables que ofrece el espacio interior: suelo más barato, menor masificación que en la costa, calidad medioambiental, a lo que se une el estancamiento económico de los pueblos de interior; en estas circunstancias pocos gestores municipales pueden negarse a unas inversiones millonarias, aunque sea a costa de duplicar la capacidad de alojamiento de un pequeño municipio, con el consiguiente impacto social y medioambiental.

En la actualidad la exportación del modelo está concentrada en actuaciones muy puntuales, aunque ya se empiezan a notar algunos efectos. El crecimiento de las viviendas potencialmente turísticas es del 2,5% anual en el periodo 1991-2001, muchas de ellas se estructuran en urbanizaciones habitadas por turistas residenciales y residentes censados de origen extranjero, un dato, el 8,8% de los residentes censados de la provincia son extranjeros, excluyendo a los municipios del litoral (que todos superan ampliamente esta media), 13 municipios interiores sobrepasan esta media, por ejemplo Benahavís (30,7%), Competa (24,7%), Canillas de Albaida y Sayalonga (19%), etc. A los seis campos de golf actuales, se une la proyección de futuro que los gestores municipales plantean, lo que empieza a ser preocupante por los conflictos sobre la explotación de recursos, el agua principalmente, al surgir el eterno debate sobre el control de este bien escaso entre los usos agrícolas o recreativos; o las mismas protestas de los ciudadanos a través de plataformas; en una reciente encuesta el 60% declaraba que era necesario modificar el modelo turístico malagueño con el fin de mejorar el bienestar de los residentes, vistos los conflictos existentes (Prats y Fuentes, 2004).

En conclusión y desde la perspectiva geográfica, esta expansión y exportación del modelo al interior es una de las tendencias más destacables de los últimos años y no solo en la provincia de Málaga.

---

<sup>3</sup> Según el último estudio económico sobre el turismo de golf en la Costa del Sol, el impacto económico directo en el 2001 ascendía a 456,52 millones de euros, y el indirecto a 780,64 millones de euros (Amorós, 2003).



## REFLEXIONES SOBRE EL MODELO COSTA-INTERIOR DEL SIGLO XXI

El debate ciudadano anteriormente planteado en Málaga y que también existe en Baleares, Canarias y Cataluña principalmente, es un punto de inflexión para reflexionar sobre el modelo de desarrollo territorial del mediterráneo español. ¿Cuál es modelo futuro por el que debe apostar el litoral español? ¿Qué nos depara este nuevo cambio turístico? ¿Qué dimensión tienen los “postfordistas” territorios residenciales?...

El modelo de implantación turístico-residencial no es la panacea que quieren vender los promotores y algunos gestores políticos, que hablan solo de beneficios y omiten los gastos tan destacados que generan y que se pagan con los impuestos de todos los residentes. Algunas investigaciones e informes de consultoras (Exceltur, 2005; Requejo, 2001) y los diagnósticos de algunas planificaciones turísticas (Plan QUALIFICA de la Costa del Sol Occidental) empiezan a enfrentar con cifras los resultados del modelo turístico clásico basado en hoteles y el modelo residencial. Por ejemplo, según el Instituto de Estudios Turísticos (Exceltur, 2005) en España el gasto turístico diario por persona de aquellos que se alojan en hoteles asciende a 87,1 €, mientras que en la tipología residencial es de 33,7 €/día; el volumen económico generado por la afluencia de turistas también varía según la tipología alojativa, en la costa mediterránea y las islas la media en el 2003 es de 2.559 € por cada plaza, mientras que en la oferta reglada en las viviendas es de 1.341 €, lo que supone una relación de 7 a 1. En Andalucía esta equivalencia es de 8 a 1 (Prats y Fuentes, 2004). El impacto económico de los efectos multiplicadores del turismo hacia otros sectores económicos también resulta esclarecedor, siendo el alojamiento reglado 2,6 veces superior al residencial. En el empleo no hay duda, de los 549.260 puestos de trabajo directos que generaba el turismo en 2003, el 70% estaban ligados a la oferta reglada y solo el 30% a los residenciales; en este caso hay datos más detallados, sin tener en cuenta la etapa de construcción, 10.000m<sup>2</sup> de edificabilidad genera 249 puestos de trabajo por cada alojamiento reglado frente a los 44 en la vivienda turística (Requejo, 2001). Existen más datos en los informes antes nombrados, pero parece suficiente con esta muestra.

Como se ha comentado en el caso de Málaga, muchas de estas viviendas de uso turístico están asociadas a campos de golf, por lo que se generan otros conflictos. En primer lugar hay que nombrar el importante consumo de agua en una zona como la mediterránea,<sup>4</sup> donde los periodos de sequía son cíclicos. Los impactos sociales serán también considerables, aunque con rasgos diferentes según las características de cada región. No obstante, desde la perspectiva espacial destaca que los asentamientos se realizan en espacios cercados y aislados de los núcleos principales, lo que puede conllevar, tal y como ha pasado en la Costa del Sol, un escaso enriquecimiento de ambas sociedades (la autóctona y la foránea), muy al contrario de lo que sería deseable. Además, estas urbanizaciones difusas sin vinculación con el núcleo tradicional o en el extrarradio de los núcleos de población, siguen deman-

---

<sup>4</sup> En la Costa del Sol se estima unas necesidades medias de 1.493 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/año, lo que equivale en un campo medio de 417.250 m<sup>2</sup> a 0,54Hm<sup>3</sup>/año, si existen 44 campos el consumo total está entorno a los 24Hm<sup>3</sup>/año.

dando bienes y servicios durante todo el año que costea toda la ciudadanía: carreteras, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, recogida de basuras a zonas alejadas del núcleo principal, seguridad, servicios hospitalarios, etc. todo ello para un uso intensivo solo de entre 2 y 6 meses al año. También es común la venta de terrenos directamente a extranjeros, en Baleares o Málaga hay claros ejemplos, el conflicto surge cuando la venta es masiva y, por ejemplo, los nuevos habitantes empiezan a cercar sus terrenos y cortan los viarios que generalmente se han considerado útiles para todos, es el caso de la Axarquía malagueña. Por último, es muy común la banalización del paisaje lo que incrementa la pérdida de identidad y es paradójico pero, con el fin último del desarrollo, se destruyen los mimos atractivos que han posibilitado dicho desarrollo.

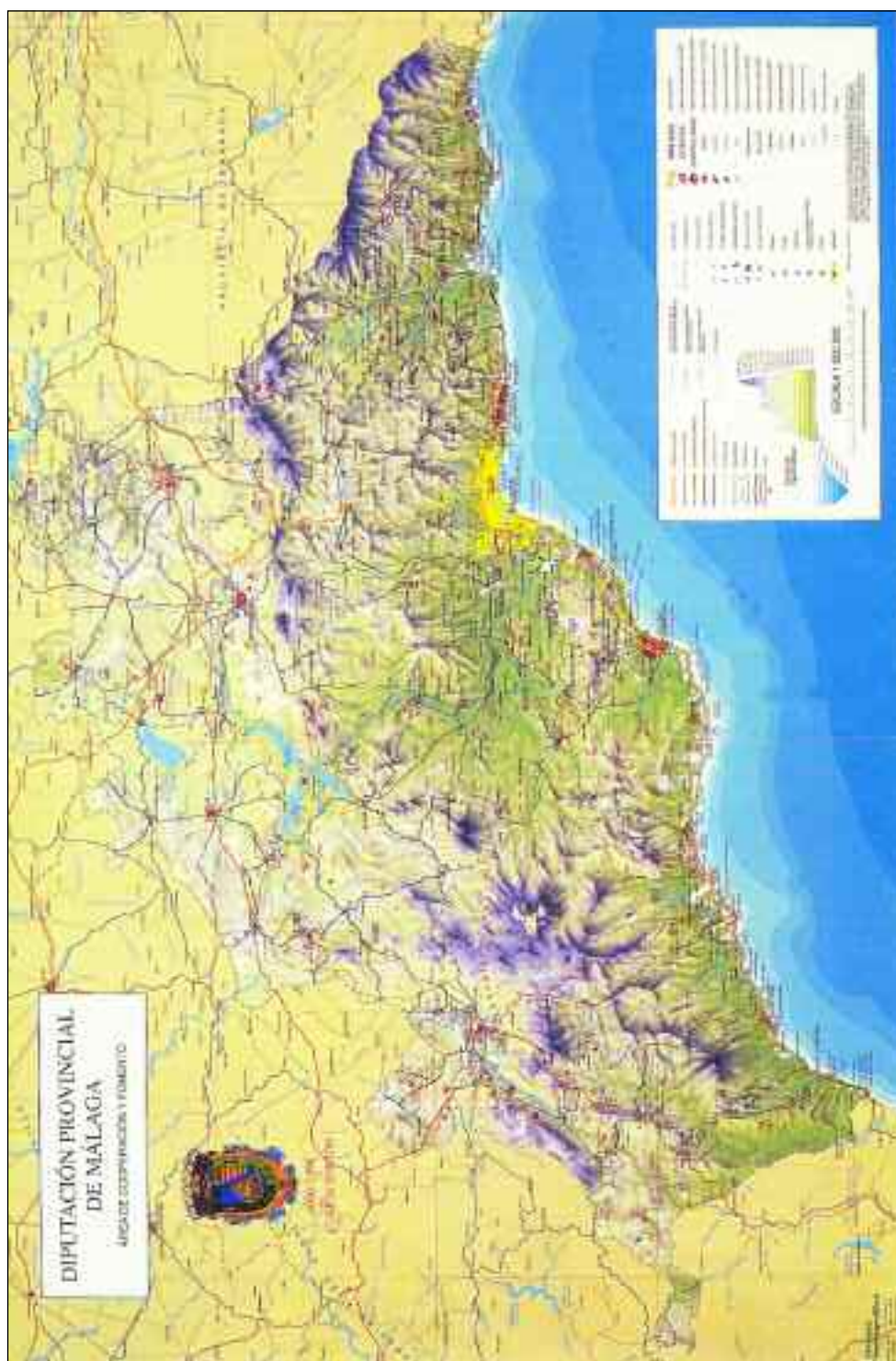
La problemática de los campos de golf puede resultar compleja porque hay sectores de la sociedad que lo han demonizado al ponerlo como baluarte de un modelo de consumo claramente insostenible; desde una perspectiva amplia el problema, como casi siempre, es la cantidad y la espiral de crecimiento de campos a “golpe” de demanda, es decir, el modelo de implantación “campo + urbanización privada” empieza a resultar problemático por la privatización de los campos. La realidad en la Costa del Sol, es esta: la construcción del campo se realiza con un par de asentamientos (fases de la urbanización), a medida que los promotores van recuperando la inversión y tienen más capital para invertir, o cuando el mercado de ventas es más favorable, se realizan nuevas fases de viviendas con lo que empiezan a llenar los alrededores del campo de construcciones, los propietarios de las viviendas, cansados del trasiego de personas ajenas a la urbanización, deciden comprar el campo y se privatiza. Claro si la demanda de golfistas se incrementa y los campos se privatizan siempre hay turistas que se quedan sin campo para jugar, por lo que se exige, como necesidad turística y para el desarrollo del destino, hacer más campos. Con este sistema siempre habrá demanda de campos de golf. En definitiva, un sistema espiral de crecimiento que muchos califican de “perverso” porque no tiene fin.

A modo de conclusión, parece que en el futuro este modelo turístico-residencial primará sobre otros, a la vista del crecimiento previsto por los gestores municipales. Según el informe de Exceltur, en los próximos diez o quince años el suelo urbano todavía desocupado y urbanizable aprobado en los PGOU triplicaría el número de viviendas existentes en 2004. Éstas son las perspectivas. Es paradójico que el traspás costero aplique la misma fórmula “desarrollista” que ha endeudado las haciendas municipales de la costa, pero esta es la realidad, todavía se aplica la política de hechos consumados: “let’s rich first and clean up later” (seamos ricos primero y ya limpiaremos más tarde).

Desde estas páginas se suscribe lo que ya otros investigadores plantean para el modelo turístico de España, es decir, conocer con mayor profundidad la globalidad de las transformaciones. “La suma del conocimiento de los diferentes desarrollos turísticos nos acercaría más a la realidad turística de España y nos alejaría de las simples percepciones y abstracciones, lo que nos ayudaría a concretar soluciones en los procesos de cambio en el marco de la cooperación entre el sector público y privado” (López et al., 2005:443) a lo que habría que añadir que en el siglo XXI se debe tener muy en cuenta la relación costa-interior.

## BIBLIOGRAFÍA

- Amorós Bernabéu, F. (2003): *El turismo de golf en la Costa del Sol*. Málaga. Fundación Unicaja.
- Diputación Provincial de Málaga (2004): *Observatorio Turístico de la Costa del Sol*. Informe anual. <www.webmalaga.com>.
- Exceltur (2005): *Impactos sobre el entorno. La economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico litoral mediterráneo español. Baleares y Canarias*. Informe interno.
- López Olivares, Antón Clavé, Navarro Jurado, Perilla del Álamo y Sastre Alberti (2005): “Cambios y transformaciones en el actual modelo turístico de España” en *Annals of Tourism Research* en Español, Vol 7, N° 2, 423-446
- Marchena Gómez, M. (1987): *Territorio y turismo en Andalucía. Análisis a diferentes escalas*. Sevilla. Junta de Andalucía.
- Navarro Jurado, E. (2004): “Procesos de crecimiento e intensificación de usos en los destinos consolidados”. Ponencia al IX Coloquio del Grupo de Turismo, Ocio y Recreación de la AGE. Zaragoza 21 a 23 de Octubre de 2004. En prensa.
- Ocaña Ocaña y García Manrique (1998): “El sector turístico transforma el litoral y la provincia de Málaga” en AA.VV. (1998) *Historia de la Costa del Sol*. Edt. Prensa Malagueña, S.A. Málaga. 249-256.
- Prats Palazuelo y Fuentes García (2004) *Documento de reflexión en torno al desarrollo territorial y turístico/residencial malagueño*. Málaga. SOPDE.
- Requejo Liberal (2001) *La segunda residencia lanza una OPA sobre el litoral andaluz. Una grave amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral*. III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio. Gijón 3-6 de julio.



# **TURISMO RESIDENCIAL DE EUROPEOS Y CONSECUENCIAS INMOBILIARIAS EN CANARIAS**

## ***European Residential Tourism and Housing Results in the Canary Islands***

Juan Manuel PARREÑO CASTELLANO

*Departamento de Geografía – Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*

*E-mail: jparreno@dgeo.ulpgc.es*

### **Resumen**

En los últimos años están emergiendo dos procesos complementarios ligados a la globalización económica. Por un lado, gana importancia la llegada de capitales extranjeros al mercado inmobiliario mientras, por otro, el turismo residencial internacional está en pleno auge. Como consecuencia muchos inmuebles en los municipios turísticos son adquiridos por ciudadanos europeos.

Pues bien, en esta comunicación nos centraremos en el análisis del turismo residencial en Canarias. Se analiza la dimensión actual de los flujos y las consecuencias inmobiliarias que se derivan, para lo que, junto a las fuentes censales, se emplean inscripciones catastrales. Creemos que el turismo residencial extranjero en Canarias está permitiendo que las áreas turísticas estén pasando de un sistema de explotación basado en el turismo de masas a otro en el que el turismo residencial es más significativo y que este cambio de modelo no ha sido contemplado adecuadamente por la reciente normativa canaria que pretende controlar el crecimiento de la oferta.

**Palabras clave:** Turismo residencial, vivienda, catastro, destino turístico.

### **Abstract**

In the last years, two complementary processes are emerging tied to the economic globalization. On the one hand, the inflow of foreign capital to the real-estate market is increasing; on the other

hand, the residential international tourism is increasingly successful. As result, many real estate properties in the tourist areas are acquired by European citizens.

In this communication we will tackle the analysis of the residential tourism in the Canary Islands. The current flows and the real-estate consequences are analyzed. For this reason, besides the Spanish Population Census, the Property Register is used. We believe that the residential foreign tourism in the Islands is allowing the tourist areas to change from a mass tourism system to other in which the residential tourism is more significant and that this change has not been contemplated adequately by the recent Canary Regulation about the control of the growth of the offer.

**Key Words:** Residential Tourism, Housing, Property Register, Tourist Destiny.

## INTRODUCCIÓN

El turismo residencial y la internacionalización de los mercados inmobiliarios son dos de las tendencias más relevantes que afectan a los mercados turísticos y de la vivienda en la última década. En Canarias, aunque los precedentes del turismo residencial y la presencia de capital extranjero se remontan al siglo XIX, el espectacular desarrollo desde la década de los sesenta de un modelo turístico de masas basado en la comercialización a través del paquete turístico parece haber dejado fuera al Archipiélago de estas nuevas tendencias.

El objetivo de esta comunicación se centra en el análisis de la importancia del turismo residencial en Canarias. Para ello, se realiza una aproximación a los flujos turístico-residenciales que desde Europa se dirigen al Archipiélago y se analiza la incidencia inmobiliaria consecuente.

Para lo primero, se acude a los Censos de Población de 1991 y 2001, a las Revisiones Padronales que se han realizado entre 1996 y 2005, a las Estadísticas de Extranjeros Residentes de la Dirección General de Policía, a las Encuestas de Movimientos Turísticos en Frontera (FRONTUR) y a las Encuestas de Movimientos Turísticos de los Españoles realizadas entre el año 2000 y el 2004 por el Instituto de Estudios Turísticos, así como a otros estudios sobre extranjeros residentes en Canarias. Para el estudio del alojamiento, se ha acudido, además de a las fuentes censales citadas, a la Encuesta de Ocupación de Apartamentos Turísticos, a los Datos de Oferta de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias así como a otros estudios locales de oferta y, especialmente, a la base de datos de Inscripciones Catastrales en Suelo Urbano y Rústico de propiedad extranjera.

El análisis de estas fuente nos ha permitido aproximarnos a un fenómeno cuya dimensión es mayor de lo que se esperaba a priori. Teniendo esto en cuenta, se concluye el trabajo reflexionando sobre la necesidad de una planificación turística-residencial para las Islas que vaya más allá de la simple limitación cuantitativa y cualitativa de la oferta turística reglada que se ha realizado en Canarias en los últimos años.

## TURISMO RESIDENCIAL

El turismo residencial, obviando algunas conceptualizaciones teóricas que lo han definido en un sentido más amplio (Raya, 1994 y 2001), se suele definir generalmente en función del tipo de alojamiento utilizado por el turista durante su estancia, aproximación que se aleja de los patrones empleados para otras modalidades turísticas basados en la motivación del viaje. De este modo, el turismo residencial es aquél en el que el turista pernocta, al menos una noche, en un alojamiento de carácter privado. La correcta identificación del turismo residencial se basa, por tanto, en la adecuada delimitación de lo que es alojamiento privado.

La normativa comunitaria define alojamiento turístico como cualquier estructura empresarial que presta un servicio de hospedaje con regularidad, distinguiéndose dos categorías: el alojamiento privado y el colectivo. Siguiendo con las directrices europeas, el alojamiento privado es aquél que no es ofrecido por una organización empresarial, motivo por el cual no figura en los registros de oferta turística (que en el caso de España mantienen las Comunidades Autónomas) ni requiere licencia de apertura como actividad turística. Por tanto, se considera alojamiento privado la vivienda de uso secundario en propiedad, cedida o arrendada y las habitaciones cedidas o arrendadas en casas particulares (Varela Merino et al., 2003) a lo que cabría sumar las habitaciones y apartamentos adquiridos en complejos explotados mediante *time-sharing* y las residencias colectivas, al basarse ambos casos en relaciones de carácter inmobiliario.

Definido de este modo, cabe reconocer numerosos segmentos en la demanda turística en función del tipo de alojamiento empleado, de con quién se comparte, de la duración de la estancia o de la motivación del viaje. Son tan turísticas unas vacaciones en la que el hospedaje se ofrece en la casa de un familiar o amigo como el disfrute de una semana en un complejo de multipropiedad. La misma carta de naturaleza tiene una estancia de fin de semana en la vivienda secundaria de nuestra propiedad como el alquiler de un inmueble para una estancia turística de larga duración. Esta amplitud conceptual conlleva serias dificultades para la medición estadística del turismo residencial, causa por la que en ciertas ocasiones se ha optado por formulaciones más concretas con el fin de ser operativos. Por ejemplo, el estudio que Mazars Turismo (2002) realizó para FITUR entiende que sólo existe turismo residencial cuando la estancia es prolongada y el turista se aloja en una vivienda de su propiedad o alquilada.

Además de las dificultades estadísticas mencionadas, existen problemas para la correcta identificación del carácter turístico de la actividad. La naturaleza de este flujo de personas, en algunos casos a medio camino entre lo turístico y lo migratorio, así lo propicia, de tal modo que es en ocasiones complicado separar los movimientos ligados al ocio con otros de carácter laboral o educativo. Es más, se dan situaciones en las que es casi imposible delimitar el flujo turístico del laboral, ya que en turismo residencial una parte de la demanda la componen personas que se incorporan a la economía local con el fin de obtener unos ingresos adicionales durante su estancia (Raya, 1994).

Obviando las dificultades conceptuales y estadísticas que caracterizan al turismo residencial, lo que es indiscutible es que se trata de una modalidad de disfrute del tiempo de ocio que se ha desarrollado espectacularmente durante la década de los noventa y que parece

tener unas importantes perspectivas de crecimiento. Algunos datos lo acreditan: primero, según las valoraciones de demanda que son recogidas por el Instituto de Estudios Turísticos, el 65,2% de las pernoctaciones registradas en España en el año 2002 se había realizado en alojamientos privados, porcentaje que descendía a un significativo 45,7% en el caso del turismo receptor. Segundo, las fuentes censales del 2001 indicaban la presencia de 3,32 millones de viviendas secundarias en España de las que el 40% estaban en manos extranjeras. Tercero, algunos servicios de estudios y consultoras destacaban el impacto que había tenido la demanda de segunda residencia en la construcción residencial de nueva planta en los últimos años y el peso específico de la demanda extranjera (Consultora DBK, 2003; Escrivá, 2006). Cuarto y último, la Comisión de Turismo Residencial de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) llegaba a estimar que la mitad de las viviendas de uso turístico edificadas en los últimos años fueron adquiridas por extranjeros.

Las perspectivas de crecimiento del turismo residencial en nuestro país son optimistas a tenor de las tendencias demográficas e inmobiliarias que se están desarrollando en España y en los principales países emisores. El aumento de la esperanza de vida de la población, el incremento de las rentas familiares disponibles a causa del vencimiento de las hipotecas y la liberación de otros gastos ligados a la crianza de los hijos, el proceso de globalización económica y de unificación europea, los bajos tipos de interés y el desarrollo del mercado de segundas residencias dirigido a la demanda extranjera (Torres, 1998 y 2003), propiciarán un incremento de este tipo de estancias en el futuro. A lo largo del segundo lustro de esta década el turismo residencial crecerá en Europa en torno a un 10%, según la consultora Knight Frank, un valor superior al del crecimiento previsto por la Organización Mundial del Turismo para los flujos turísticos tradicionales en este continente. Para el caso de España las previsiones aportadas por *Live in Spain* hasta el 2010 están en torno al 5% (*Live in Spain*, 2004).

Por tanto, a tenor de estas cifras, el turismo residencial no sólo es una forma turística suficientemente implantada en España (nuestro país es el segundo mercado después de Estados Unidos), sino que además es una modalidad que potencia la localización del fenómeno turístico allí donde ya viene desarrollándose. De este modo, los principales destinos de turismo residencial son los que acogen la oferta tradicional en España de turismo de sol y playa: la costa mediterránea y los dos Archipiélagos.

La constatación de este fenómeno se ha realizado ya en varios estudios sobre diferentes destinos españoles (Navalón, 1994; Sociedad de Planificación y Desarrollo, 1998; Raya, 2001; Salvá, 2002; Martínez et al., 2003; Mazón, 2005), pero en el caso de Canarias las aproximaciones analíticas son escasas y parciales (Macías, 1998; Breuer, 2005).

## ESTIMACIÓN DE TURISTAS RESIDENCIALES EN CANARIAS

La estimación de la magnitud de los flujos turístico-residenciales es una cuestión compleja. Ninguna de las fuentes que nos permite aproximarnos al fenómeno refleja, a nuestro juicio, su dimensión real.

Una primera estimación de carácter global se puede hacer a partir de la Encuesta de



Movimientos Turísticos en Frontera (FRONTUR) que realiza desde 1996 la Secretaría de Estado de Turismo y Comercio de España. En este caso tenemos que considerar que la información viene referida al total de turistas extranjeros que declaran su intención de realizar unas vacaciones en España y que van a pernoctar al menos una noche en nuestro país. Pues bien, en 2004, último año del que se tienen datos, el número de turistas extranjeros que declaró que no iba a hacer uso de un alojamiento turístico durante sus vacaciones en Canarias superaba los 1,2 millones, lo que suponía el 12% del total de entradas. Esa cifra se repartía en partes iguales entre los que declaraban que iban a ocupar su propia residencia o iban a ser acogidos por familias o amigos, por una parte, y los que habían alquilado un inmueble, por otra.

	Total Turistas	Turistas en residencia propia o de familiares	%	Turistas en residencia alquilada	%	Total turistas residenciales	%
2000	10.633.000	956.000	9,0	744.000	7,0	1.700.000	16,0
2001	10.842.000	859.000	7,9	859.000	7,9	1.718.000	15,8
2002	10.759.000	860.000	8,0	860.000	8,0	1.720.000	16,0
2003	10.491.000	655.000	6,2	913.000	8,7	1.568.000	14,9
2004	10.109.000	608.000	6,0	601.000	5,9	1.209.000	12,0

Figura 1: Turistas Extranjeros en alojamiento privado en Canarias.

Fuente: FRONTUR. Elaboración propia.

En términos absolutos las cifras registradas en Canarias, y que aparecen en la figura 1, parecen informar de una importancia cuantitativa no muy elevada, con cierta tendencia al estancamiento o a la baja. La magnitud del turismo residencial en las Islas puede valorarse incluso como de escasa significación si tenemos en cuenta que los valores que se registran en el conjunto de España ponen de manifiesto incluso una mayor importancia del turismo residencial extranjero en relación con el total de entradas, como se puede observar en la figura 2, en la que se aprecia que el turismo residencial extranjero se aproxima rápidamente al 30% de las mismas.

	Total Turistas	Turistas en residencia propia o de familiares	%	Turistas en residencia alquilada	%	Total turistas residenciales	%
2000	47.898.000	7.400.000	15,4	3.300.000	6,9	10.700.000	22,3
2001	50.094.000	9.230.700	18,4	3.967.600	7,9	13.198.300	26,3
2002	52.327.000	10.001.000	19,1	4.961.000	9,5	14.962.000	28,6
2003	52.830.000	10.293.000	19,5	4.681.000	8,9	14.974.000	28,3
2004	53.599.000	11.449.000	21,4	4.255.000	7,9	15.704.000	29,3

Figura 2: Turistas Extranjeros en alojamiento privado en España.

Fuente: FRONTUR. Elaboración propia.

A pesar de las cifras señaladas, creemos que la incidencia del turismo residencial extranjero es mayor en Canarias de lo que pudiera parecer, no tanto por sus valores absolutos, sino por la especialización turística existente en el Archipiélago. Si consideramos de manera conjunta la Encuesta de Movimientos Turísticos en Frontera (FRONTUR) y los datos de turismo interno de la Encuesta de Movimientos Turísticos de los Españoles (FAMILITUR), en el año 2004, de los 41,6 millones de turistas residenciales -sin considerar los turistas en viajes de corta duración a segundas residencias (CD2R)-, el 62,3% eran residentes en España, mientras en Canarias este porcentaje era de tan solo el 37%. Por tanto, la importancia del turismo residencial extranjero es, en términos relativos, mayor en las Islas.

La definición del turista residencial como aquél que pasa una larga temporada fuera de su residencia habitual en un alojamiento privado nos permite aproximarnos a este flujo a partir de otras fuentes. De este modo, teniendo en cuenta que casi la totalidad de los que pueden disfrutar de estancias prolongadas en las Islas tienen que ser prejubilados o pensionistas, podemos dimensionar el turismo residencial a partir del análisis de los datos de mayores extranjeros residentes en Canarias.

El concepto de población vinculada introducido en el Censo de 2001 y definido como el conjunto de personas con residencia habitual en un municipio o que suele pasar ciertos periodos de tiempo en él, permite aportar la primera estimación sobre este segmento, máxime en el caso de Canarias por su falta de tradición inmigratoria. Así, la población vinculada de origen extranjero de más de 65 años censada en el 2001 alcanzó en ese año un total de 8.807 personas, lo que suponía el 9,9% del total de censados en España. Canarias sólo era superada en cifras absolutas por las comunidades valenciana, andaluza y catalana.

Si consideramos de un modo más restrictivo que los turistas residenciales son en su mayor parte de origen europeo, la cifra de población vinculada mayor de 65 años aunque se reducía a 7.325 en el Censo de 2001, suponía el 10,7% en el conjunto del estado español. Dentro de Canarias la distribución de estos residentes era aún más desequilibrada, con una concentración del 75% de los efectivos en la provincia de S/C de Tenerife. Igualmente desequilibrada era la situación a escala municipal. Además de los dos municipios capitalinos, Las Palmas de Gran Canaria y S/C de Tenerife, los valores más abultados se registraban en los municipios turísticos de mayor tradición: San Bartolomé de Tirajana en Gran Canaria, Tías en Lanzarote, Arona, Adeje y Puerto de la Cruz (y por extensión Los Realejos) en Tenerife. Fuera de estos enclaves únicamente habría que destacar la elevada cifra de residentes que se registraba en el municipio tinerfeño de Santiago del Teide, donde se apreciaba una notable especialización en turismo residencial de mayores (ver figura 3).

La distribución geográfica de los jubilados europeos en Canarias reproduce a mayor escala las mismas tendencias que se detectan en el conjunto del estado español: la concentración en unas pocas provincias de economía turística dominante (Rodríguez, 2004).

Otras fuentes estadísticas de carácter demográfico no hacen sino abundar en la información censal. De este modo, las Estadísticas de Extranjeros Residentes legalmente en España de la Dirección General de Policía eleva la cifra de mayores de 65 años a 11.424 personas en el 2004 (el 8,2% del total español), a pesar del claro subregistro que se produce en el caso

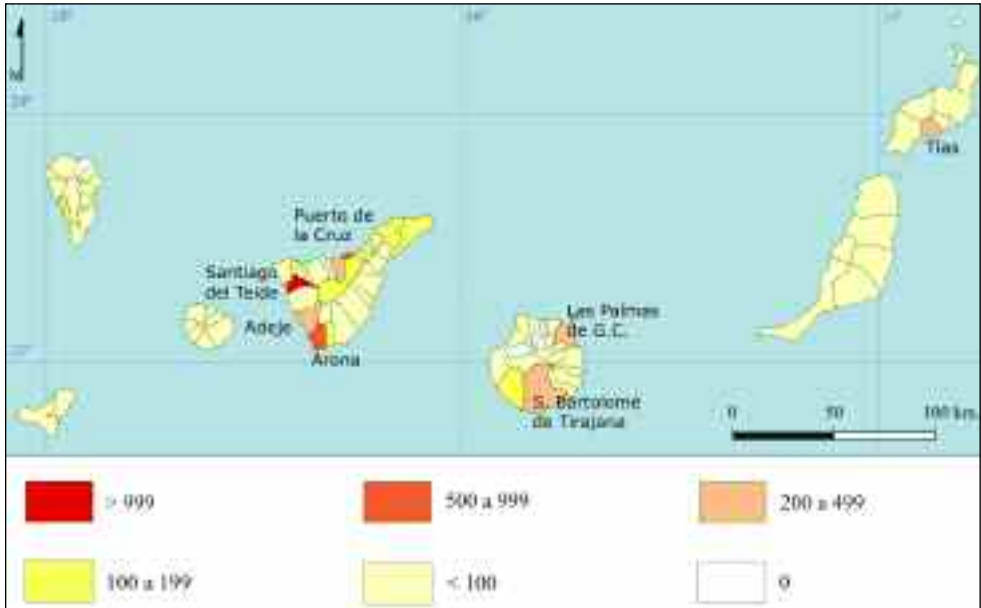


Figura 3: Distribución municipal de los extranjeros mayores de 65 años de nacionalidad europea. Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda, 2001. Elaboración propia.

de los europeos al poder desplazarse sin problemas por territorio comunitario y no necesitar la tarjeta de residencia cuando sus estancias son inferiores a tres meses.

El aún más reciente Padrón Municipal de Habitantes de 2005 registra 15.513 extranjeros de nacionalidad comunitaria, noruega y suiza mayores de 65 años, el 11,8% del total nacional, como clara muestra del mayor incremento relativo que está registrando este colectivo en las Islas en relación con el resto de las Comunidades Autónomas. A escala provincial, en S/C de Tenerife se empadronaron 11.131 extranjeros frente a 4.382 en la provincia de Las Palmas. Esto supone, si comparamos estos datos con los censales del 2001, que el ritmo de crecimiento de este contingente de población ha sido mayor en esta última provincia en el primer lustro del siglo, tendiéndose a una cierta redistribución de la incidencia territorial del fenómeno (figura 4). Los datos padronales registrados entre 1996 y 2005 ponen de manifiesto lo reciente del proceso y el vertiginoso ritmo de crecimiento. Las ratios interanuales de incremento han sido de 1,2 y 1,3 en Canarias y en el caso de S/C de Tenerife se ha llegado en ocasiones a 1,4.

En síntesis, teniendo en cuenta las diferentes aproximaciones estadísticas apuntadas, el turismo residencial extranjero en las Islas supone entre el 10 y el 15% del total del fenómeno a escala nacional y un porcentaje similar respecto al número de turistas que visita las Islas. A su vez, en el Archipiélago se detecta una clara especialización en los mercados europeos.

En concreto, los turistas residenciales en Canarias son sobre todo británicos y alemanes, tal como cabía esperar si tenemos en cuenta que este tipo de turismo está íntimamente relacionado con los flujos que tradicionalmente se reciben en las Islas. De este modo, a partir de

	Canarias	Las Palmas	S/C Tenerife
1996	3.770	1.175	2.595
1998	4.645	1.486	3.159
1999	6.109	1.802	4.307
2000	7.371	2.150	5.221
2001	9.908	2.565	7.343
2002	11.878	3.107	8.771
2003	14.047	3.813	10.234
2005 <sup>1</sup>	15.513	4.382	11.131

Figura 4. Extranjeros empadronados de más de 65 años de la Unión Europea, Suiza y Noruega.

Fuente: *Padrones municipales. Elaboración propia.*

los datos que proporciona FRONTUR, el 40% de los flujos está compuesto por británicos, el 27% por alemanes y algo más del 10% por nórdicos y franceses, respectivamente. Esto define un perfil algo diferente al que se da en otras comunidades autónomas, donde es más importante el número de turistas franceses en detrimento, sobre todo, del turismo alemán y nórdico.

Si partimos de los datos de mayores de 65 años que nos proporciona el Padrón del 2005, la distribución por nacionalidad registra algunas diferencias. Los alemanes pasan a ser el colectivo más numeroso, ya que suponen nada menos que el 42,1% de los residentes, frente al 27,8% de los británicos. Los nórdicos y franceses reducen su participación al 6,5% y 3,3%, en favor de los italianos y los procedentes del Benelux, que registran el 8,5 y 5,8% respectivamente. Estamos ante un perfil aún más diferenciado respecto al del resto de España, que confiere a Canarias una cierta especialización en el turismo residencial germano-británico, especialización que en el caso de la provincia de Las Palmas es aún mayor.

Aunque el Padrón nos permite ahondar en las características socio-demográficas de los mayores residentes en Canarias, el estudio que Breuer (2005) ha realizado sobre la comunidad alemana de mayores de 55 años residente en las Islas permite aportar algunos datos de interés turístico. Este estudio estima que la comunidad alemana está compuesta por un contingente de 55.000 personas, una cifra superior a la que las estadísticas apuntan y señala que los alemanes escogen Canarias especialmente por su clima, por la posibilidad de realizar curas de salud y de una manera secundaria, pero también con un porcentaje importante, por motivos personales y por sus precios aéreos. Suelen alojarse mayoritariamente en pareja, aunque un tercio viven solos y la mitad suelen permanecer en las Islas menos de tres meses y más de un tercio, más de diez meses. Se alojan mayoritariamente en viviendas de su propiedad, pero en torno a una cuarta parte viven en alquiler, porcentaje superior al que se registra en otras zonas de España (Rodríguez et al., 1998; King et al., 2000).

<sup>1</sup> En este año la UE incluye 25 países. Antes tan sólo 15. El número de empadronados cuya nacionalidad corresponde con la de los países de nueva incorporación no tienen apenas incidencia estadística.

## LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN CANARIAS

La estimación de la oferta de viviendas para turismo residencial es un tema igualmente complejo y más aún si lo que pretendemos es precisar el número de inmuebles usados por turistas extranjeros. Para empezar, no hay manera de precisar las viviendas en las que el turista residencial se aloja con familiares y amigos. En este caso sólo cabe algún tipo de aproximación a partir de las fuentes estadísticas de demanda. De igual modo, no hay registro de los inmuebles de uso secundario alquilados por extranjeros. Y, por último, en el caso en el que la vivienda usada está en régimen de propiedad, los datos no permiten diferenciar inversión de uso, e incluso dentro de éste último, el uso secundario de los extranjeros residentes del de los no residentes en España. A todo esto se añade la dificultad de diferenciar conceptual y estadísticamente el uso habitual del secundario, ya que a veces la vivienda no principal tiene una mayor frecuencia de uso que la principal (Dower, 1977) y a que el sistema de toma de datos al respecto confunde los inmuebles secundarios con los desocupados.

A las dificultades para valorar las viviendas de uso turístico se suma el hecho de que el turismo residencial internacional utiliza a veces otro tipo de alojamiento. La fragmentación de la propiedad de las unidades alojativas de los complejos extrahoteleros y las dificultades para mantener el principio de unidad de explotación permiten que una parte de los apartamentos y bungalows de uso turístico, al menos durante parte del año, albergue también a turistas residenciales. La confusión entre viviendas secundarias y alojamiento extrahotelero es evidente en Canarias y ha sido puesta de manifiesto en un contexto más general (Valenzuela, 1988).

En definitiva, la falta de datos es lo más característico cuando se intenta dimensionar la incidencia real de la oferta. Sólo cabe, pues, apuntar algunas observaciones estadísticas. Una primera aproximación a la oferta en Canarias puede hacerse a través del Censo de Viviendas de 2001. En ese año las viviendas secundarias fueron 120.332, un 14,3% sobre el total del parque inmobiliario de las Islas, cuando en el conjunto del Estado el porcentaje era casi del 16%. La presencia estadística de este tipo de alojamiento era menor que la que se daba en otras comunidades autónomas como las dos Castillas, La Rioja o la Comunidad Valenciana en las que los valores eran superiores al 20%. No obstante, en el Archipiélago existía una vivienda secundaria por cada cinco principales, a lo que habría que sumar una parte de las 138.892 viviendas vacías, que, como se ha apuntado para otras comunidades autónomas, tienen en realidad uso secundario (Martínez et al., 2003).

Si consideramos que el número promedio de plazas por apartamento era de 2,97 según la Encuesta de Ocupación de Apartamentos Turísticos del INE a 31 de diciembre de 2001, el número de plazas ofrecidas en viviendas secundarias fue de 412.509, tan sólo un 3,23% de las ofrecidas en el conjunto del Estado (Varela et al., 2003) pero el 58,12% del total de plazas turísticas registradas en el Archipiélago en el 2001. Se trata de una cifra más significativa de lo que se pudiera pensar teniendo presente la clara orientación del turismo en Canarias hacia la oferta turística, pero bastante inferior al 82,24% que supone en el conjunto del país.

La mayor parte de estas viviendas secundarias se concentran, además de en los dos municipios capitalinos, en los municipios turísticos del sur de Gran Canaria y Tenerife

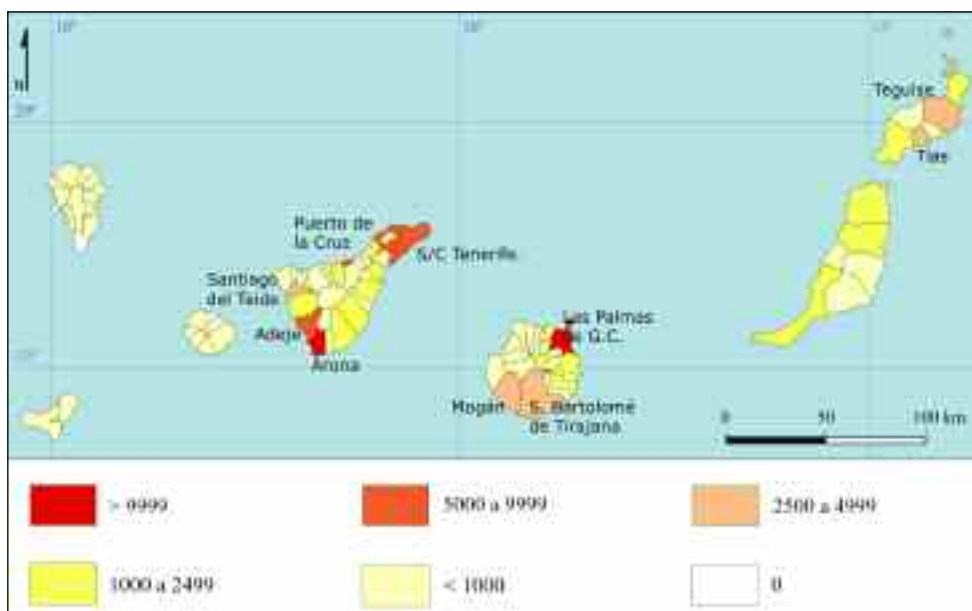


Figura 5: Distribución municipal de las viviendas de uso secundario.

Fuente: INE, *Censo de Población y Vivienda, 2001. Elaboración propia.*

–Arona, Adeje, Santiago del Teide, San Bartolomé de Tirajana y Mogán–, en Puerto de la Cruz y en los municipios de Teguise y Tías en Lanzarote (ver figura 5).

¿Cuántas de estas viviendas cumplen la función de alojamiento secundario para extranjeros?. La población vinculada nos informa de manera directa del número de extranjeros censados que declaran disponer de segunda residencia. En el conjunto del Estado el 11,9% de los extranjeros residentes disponen de ella – es decir 40.263 hogares- y en Canarias el 9,5%, 4.269 hogares. Estas cifras más que dimensionar la segunda residencia extranjera en Canarias, nos informa del escaso número de censados que la tienen. Además, aunque lo lógico es pensar que la mayor parte de los inmuebles de uso secundario de extranjeros residentes en las Islas está en el Archipiélago, no sabemos cuántos de los censados en otras comunidades tienen algún inmueble de uso secundario en Canarias. De igual modo, no podemos estimar cuántos comparten residencia entre España y su país de origen, es decir, que parte de los censados se puede considerar como turistas residenciales extranjeros. Y por supuesto, estas cifras no están considerando la parte de los turistas residenciales que no están censados.

El cruce de los hogares del Archipiélago con el de viviendas secundarias permite una aproximación mas reveladora. En Canarias sólo el 7% de los hogares censados, es decir, 39.085, declaraba disponer de una segunda vivienda, un porcentaje inferior al que se daba en el conjunto del Estado, que era del 13,4%. De estos, 38.914 hogares la tenían en el Archipiélago. A ello habría que sumar que 2.108 hogares residentes en otras Comunidades Autónomas tenían una vivienda secundaria en las Islas.

De la comparación de estos datos con la del número de inmuebles secundarios se deduce que, si partiéramos de la premisa de que los hogares con vivienda secundaria sólo cuen-

tan con una -una premisa muy restrictiva pero no muy alejada de la realidad-, nada menos que 79.310 inmuebles, un 65,9% de las viviendas secundarias, pertenecen a hogares no censados en el 2001, esto es, a hogares previsiblemente extranjeros. Esto supone que se ofrecen unas 237.000 plazas turísticas en viviendas secundarias que no pertenecen a residentes en España, algo más de una plaza por cada dos ofrecidas en alojamientos turísticos colectivos.

Además de las residencias secundarias, no hay que olvidar que la oferta de turismo residencial en Canarias también la conforman los establecimientos extrahoteleros. Según la datos de oferta turística de la Consejería de Turismo, en el año 2004, el 61,2% de las plazas eran de este tipo. La mayor parte de estas unidades alojativas pertenecen a hogares y pequeños inversores que la utilizan durante la temporada baja como segunda residencia, estando en explotación turística desde octubre hasta abril, tal es así la fórmula de explotación turística más habitual en Canarias. Un número tampoco despreciable está fuera de explotación y es alquilado durante el invierno. No es posible saber cuántas de las 247.406 plazas extrahoteleras son temporalmente segundas residencias de extranjeros pero hechos como que la mitad de la comunidad alemana de más de 55 años viva en apartamentos con superficies útiles comprendidas entre 41 y 60 m<sup>2</sup> en urbanizaciones turísticas, según el estudio de campo realizado por Breuer (2005), parece indicar que el uso secundario en los complejos extrahoteleros alcanza una dimensión importante. En esta misma línea, basta contrastar las plazas extrahoteleras computadas por la Consejería de Turismo en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, 74.308, con los datos de oferta en suelo turístico según el Censo realizado por el ayuntamiento de este municipio en el año 2000 (Parreño , 2001) para darse cuenta que el desfase de más de 13.000 plazas oculta unidades alojativas alquiladas o usadas por turistas residenciales, muchos de ellos extranjeros.

Aunque sea arriesgado dar cifras del uso turístico-residencial de los complejos extrahoteleros, lo que está claro es que es una situación que va a más, porque si no es inexplicable el estancamiento en el número de plazas extrahoteleras desde 1997 que se registra en Canarias mientras al mismo tiempo no se ha dejado de construir nuevos complejos.

Una última aproximación al alojamiento turístico residencial se puede realizar a través del Catastro, pero en este caso los datos tampoco permiten dimensionar adecuadamente el número de inmuebles que compone la oferta de turismo extranjero de carácter residencial, porque no se especifica el uso de la vivienda y porque los datos catastrales adolecen de precisión y actualización. De cualquier modo, esta fuente permite esbozar la propiedad extranjera en las Islas.

Según los datos Catastrales a fecha de 2004 en la provincia de Las Palmas existen 6.296 unidades de uso residencial de propiedad extranjera tanto en suelo rústico como en suelo urbano y 8.240 cuya catalogación de uso es ocio y hostelería.

La distribución municipal de las propiedades residenciales reproduce las mismas pautas que cabe encontrar a escala provincial en España. Las viviendas extranjeras se concentran en los municipios turísticos (San Bartolomé de Tirajana y Mogán en Gran Canaria, La Oliva, Antigua y Pájara en Fuerteventura y Teguiise, Tías y Yaiza en Lanzarote), en Las Palmas de Gran Canaria, en la zona urbana de Arrecife-San Bartolomé en Lanzarote y en el municipio de Santa Lucía de Tirajana, donde se concentra buena parte de la mano de obra que trabaja en el sur grancanario (ver figura 6).

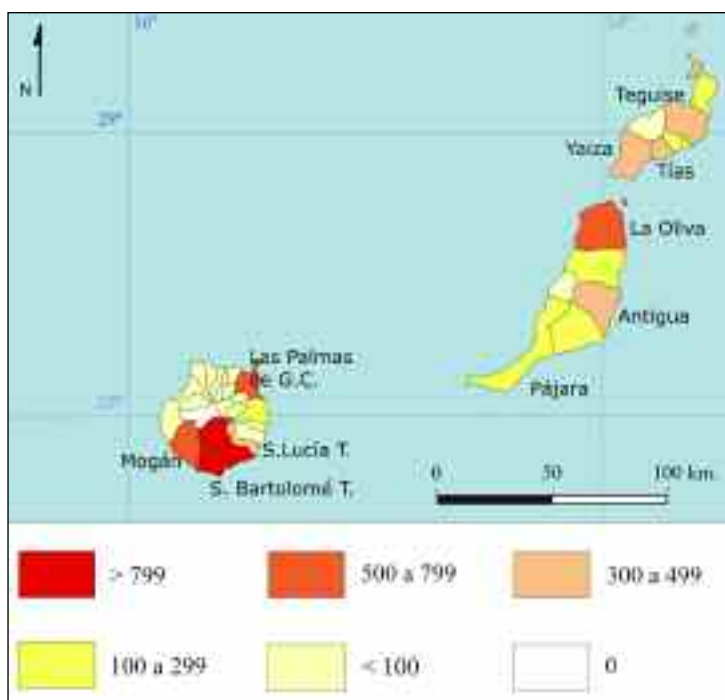


FIGURA 6: Viviendas de propiedad extranjera en Las Palmas

FUENTE: *Catastros de Riqueza Rústica y Urbana, 2004. Elaboración propia.*

La superficie útil promedio de estas viviendas es de 86,1 m<sup>2</sup>, una cifra algo inferior a la media del parque inmobiliario en la provincia, que alcanza los 90 m<sup>2</sup>. No obstante, existen grandes diferencias entre los municipios lo que revela la existencia de situaciones residenciales muy diversas.

La mayor parte de los inmuebles de propiedad extranjera fueron construidos desde la década de los ochenta y es más, en la medida en que nos acercamos al momento actual, el número de viviendas es mayor, lo que evidencia que se trata de un fenómeno que tiene una importancia creciente y que está absorbiendo buena parte del negocio inmobiliario libre desde mediados de los ochenta (ver figura 7).

¿Hasta que punto las características que se acaban de expresar sobre las viviendas propiedad de extranjeros en Canarias se puede extender a los inmuebles de uso turístico-residencial? Esto depende de la relación que el turismo residencial tiene con la propiedad inmobiliaria extranjera. Con el fin de precisar esta relación se ha procedido a realizar algunas correlaciones lineales simples mediante el uso del coeficiente de correlación de Pearson. En primer lugar, la correlación de la distribución municipal de las parcelas catastrales de propiedad extranjera en la provincia de Las Palmas con la distribución censal de las viviendas secundarias permite obtener un índice intenso y positivo (0,59) con un margen de signifi-



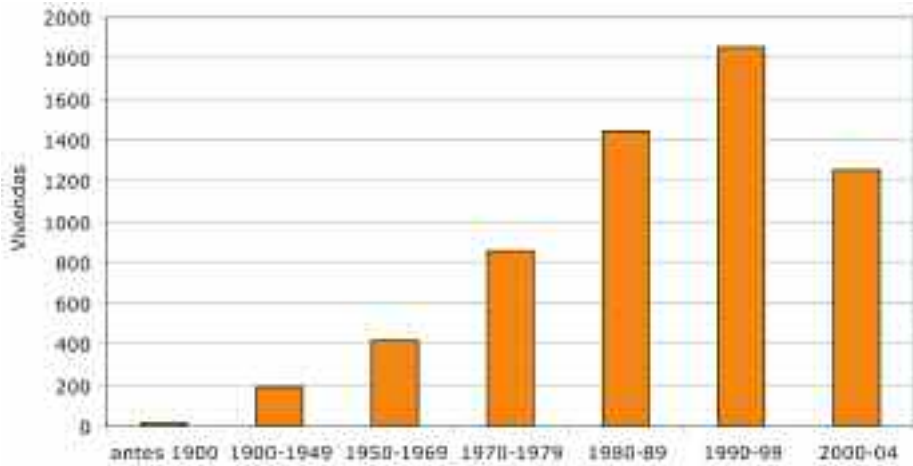


Figura 7: Número de viviendas de propiedad extranjera según año de construcción en la provincia de Las Palmas.

Fuente: Catastros de Riqueza Rústica y Urbana, 2004. Elaboración propia.

cación del 99%, lo que viene a decir que la propiedad extranjera catastral se compone en gran medida de viviendas secundarias.

En segundo lugar, la correlación entre la distribución de las parcelas de propiedad extranjera y la de los contingentes de europeos (excluidos los españoles) mayores de 65 años es muy alta y positiva (0,82) con un margen de significación también del 99%; esto es, allí donde se concentran los extranjeros europeos de mayor edad, prolifera la propiedad extranjera.

Teniendo en cuenta las dos correlaciones planteadas, y aunque no se tenga la total certeza empírica, no es descabellado apuntar que las características que se obtienen de la vivienda extranjera a partir de las fuentes catastrales, en gran medida son atribuibles a las viviendas secundarias de propiedad extranjera, es decir, al turismo residencial extranjero.

## CONCLUSIONES: EL MODELO TURÍSTICO Y LA REGULACIÓN DEL TURISMO EN CANARIAS

En los epígrafes anteriores se ha puesto de manifiesto que el turismo residencial, a pesar de las dificultades que encierra para su definición conceptual y estadística, es un tipo de modalidad turística que está consolidada en las Islas Canarias. A pesar de que su incidencia no sea tan acusada como en otras comunidades autónomas del Mediterráneo español, la importancia numérica de los turistas residenciales extranjeros en Canarias no debe ser soslayada. En esta misma línea, el segmento formado por los extranjeros pensionistas o prejubilados alcanza una magnitud que en ocasiones, sobre todo en la órbita local, tiene una especial relevancia. Como consecuencia, el número de viviendas de uso secundario de propiedad extranjera alcanza un valor significativo, a la par que una parte de las unidades alojati-

vas extrahoteleras están siendo adquiridas o alquiladas al margen de los tipos de explotación habituales.

En este contexto, la tradición turística del Archipiélago, la creciente demanda de esta modalidad turística-residencial entre los europeos, el desarrollo de compañías aéreas de bajo coste que conectan las Islas con los principales mercados emisores, la progresiva internacionalización de agencias inmobiliarias y empresas de la construcción con la adopción de fórmulas de comercialización en otros países europeos e incluso el proceso de unificación y estandarización europea en los procesos de adquisición inmobiliaria conllevarán, sin lugar a dudas, un incremento del turismo residencial en Canarias.

Junto a esta orientación del mercado turístico-residencial, desde mediados de los noventa, la planificación turística en Canarias parece apostar por un modelo turístico más sostenible ambiental y socialmente. En este sentido, la aprobación del D. 1/2000 de 8 de mayo sobre texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias se puede considerar como el primer paso significativo. La inmediata Ley 6/2001 de 23 de julio de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias introdujo un punto de inflexión en la planificación turística al precisar limitaciones al crecimiento de la oferta diferenciadas a nivel insular. De hecho, esta ley supuso una auténtica moratoria en el crecimiento turístico, al suspender los instrumentos de planeamiento de aquellas zonas turísticas que no estuvieran en ejecución y limitar las licencias de nueva construcción solo para la edificación de alojamientos de turismo rural, de establecimientos hoteleros con cuatro o más estrellas relacionados con determinados equipamientos de ocio (palacios de congresos, campos de golf...) y de hoteles de cinco estrellas con condiciones especiales. Finalmente, la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias ha formulado un modelo turístico global en el que se ha apostado por un crecimiento más diversificado, diferenciado, de calidad y sostenible ambientalmente.

En otros términos, parecen coexistir dos procesos que no van de la mano. Por un lado, un intento por autolimitar la oferta turística canaria y de definirla hacia un modelo de más calidad. Por otro, una tendencia de mercado, la del turismo residencial, que parece moverse al margen de la normativa turística. El carácter residencial de este tipo de turismo motiva que la regulación de la oferta turística que se está desarrollando en Canarias sea insuficiente. El elevado número de hectáreas de suelo urbanizable no turístico que se ha aprobado en algunos municipios lo ponen de manifiesto. La propia EXELTUR, la asociación de agentes privados del turismo que tiene como propósito la mejora de su excelencia turística, viene denunciando que en Canarias, junto a Baleares y el litoral mediterráneo español, hay suelo como para triplicar los niveles actuales de urbanización (El País Negocios, 18 de diciembre de 2005: 10).

En esta misma línea, los datos de suelo vacante que aporta la Dirección General del Catastro para la provincia de Las Palmas llaman la atención por la existencia de muchos municipios donde se localiza una elevada cifra de parcelas urbanas sin construir a fecha de enero del presente año. Por ejemplo, en Fuerteventura, en todos los municipios el porcentaje de parcelas vacantes es importante, destacando los municipios de Betancuria, Antigua y

Tuineje donde el 76,4%; 26,6% y 22,5% de sus parcelas urbanas están en esta situación. En Lanzarote se dibuja un panorama similar con valores tan elevados como los de Tinajo, con un 35,7% o Haría, con un 22,4%. En Gran Canaria, aunque la situación es más dispar, y el municipio capitalino y los dos turísticos de San Bartolomé de Tirajana y Mogán presentan valores bajos, en muchos municipios el número de parcelas sin edificar de uso residencial supera el 20%, como en Artenara (26,3%), Agaete (22,1%), Moya (21,2%) o San Nicolás de Tolentino (20,9%).

Pero aún más, el modelo previsto abre la puerta para el desarrollo de fórmulas de turismo residencial al amparo del nuevo desarrollo normativo. El hecho de que una de las posibilidades de desarrollo turístico tras la aprobación del nuevo ordenamiento que limitaba la construcción de infraestructuras alojativas sea la construcción de nuevas licencias asociadas a la edificación de campos de golf, ha incidido que el número de nuevas camas previstas en Canarias en planes parciales que contemplan este equipamiento deportivo sea muy elevado, en torno a 95.000 camas en los 25 nuevos campos previstos en el año 2000, y que, aunque predomine el alojamiento hotelero, un número nada despreciable de estas camas sean viviendas para turismo residencial. En este mismo sentido la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) acaba de rechazar la última gran iniciativa al respecto promovida por el Cabildo Insular, el Plan Especial Territorial del Golf de Gran Canaria, que aspiraba a reverdecer la isla con 18 nuevos campos.

Por todo ello, la reformulación del modelo turístico en Canarias debiera considerar no sólo los aspectos estrictamente turísticos sino también evaluar las previsiones de crecimiento residencial, teniendo presente las nuevas relaciones de producción turístico-inmigratorias que se imponen en los mercados europeos y, además, cuantificar y valorar las explotaciones residenciales en suelo turístico, teniendo en cuenta que supone una competencia desleal en muchas ocasiones al negocio alojativo dado su carácter sumergido.

## BIBLIOGRAFÍA

- Breuer, T. (2005): "Alemanes de la Tercera Edad en Canarias". En Rodríguez Rodríguez, V. et al. (ed.): *La inmigración de europeos retirados en España*. CSIC, Madrid.
- Consultora DBK (2003): *Promoción inmobiliaria en la Costa*. Informe especial.
- Del Pino Artacho, J.A. del (2003): "Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral", *Scripta Nova*, Vol. VII, 146 (026) ([http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(026\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(026).htm))
- Dower, M. (1977): "Planning aspects of second homes". En Coppock, J. T. (Coord.): *Second Homes: curse or blessing?*. Ed. Pergamon, Londres.
- Escrivá, J. L. (2006): *El entorno económico internacional y su impacto en los mercados inmobiliarios*. Bogotá, Servicios de Estudios Económicos del BBVA.
- King, R.: Warnes, T. y William, A. (2000): *Sunset Lives. British retirement migration to the Mediterranean*. Oxford, Ed. Berg.
- Live in Spain (2004): *El mercado de la vivienda vacacional en España: situación y perspectiva*.
- Macías Santana, J. (1998): "El turismo residencial y el turismo rural en Gran Canaria. Orígenes, situación actual y perspectivas de futuro". *I Congreso de Turismo Residencial*, Torremolinos.

- Martínez, F.J.; Pauls, A.J. y Solsona Monzonís, J. (2003): “Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana”. *Estudios Turísticos*, 155-156.
- MAZARS TURISMO (2002): *Aproximación al Turismo Residencial*. Madrid, FITUR.
- Mazón Martínez, M. T. (2005): *Turismo Residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, Ed. Aguacalra y Universidad de Alicante.
- Navalón García, R. (1994): *Planeamiento urbano y turismo residencial en municipios litorales de Alicante*. Alicante, Instituto alicantino de Cultura Juan Gil Albert.
- Parreño Castellano, J. M. (2001): “Características de la oferta turística de Maspalomas Costa Canaria”. En Hernández Luis, J. A. y Parreño Castellano, J. M. (Coord.): *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Las Palmas de Gran Canaria.
- Raya Mellado, P. (1994): Tipologías de turismo residencial en el litoral andaluz. *II Congreso Andaluz de Turismo*, Jerez de la Frontera.
- Raya Mellado, P. (2001): *Turismo residencial en Andalucía*. Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.
- Rodríguez Rodríguez, V. Fernández-Mayoralas, G. y Rojo, F. (1998): “European retirees on the Costa de Sol: a cross-national comparison”, *International Journal of Population Geography*, 4 (2).
- Rodríguez Rodríguez, V. (2004): “La migración de jubilados”. En *La inmigración en España*. Universidad de Santiago de Compostela.
- Salvá Tomás, R. (2002): Tourist development and foreign immigration in Balearic Islands, *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 18 (1).
- Sociedad de Planificación y Desarrollo (1998): *El turismo residencial y de segunda residencia en la provincia de Málaga*. Málaga, Diputación de Málaga y Federación Andaluza de Urbanizadores y Turismo Residencial.
- Torres Bernier, E. (1998): Las macro tendencias en el turismo internacional y su influencia en el segmento residencial. *I Congreso de Turismo Residencial*, Torremolinos.
- Torres Bernier, E. (2003): “El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos”, *Estudios Turísticos*, 155-156.
- Valenzuela Rubio, M. (1988): “La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos-recreativos”, *Urbanismo: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, 4.
- Varela Merino, B. ; López Lago, A. y Martínez Serrano, A. (2003): “Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta”, *Estudios Turísticos*, 155-156.

# LA CIUDAD SUBURBANA EN LOS TERRITORIOS DEL TURISMO LITORAL EN LA PROVINCIA DE ALICANTE

## *Suburban City in Tourist Coastal Regions of the Province of Alicante*

Gabino PONCE HERRERO, Antonio RAMOS HIDALGO

*Instituto Universitario de Geografía*

*Universidad de Alicante*

*E-mail: gabino.ponce@ua.es*

*E-mail: antonio.ramos@ua.es*

### **Resumen:**

El crecimiento urbanístico discontinuo y sin ejes directrices coherentes define el patrón de crecimiento de las ciudades en las comarcas valencianas del Sur, tanto en las turísticas, como en las industriales, en crisis y en proceso de reconversión terciaria. El urbanismo, desposeído de sus valores sociales, se ha puesto al servicio de la productividad, la competitividad y de la especulación, en detrimento del medio ambiente y de la calidad de vida. La respuesta al acelerado ritmo de desarrollo ha sido el descrédito del planeamiento urbano y la flexibilización de la gestión. La presencia de esos desarrollos suburbanos incontrolados han supuesto frenos a la expansión ordenada de las ciudades en la actualidad, y han dificultado los procesos de reequilibrio y equipamiento de los espacios urbanos. Las soluciones desde el planeamiento urbano a los problemas de las externalidades negativas tienden más hacia la ocupación extensiva del medio que hacia la ocupación racional del mismo.

**Palabras clave:** desarrollo incontrolado, suburbanización, especialización terciaria.

## LA CONFIGURACIÓN DE UN FUERTE DESEQUILIBRIO TERRITORIAL

La Provincia de Alicante ha experimentado uno de los más fuertes procesos de crecimiento demográfico registrados en España en la segunda mitad del siglo XX, consecuencia directa de la destacada evolución económica de los diferentes sectores en que se sustenta su variada economía. En 1960 la población de la provincia, un total de 711.942 habitantes, suponía el 2,3% de la del total del Estado, mientras los 1.490.265 habitantes censados en 2001 suponían el 5,4%, es decir, mientras el número de habitantes de la provincia se ha multiplicado por 1,94, el de España lo ha hecho por 1,32. No obstante, hasta 1960 la población de Alicante presentó índices de crecimiento demográfico por debajo de la media de España, y desde los años 1980 el crecimiento se ha atemperado, pese a que todavía se mantiene por encima de la media estatal, debido al freno de la corriente inmigratoria, por la crisis general de reconversión de la actividad industrial, y el freno consiguiente del desarrollo del sector servicios y del turismo, que generaron un prolongado estancamiento de la economía, al que se sumó el efecto sociológico de un creciente control de la natalidad. En los últimos años se ha devuelto cierto vigor al crecimiento de la población alicantina por la conjunción de los efectos beneficiosos de un repunte de una economía altamente diversificada, con unos dinámicos sectores industrial y de servicios, e incluso agrario, con gran representación de la agricultura de exportación, todos ellos con elevados índices de ocupación de mano de obra, en un ámbito empresarial en que predomina la pequeña y mediana empresa, que facilitan la contratación laboral y la subcontratación, así como el trabajo a domicilio y la economía sumergida.

Sobre esa base económica, la puesta en valor de nuevos tramos del litoral por el fomento turístico ha supuesto un espectacular incremento de los niveles de desarrollo económico y, por ende, de la población residente en esos ámbitos costeros, que ha llevado a incrementar las diferencias en el reparto de la población sobre el espacio provincial.

El mapa de densidades proyecta una imagen claramente dual, en la que se aprecia la notable concentración de efectivos demográficos sobre una estrecha franja litoral, tras la que se desarrolla un traspais de municipios menos poblados, en algunos casos aquejados por un proceso de despoblación inaugurado hace ya varias décadas, y en otros casos con densidades también crecientes pero a un ritmo mucho más pausado que el experimentado en el eje litoral. En general, el reparto de la población en el espacio provincial es fiel reflejo de las actividades económicas asentadas en cada zona, estableciéndose una clara correlación entre espacios fuertemente poblados y actividades terciarias, o más concretamente, entre altas densidades y dedicación turística. Por su parte, la actividad industrial, propia de algunos valles del interior provincial, dibuja densidades medias por las comarcas fabriles de los Valles de Alcoy y del Medio y Alto Vinalopó. La agricultura de regadío, sumada a otras actividades industriales y terciarias, perfila también densidades medias en el Bajo Segura, mientras que la agricultura de secano de la "Montaña alicantina" es responsable de las densidades más bajas en el mapa provincial.

Si se atiende a los municipios estrictamente costeros, se observa como un total de 20 entidades municipales, que cubren una extensión de 1.670'6 km<sup>2</sup>, esto es, suponen el 28'7% del

total del territorio de la provincia de Alicante, acogían en 2001 a 872.541 habitantes, que representaban el 58'5% del total provincial. Tales indicadores ponen de manifiesto las altas densidades humanas que soporta la estrecha franja litoral de manera permanente, agravada durante el verano por la recepción de residentes estacionales y visitantes esporádicos. Todavía serían más elevadas si se pudiese censar adecuadamente a los residentes reales de los municipios que se asoman al Mediterráneo, en los que importantes colectivos, especialmente de extranjeros, escapan a las tareas de empadronamiento. Además, conviene señalar que el fenómeno turístico, vinculado a las residencias secundarias y a la ocupación extensiva del territorio, se ha desbordado ya por municipios de “segunda fila litoral” y prosigue su expansión hacia el interior de la provincia.

Entre esos municipios costeros se encuentran 7 de los 12 que en la provincia superan los 25.000 habitantes, y 18 de los 32 que cuentan con más de 10.000 habitantes. En la zona se halla, además, el conjunto urbano conceptualizado como “área metropolitana de Alicante” (Alicante, Elche, San Vicente, Santa Pola, Sant Joan, El Campello y Mutxamel) que, en un radio inferior a 20 km desde la capital provincial, reúne una suma de 591.736 habitantes, en un entorno que tiende a la conurbación global, carente sin embargo de políticas mancomunadas, donde se dan las densidades más elevadas. El conjunto litoral constituye pues de un espacio fuertemente urbanizado, con un sistema de ciudades lineal frente al mar, desde Denia hasta El Pilar de la Horadada, polarizado por tres núcleos especialmente destacados, como son la capital provincial, que jerarquiza una red urbana costera, en la que sobresalen Benidorm en el arco marítimo septentrional y Torrevieja en el meridional, como entidades de segundo rango que capitalizan áreas de influencia de características contrastadas, dentro de la homogeneidad que impone la fuerte especialización turística.

## **LA PAULATINA PUESTA EN VALOR DEL LITORAL Y LOS CONTRASTES EN EL MODELO DE OCUPACIÓN**

Las tendencias en la evolución de las densidades en el eje litoral entre 1981 y 2001 permiten distinguir varios grupos de municipios que matizan el crecimiento general apuntado y ponen de relieve las fuertes disparidades manifiestas entre unas y otras entidades municipales. En efecto, entre los municipios costeros es posible descubrir algunos con un crecimiento bajo, que ha sido incluso negativo en algunas etapas recientes. Se trata, en general pero con notables excepciones, de municipios eminentemente rurales, donde el impacto de la actividad turística ha sido más tenue hasta fechas recientes, bien por presentar costas inadecuadas, bien por contar con términos extraordinariamente pequeños, o por ocupar una posición marginal respecto a las grandes corrientes de arribada turística, así como por la competencia de agriculturas rentables, basadas en la explotación de cítricos o de cultivos forzados.

Los municipios litorales que han experimentado un crecimiento moderado en sus densidades son aquellos que quedaron al margen de los primeros procesos de desarrollo turístico para entrar plenamente en esa actividad desde la década de los años 1980. Así, han visto incrementadas notablemente sus densidades en un plazo de tiempo relativamente corto. En

general, esta categoría se corresponde con municipios de segunda fila litoral, donde la agricultura sigue siendo hoy pilar destacado de sus economías, complementadas por el trabajo en empleos de carácter terciario para cuyo desempeño los trabajadores quedan obligados a desplazarse fuera del ámbito municipal. Aquí se incluye el municipio de Orihuela que, manteniendo una economía de fundamentos agrarios, se ve afectado también por las dinámicas propias del litoral, las generadas en el segmento costero de su propio municipio y las de los municipios vecinos.

Debe hacerse la salvedad de la capital provincial, municipio que experimentó una de las más elevadas tasas de crecimiento hasta mediados de la década de los años 1980. No obstante, en la actualidad se halla afectada por la deslocalización de sus habitantes, que hallan mejores ofertas residenciales en los municipios vecinos.

Sin embargo, son muchos más los municipios en que el incremento de las densidades puede catalogarse como fuerte y, aún, excepcionales. En la mayor parte de los casos se trata de antiguos núcleos de pescadores, o dedicados a una agricultura de secano, donde la carencia de recursos expelía efectivos hacia otras tierras y donde, en consecuencia, el fenómeno turístico y su fomento demográfico se ha dejado sentir sobre áreas escasamente pobladas, disparando de esa manera las tasas de crecimiento.

Los municipios que más se han desarrollado social y económicamente se apiñan en torno a cuatro promontorios costeros: el Cabo de la Nao, la *Serra Gelada*, el Cabo de las Huertas y el Cabo Cervera; a partir de los cuales se desarrollan los arcos playeros que han constituido el primer recurso territorial para la primera especialización en turismo estival, ampliada luego a turismo residencial de más larga temporada merced, precisamente, a la ocupación de los suelos agrícolas más alejados de las playas.

Característica esencial, desde Pego hasta Santa Pola, es que todos los municipios que se asoman al Mediterráneo ocupan más del 60% de su población activa en el sector terciario. De hecho, todos los municipios litorales de la provincia, y buena parte de los de segunda fila litoral, ocupan más del 40% de la mano de obra en dicho sector. De hecho, sólo la próspera actividad agrícola de El Pilar de la Horadada, que ocupa al 26,7% de la población activa, consigue hacer descender el porcentaje de empleados en el terciario hasta un 37,2% en ese municipio costero.

La pesca y la agricultura, que fueron los fundamentos de las economías de esos municipios litorales hasta la década de los años 1960, y en los de segunda fila litoral hasta la década de los años 1980, se han visto afectados por la competencia creciente de la atracción de mano de obra hacia el amplio abanico de actividades englobadas en el sector terciario, con el denominador común de su puesta al servicio del turismo, subsector al que obedecen también los elevados porcentajes de ocupación en el sector de la construcción, si bien en este caso los mayores porcentajes se dan en municipios de segunda fila litoral, o en aquellos asomados al mar que fueron puestos en valor más tardíamente para la actividad turística.

El turismo ha sido, pues, el motor de desarrollo de estos municipios, en un proceso que se inicia en Benidorm en la década de los años 1950, al que se han ido sumando, paulatinamente, los demás municipios en diferentes fases cronológicas. De manera que la transición desde economías fundamentadas en el sector primario hasta las actuales centradas en el sec-



tor terciario se ha hecho sin pasar por el sector secundario, y la población activa ha pasado en pocos años de desempeñar tareas agrícolas o de pesca a integrarse en los ramos que sustentan la actividad turística o, en su caso, a emplearse en la construcción y en algunos talleres directamente vinculados con el turismo, como talleres mecánicos, de instalación de electricidad o carpinterías: en Benidorm, la población ocupada en los servicios, el 84,4%, eclipsa casi por completo la representatividad de los otros sectores económicos: 0,5% en el primario, 5,3% en la industria y 8,8% en la construcción.

## LOS TERRITORIOS DEL TURISMO LITORAL

La ocupación sistemática del suelo útil constituye un paradigma de desarrollo turístico seguido en los municipios alicantinos. Todos los recursos existentes –suelo, agua, paisaje, medioambiente, mano de obra, capitales, etc.- han sido puestos al servicio del desarrollo de una actividad que, desde sus orígenes, se ha caracterizado mucho más por el predominio del mercado inmobiliario que por la actividad hotelera. Carentes de una verdadera industria turística, el negocio se encontró en la industria de la construcción –para la que estos municipios se hallaban más preparados, gracias a la existencia de una mano de obra abundante y barata-. Así, al turista se le ofrecía básicamente la posibilidad de adquirir un alojamiento, para su veraneo, mientras la afluencia masiva de visitantes gravitaba sobre unas infraestructuras y equipos altamente deficitarios, propios de municipios rurales. El paso del tiempo ha ido mejorando la oferta turística complementaria y las ofertas hoteleras –creando una verdadera industria turística-, aunque el modelo originario de producción de alojamientos baratos sigue dominando las modalidades de desarrollo turístico local, tanto en los municipios de primera fila, como en los prelitorales.

Bajo ese prisma, la primera ocupación del espacio litoral se constriñó a los dilatados arcos playeros, sobre los que se levantaron las primeras torres de apartamentos, ocupando primero los frentes marítimos de antiguas localidades marineras, para extenderse luego por todo el frente de playa, más allá del callejero preexistente. Por el contrario, en los tramos litorales sin playas, de acantilados y promontorios, la ocupación fue más lenta y de más baja densidad, bajo la constante del chalé aislado en parcela que, por repetición tipológica, ha llegado a definirse como la “villa alicantina”. Los suelos del interior de cada municipio litoral constituyeron la primera reserva de suelo útil y, por ello, han constituido el ámbito más propicio para la especulación. Finalmente han sido ocupados también por las urbanizaciones de baja densidad, para turismo residencial de larga temporada.

En la actualidad, con unos términos municipales prácticamente saturados, las nuevas promociones penetran hacia el interior, sobre municipios prelitorales cada vez más alejados del frente marítimo, con una oferta que sigue siendo básicamente inmobiliaria, y descansa en la difusión de urbanizaciones residenciales de baja densidad, normalmente definidas por bungalós adosados o superpuestos. La carencia de atractivos naturales de esos nuevos territorios del turismo es compensada con la construcción de nuevos equipamientos –sobre todo campos de golf- que, si bien se ofertan como complemento deportivo, en la práctica consti-

tuyen procesos de maquillaje de suelos rurales de secano, de muy escaso atractivo, transformados merced a los caudales hídricos aportados por nuevas captaciones subterráneas (sobre acuíferos locales sobreexplotados, que soportan graves desequilibrios isostáticos e invasiones marítimas), o por los incesantes trasvases locales de aguas de riego (de viejas y nuevas conducciones, como el trasvase Tajo-Segura), así como por las más reciente instalación de desaladoras en la costa, siempre para usos inmobiliarios y terciarios.

Por un lado la saturación de la franja litoral y, por otro lado, la propuesta de otro tipo de residencias más vinculados al disfrute del paisaje y de la tranquilidad, que complementan la oferta vecina de sol y playa, han sido causa de una notable ocupación de los secanos agrícolas poco productivos de los municipios ubicados en el ámbito prelitoral, en su mayor parte sobre parajes orientados en favor de la pendiente y, en lo posible, de las vistas hacia el mar.

Así, levantada la muralla litoral de grandes torres de apartamentos, desde la franja costera se ha ido desarrollando una ocupación general del suelo, por lo común a partir de urbanizaciones compactas de baja densidad, según promociones integradas y cerradas en sí mismas. Foco destacado de expansión es el municipio de Torreveja, desde el que la nueva colonización rural de vocación residencial se ha ido extendiendo prácticamente por todos los municipios del Bajo Segura, tanto costeros como del interior.

Tales urbanizaciones, todas de configuración cerrada y viales laberínticos, constituyen una auténtica barrera que dificulta el disfrute de los elementos básicos —sol y playa— en que, paradójicamente, se sustenta ese mercado inmobiliario y la funcionalidad económica de estos municipios. Sin duda, resulta difícil acometer reformas en las urbanizaciones ya consolidadas que vayan más allá de la ordenación del tráfico y de la apertura de vías de penetración, acordes con las demandas generadas por el uso potencial de los recursos de sol y playa.

## EL MARCO DE LAS COMPETENCIAS DE LOS AGENTES LOCALES

En España, el primer marco legal que regulaba las actuaciones en materia de ordenación del territorio fue la *Ley del Suelo*, de 1956. No obstante, pese a la bondad de la Ley, su mala o nula aplicación provocó el doble efecto negativo de, por un lado, la pérdida de credibilidad en la propia Ley y en sus mecanismos de actuación y, por otro lado, el incremento de la especulación: la carencia de suelo urbano disparó sus precios y, con la permisividad de las Administraciones, comenzó a edificarse directamente sobre suelo rústico.

Por otra parte, ante la dejadez en la aplicación de la Ley, se idearon mecanismos para “saltársela” de forma legal, siempre en busca de un menor control y una mayor edificabilidad en pos de un desarrollo económico, concebido como objetivo ineludible e irreflexivo. Entre las normas que hicieron posible soslayar la Ley del Suelo destacan la *Ley de valoración de terrenos*, empleada para la ejecución de los Planes de Vivienda de 1962, que permitía a la Administración realizar actuaciones urbanísticas por expropiación, sobre cualquier tipo de suelo y aunque no existiera plan de ordenación; la *Ley de centros y zonas de interés turístico* de 1963, que permitía el desarrollo de este tipo de áreas de forma sectorial —el suelo del municipio se ponía al servicio de la especialización turística—, bajo la tutela del Ministerio de Información y

Turismo; la *Ley de modificaciones de Planes de Ordenación*, para modificar el uso de las zonas verdes contempladas en los planes de ordenación; así como el célebre *Decreto Ley* de 1970 sobre *Actuaciones Urbanísticas Urgentes*, que insistía en la posibilidad de desarrollar actuaciones urbanísticas de forma coyuntural y urgente, al margen del planeamiento existente.

Al amparo de esa laxa normativa se dieron los primeros desarrollos turísticos en tierras alicantinas, en municipios que carecían de planes generales de ordenación —pese a ser requisito explicitado en la Ley del Suelo de 1956—, y también en aquellos como Alicante, Elche y Benidorm que, aún a pesar de contar con planes generales de ordenación, los incumplieron de forma sistemática. En tal coyuntura, los capitales locales y foráneos hallaron campo abonado para desarrollar el nuevo negocio: la transformación de suelos rústicos, por añadidura de escaso valor agrícola —como son todos los próximos a la línea de costa—, en suelos equipados para el turismo residencial de masas.

Frente a los problemas generados por el desarrollismo y sus secuelas urbanísticas, en los años 1980 comienzan a manifestarse las exigencias de los ciudadanos en pos de una mejora de la calidad de la vida urbana. Con los nuevos ayuntamientos se promueve la redacción de nuevos planes de urbanismo ajustados a la Ley del Suelo de 1975, cuya premisa fundamental fue la de *completar* las carencias de la ciudad existente, antes que la de planear nuevos crecimientos urbanos. Los nuevos Ayuntamientos democráticos, ahora con gobiernos elegidos por sus ciudadanos, asumieron por vez primera la responsabilidad de “ordenar” los crecimientos y “planear y programar” los procesos, bajo un decidido control público.

No obstante, la prolongada crisis experimentada en las décadas de los años 1980 y 1990, han trocado los planteamientos urbanísticos. Se han abandonado los ideales de solidaridad y trascendencia en el tiempo de las previsiones, mientras las ciudades se plantean lograr las mejores ventajas en una lucha despiadada con las demás: cada ciudad, con sus medios, pretende ganar posiciones mediante el desarrollo de actuaciones estratégicas, la mayor parte de los casos fuera de las estructuras urbanas consolidadas, en las que sólo preocupa la oportunidad, la competitividad y la eficiencia más inmediatas, ante una situación socioeconómica tan cambiante. Se trata de actuaciones centradas en el desarrollo del *terciario* apoyado en las nuevas tecnologías, o las ofertas de *suelo equipado* para cualquier tipo de negocio: antes eran polígonos industriales y, ahora, son polígonos de actividades mixtas —parques empresariales y de ocio—, diseñados para atraer inversiones en dura competencia con otras ciudades. Incluso se oferta suelo residencial para atraer población de los municipios vecinos. El Triángulo Alicante-Elche-Santa Pola, el Eje de Desarrollo del Vinalopó, los planes estratégicos de diferentes localidades o comarcas, son ejemplos de desarrollos en competencia con otros territorios vecinos. Por su parte, la Ciudad de la Luz, el parque temático de Benidorm, los nuevos espacios comerciales en las periferias turísticas son muestra de esa nueva ocupación terciaria del suelo.

Se procura, además, que el planeamiento pueda ser ágil y cambiante, frente a la trascendencia temporal de la primera etapa democrática, para ajustarse con beneficios a una realidad también cambiante. La preocupación por el medio-ambiente y por el patrimonio histórico artístico ha sido asumida en el nuevo planeamiento, por convicción pero también asimilados como posibles negocios por los promotores. Si bien, en la práctica, es el capítulo que merece menor dedi-

cación y recursos. Por otro lado, se ha comprobado un notable desencanto entre la ciudadanía por participar en la configuración y gestión de su ciudad, de forma que en la actualidad, en muchos casos ha vuelto a prevalecer en el planeamiento los intereses particulares de algunos agentes sociales y económicos bien preparados –propietarios de suelo–, que no dejan pasar la oportunidad de orientar los crecimientos conforme con sus intereses.

Convertido el suelo en el principal recurso, la mejor parte del negocio inmobiliario ha sido la de adquirir suelo rústico (No Urbanizable) a precios bajos, presionar a las administraciones locales para obtener su clasificación como Suelo Urbanizable y, a partir de ese momento, especular con su valor. Ya no interesa tanto construir inmediatamente sobre él, como retenerlo en espera de los constantes incrementos de precio. De ese modo, el concepto del suelo ha pasado de ser uno más de los insumos integrantes en el proceso inmobiliario, cuyo objetivo último era construir y vender apartamentos, ha convertirse en si mismo en un fin: capitales industriales, agrícolas y terciarios han visto en la posesión de suelo la mejor salvaguarda de sus patrimonios. En consecuencia, la retención de suelo urbanizable, que no llega a ponerse en el mercado inmobiliario, es uno de los principales problemas contra el que se han articulado nuevas medidas legales, de escaso éxito y muy contestadas socialmente.

La carencia de *suelo urbanizable*, la especulación inherente a ese hecho y la fuerte elevación de los precios de la vivienda –derivados fundamentalmente de la retención del suelo urbanizable– se argumentan en la justificación de la *Ley 8/90* de 25 de julio, sobre *Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo* que, entre otros aspectos, establecía unos mecanismos que obligaban a cumplir lo previsto en el planeamiento, mediante sanciones, pérdida de valor del suelo e incluso expropiación forzosa en caso de incumplimiento.<sup>1</sup>

En la Comunidad Valenciana se promulgó, en 1994, una ley de carácter autonómico para regular las actuaciones en materia urbanística,<sup>2</sup> bajo los criterios de unos gobiernos de izquierda, interesados en agilizar el mercado de suelo bajo pautas de estricto control público de los procesos. No obstante, los *Reglamentos de Gestión y Planeamiento Urbanístico*, que son los encargados de desarrollar de forma más detallada las directrices de la Ley, se publicaron en abril de 1996,<sup>3</sup> cuando ya se había producido un cambio en el gobierno autonómico y en buena parte de los municipios, gobernados ahora por la derecha. Por ello, se trata de reglamentos impregnados del nuevo criterio neoliberal imperante, para desarrollar una ley de un gobierno socialista. De forma que figuras urbanísticas, definidas para ser controladas por las administraciones públicas, se mantuvieron pero desprovistas de ese control, ante la dejación intervencionista de los nuevos gobiernos: autonómicos, locales y, también, del Estado.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> La Ley de Reforma de 1990 se solapaba con principios del Texto Refundido de 1976 todavía en vigor, de ahí que fuese preciso elaborar un nuevo *Texto Refundido*, en 1992, que recogiese las directrices de ambas normas y que adaptase los *Reglamentos* de ambas. Se aprobó así el *Real Decreto Legislativo 1/92*, de 26 de junio, que contiene el *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación urbana*.

<sup>2</sup> *Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana*, que venía a sumarse a la iniciativa tomada con la *Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana*, para regular las actuaciones sobre *Suelo No Urbanizable*.

<sup>3</sup> Decreto 77/96, 16-IV-1996, DOGV

<sup>4</sup> Las elecciones generales de 1996 dieron el poder del Estado a la derecha que, de inmediato, promulgó una serie de medidas neoliberales del mercado del suelo: *Real Decreto-Ley, de 7 de junio de 1996, de medidas liberalizadoras en materia de suelo*.

## Un urbanismo acelerado en demanda de mecanismos ágiles de ejecución

La Ley de 1956 establecía la necesidad de contar con un Plan General de Ordenación Urbana, (PGOU) como marco genérico y legal a partir del cual ordenar el municipio y planificar sus desarrollos. No obstante, fue la Ley de 1975 la que estableció una obligada jerarquía legal, de forma que municipios que no contaban con un PGOU (o figura asimilable), no pudiesen tener desarrollos urbanísticos. De igual manera, la jerarquía exigía que los PGOU cumplieren lo dispuesto en el *Plan Director Territorial de Coordinación* (PDTC), figura de rango supramunicipal introducida con el objeto de coordinar los desarrollos urbanísticos de municipios vecinos, conforme con directrices generales de carácter territorial, tales como grandes infraestructuras, equipamientos mancomunados o áreas de protección medioambiental.

Los PDTC tuvieron muy escaso éxito, ni se elaboraron y, en su caso, ni se cumplieron. Sin embargo, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística valenciana (LRAU), de 1994, los mantuvo como concepto, aunque con nuevo nombre: los Planes de Acción Territorial (PAT). Con todo, estos trabajos son difíciles por cuanto los municipios se resisten a perder autonomía en beneficio de la coherencia territorial y, a veces, por motivos que entroncan con la rivalidad municipal y con el diferente signo político de las diferentes administraciones –locales y autonómica–.

A los efectos de la gestión directa de los desarrollos urbanísticos sobre el territorio, la LRAU incorporó el concepto de *Actuaciones Integradas* dirigidas a producir de forma simultánea infraestructuras para más de un solar con sujeción a un *Programa* del que es responsable un *urbanizador*. La finalidad consistía en poner a disposición del mercado inmobiliario todo el Suelo Urbanizable clasificado, evitando la retención y consiguiente especulación, con el resultado final de insuficiente cantidad de suelo en el mercado y, además, a precios espectacularmente elevados. De ahí la figura del *urbanizador*, persona física o jurídica, que puede desarrollar cualquier propuesta sobre el Suelo Urbanizable, con el visto bueno del Ayuntamiento, aun cuando no fuese el propietario de los terrenos.

La Ley recogía implícita y explícitamente los controles públicos de las actuaciones del urbanizador, anteponiendo el interés social y colectivo al particular. No obstante, como va dicho, los reglamentos que desarrollaron la actividad del *urbanizador* fueron elaborados por gobiernos no intervencionistas que, amparados en criterios neoliberales, han dejado manos libres a los urbanizadores y, ante el problema de desempleo existente en la última década, han vuelto a reeditar las viejas estrategias del desarrollismo: el “todo vale” en aras de crear empleo y riqueza. La última fase expansiva de la construcción (por la caída de la bolsa, por el refugio fiscal de ahorros y por el blanqueo de *dinero negro* ante la conversión de las economías al euro) ha desatado de forma incontrolada las actuaciones de esos *urbanizadores*, muy contestada por los pequeños propietarios de suelo y por los propios residentes turísticos propietarios de pequeñas parcelas, cuya propiedad y dominio útil se halla hoy cuestionada.

El cambio de Gobierno y, con él, el cambio de los paradigmas en la ordenación del territorio, supuso la supresión de las normas urbanísticas precedentes, mediante diferentes decretos, y la elaboración de una nueva *Ley de Ordenación del Territorio Valenciano* y de unos nuevos

*Reglamentos de Desarrollo de la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas*, encaminados a eliminar trámites en los procedimientos para llegar a un “modelo urbanístico flexible”, que ampara un fuerte contenido neoliberal y la potenciación de la iniciativa privada, seguida del incremento de las tensiones sobre el medio ambiente: en 1999, de los 800 programas de la Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transporte, el 75% habían sido tramitados por la iniciativa privada<sup>5</sup>. Las últimas disposiciones neoliberales han eliminado la distinción entre Suelo Urbanizable Protegido y Suelo Urbanizable No Protegido, y todo es considerado ahora como Suelo Urbanizable sin más.<sup>6</sup> De igual manera, todo el territorio municipal se convierte en urbanizable, salvo los espacios estrictamente protegibles por motivos objetivos (arqueológico, ecológico, cultural, etc.) que deberán ser explicitados. No obstante, incluso en esos espacios protegidos tienen cabida diversas actuaciones –sobre todo las turísticas, entendidas como prácticas de disfrute social del entorno–, tal como recoge la última *Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje*, aprobada en 2004.<sup>7</sup>

## EL DESBORDAMIENTO DE UNAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO PROPIAS DEL MEDIO RURAL

La mayor parte de los municipios litorales, en especial los más pequeños, se dotaron de elementales figuras de planeamiento, tales como Normas Subsidiarias, escasamente pensadas para cada uno de ellos. Por su parte, los municipios mayores han dispuesto de algunos planes generales de ordenación urbana, si bien de escasa entidad y poco ajustados a los crecimientos a que debían enfrentarse. Además, la mayor parte de esas figuras se redactaron tardíamente, cuando ya el fenómeno turístico comenzaba a manifestarse en su verdadera naturaleza, y a ocupar de forma extensiva buena parte del terrazgo de los municipios litorales y prelitorales.

De hecho, algunas de las grandes urbanizaciones son anteriores a la existencia de un plan de ordenación en el municipio afectado que, redactado con posterioridad, ha venido a sancionar legalmente la ocupación previa del suelo por el uso residencial. De ese modo se ha manifestado una singular inoperancia del planeamiento, debida al desajuste entre objetivos previstos y realidad sobrevenida. Con todo, no debe menospreciarse la voluntariedad en el incumplimiento de las normas urbanísticas, estrategia que, con frecuencia, resulta menos onerosa, incluso tras hacer efectiva la correspondiente sanción, si es que ésta llega a producirse.

En general, se observa como la dinámica en la ocupación del suelo, en los municipios directamente afectados por el fenómeno de las residencias secundarias, va por delante del planeamiento previsto y aprobado. La presión de propietarios de suelo e inmobiliarios se

---

<sup>5</sup> GARCÍA ANTÓN, J.R., Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, en declaraciones a *Economía* 3, nº 86, abril de 1999, Valencia, pp. 35-42

<sup>6</sup> *Real Decreto-Ley, de 7 de junio de 1996, de medidas liberalizadoras en materia de suelo.*

<sup>7</sup> *Ley 4/2004, de 30 de junio de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje*, BOE, nº 174, 20 de julio de 2004

hace a veces insoportable para las autoridades municipales, especialmente en municipios afectados por el desempleo agrícola, que han sido emigrantes netos hasta la década de los años 1980. De ese modo, el parque de viviendas secundarias, bajo el modelo de urbanización residencial en coto cerrado, con bajas densidades, se ha desparramado por todos los municipios litorales y prelitorales, y comienza a llegar a otros situados más al interior. Conforme con los expedientes sancionadores analizados, al margen de otras consideraciones respecto de la calidad estética, técnica y de los materiales de construcción, las promociones urbanísticas seguidas han manifestado un escaso cumplimiento de las figuras de planeamiento, hasta el punto de que, en 1995, antes del *boom* de la construcción, se estimaba la existencia de un total de 20.000 viviendas ilegales sólo en la comarca del Bajo Segura.

Se observa el repetido fenómeno de la divergencia en las estrategias de desarrollo local seguidas en cada municipio, que a veces adopta la forma de figuras urbanísticas contrapuestas: urbanizable/no urbanizable, no urbanizable común/no urbanizable de protección especial, etc. Tal circunstancia obedece a las siguientes causas:

- *Al tamaño de los municipios.* Los municipios con mayor término municipal suelen equilibrar los repartos de suelo urbanizable y no urbanizable en virtud de la disponibilidad de grandes lotes de suelo: productivo e improductivo, urbano, rural y forestal. En los municipios con un término municipal más pequeño se hace difícil “encontrar” áreas de suficiente tamaño como para deslindar espacios protegibles. De ese modo, las promociones urbanísticas tienen un mayor impacto y, proporcionalmente, ocupan una mayor cantidad de suelo.
- *A la dedicación socioeconómica (funcional) de los municipios.* El mercado de trabajo es el que define la “vocación” del municipio y, con ella, la orientación dada al territorio. En los municipios de segunda fila litoral, o prelitorales, la construcción y los servicios ligados al turismo residencial constituyen uno de los pilares fundamentales de la economía, muy por encima de las rentas agrícolas, convertidas en la práctica en una complementación de la dedicación principal. De ahí la predisposición a acoger todo tipo de urbanizaciones, tanto más cuanto más trabajo aseguren y cuanto más tiempo dure ese trabajo.
- *A la presión del propio mercado inmobiliario.* Saturados los municipios litorales, o encarecidos sus mercados del suelo, los municipios prelitorales constituyen una reserva interesante, no sólo de mano de obra, sino también del propio recurso a explotar: suelo y agua, ya que mantienen las mismas constantes climáticas que hacen atractivo el litoral.
- *A la existencia de suficientes recursos susceptibles de ser puestos en valor.* “Poner en valor” significa, en la mayoría de los casos, alterar el orden natural de los elementos del medio, o suplantarlo por otros nuevos que generen más recursos. En la práctica se trata, con frecuencia, de una “desamortización” del paisaje tradicional, sustituyendo su *disfrute* por su *consumo*. Dado que el microclima a penas experimenta variaciones, los municipios prelitorales tan sólo precisan disponer de suelo y de agua, ya que la mano de obra es recurso susceptible de fácil importación. En general, esos tres recursos son detraídos de la agricultura, aun cuando se

observa una gradual transición según el valor agrícola de cada terrazgo: primero se transformaron en urbanizaciones los secanos, luego ha habido un tránsito no infrecuente de nuevas transformaciones de secanos en regadíos-urbanización del terrazgo, también sobre la superficie del secano.

- *Al talante de los gobernantes municipales.* Los aspectos ya enumerados pueden constituir aspectos muy determinantes del comportamiento de los gobiernos municipales. Con todo, la voluntad política constituye la palanca fundamental para dinamizar, frenar o encauzar los procesos urbanísticos.

## DE LA CIUDAD AL TERRITORIO: LA OCUPACIÓN SISTEMÁTICA Y DESCONTROLADA DEL ESPACIO

En general, las políticas públicas de intervención sobre las dinámicas generales del sistema socio-económico, han surgido en todos los casos como respuesta a la crisis experimentada en la segunda mitad de los años 1970, que puso freno a un crecimiento sin control, una vez superada la estupefacción ocasionada por el fuerte impacto de la recesión económica. En ese sentido ha de interpretarse el proceso paralelo seguido entre, por un lado, la crisis y sus efectos, manifestados desde 1975 en adelante, y por otro lado, los cambios políticos habidos en el conjunto del Estado, también en esas fechas y, de manera más significada, la celebración de las primeras elecciones democráticas en los ayuntamientos, seguidas del acceso paulatino de partidos políticos de izquierda a los gobiernos locales en la mayor parte de los municipios valencianos e, incluso, en el propio Gobierno autónomo.

El Gobierno regional y las nuevas corporaciones municipales, tuvieron que enfrentar los graves efectos de la crisis económica, con fuerte impacto en la industria manufacturera (especializada en subsectores maduros, de bajo nivel tecnológico, especialmente afectados por la competencia de otros países productores), en el turismo interior y exterior y, por consiguiente, en la construcción; esto es, en los grandes pilares de la economía valenciana.

Pero, además, desde la óptica de la ordenación del territorio, tuvieron que hacer frente también a los graves efectos de dos décadas de *desarrollismo*, en el que las ciudades valencianas (grandes, medianas y pequeñas) crecieron sin ningún control municipal, si es que los desequilibrios y las infracciones no eran directamente auspiciadas por los poderes públicos (locales, regionales y estatales), que favorecían y colaboraban en la construcción de barriadas obreras desequipadas, en las periferias desurbanizadas, mientras se permitía el abandono de los centros urbanos en general y de los centros histórico en particular. Precisamente en unos momentos en que la atracción de inmigrantes, reclamados por el crecimiento industrial, alimentaba bolsas de infraviviendas y chabolismo, que han pervivido hasta hoy.

El crecimiento urbanístico “a saltos” y sin planificar ha sido el responsable de la desarticulación de las principales ciudades en las comarcas valencianas del Sur, tanto en ámbitos de especialización industrial, como en áreas litorales en que la economía se ha basado en la ocupación sistemática y descontrolada del territorio para operaciones urbanísticas intensivas, de baja calidad y alta intensidad de ocupación. En los municipios del interior se permi-



tió la libre instalación de industrias por todo el término municipal, bien en los propios centros históricos, bien en las periferias, donde han llegado a consolidar *zonas* industriales, sin planeamiento previo, sin equipamientos locales y, con frecuencia, sin las condiciones mínimas de urbanización. En los municipios costeros la ocupación del suelo ha sido más intensa, hasta configurar extensos desarrollos urbanos paralelos a la línea de playa, con densidades asiáticas; al tiempo que en el interior del municipio se desarrollaban extensas urbanizaciones de chalés, inconexas entre sí, sujetas sólo al marco de la propiedad del suelo rústico y, por ello, apoyadas en infraestructuras elementales, como caminos rurales y trasvases de escala microlocal de dotaciones hídricas para regadíos.

Primero durante el desarrollismo, y luego por los efectos sociales de la crisis industrial, desde mediados del siglo XX en materia de urbanismo prácticamente todo está permitido: al incumplimiento sistemático de las leyes del suelo o de las disposiciones sectoriales en materia de regulación de las actividades industriales o turísticas, ha seguido luego la desregulación y la adaptación paulatina de los mecanismos de planeamiento a las exigencias de un acelerado mercado inmobiliario.

En cada municipio, los diferentes usos del suelo se han distribuido por el territorio guiados sólo por el mercado del suelo y el poder adquisitivo de cada uso. Así, en general, en las grandes ciudades, las zonas industriales se han desarrollado por diferentes ámbitos de la periferia –sustituyendo usos agrícolas de secano, básicamente donde el suelo era más barato–, de manera que se configuró un tejido industrial disperso y desarticulado, repartido por numerosos lugares desconectados entre sí y con limitaciones generales de comunicación, al aprovechar viales preexistentes, de insuficiente sección. Junto a los “polígonos industriales” surgieron otros “polígonos de viviendas”, conforme con la lógica capitalista de asegurar la reserva de mano de obra próxima al lugar de trabajo, levantados también sobre suelos de uso rústico, en parcelas rurales puestas en valor inmobiliario mediante dudosas operaciones o, simplemente, incumpliendo el marco legal. El aislamiento de esas promociones, y su diseño como fragmentos separados del tejido urbano, queda patente hasta en la propia denominación de “polígono de viviendas o de industrias” o de “colonia de viviendas”.

Los municipios turísticos optaron desde el principio por el turismo residencial de masas, con la excepción de la ciudad de Benidorm (que ha compaginado turismo residencial con un gran equipamiento hotelero), con un característico patrón de asentamiento que comporta grandes bloques de apartamentos sobre los arcos playeros, y urbanizaciones diseminadas sobre las costas de acantilados bajos y por el resto del territorio interior.

La presencia de esos desarrollos suburbanos incontrolados –residenciales e industriales–, con frecuencia han supuesto frenos a la expansión ordenada de las ciudades en la actualidad, y han dificultado los procesos de reequilibrio y equipamiento de los espacios urbanos. Por otro lado, su pervivencia funcional sigue ocasionando notables problemas estructurales, responsables en buena medida de la caótica ocupación del territorio, frente a las pautas más coherentes de la ciudad consolidada.

Si hasta hace una década cabía hablar todavía de espacio *urbano*, espacio *periurbano* (el subordinado a la ciudad principal) y espacio rural, hoy es preciso utilizar términos como *suburbano* o *metaurbano* para definir con mayor precisión la nueva distribución de usos “urba-

nos” por un territorio infraurbanizado, suburbanizado, que desposee de centralidad al viejo perímetro urbano merced a las nuevas propuestas urbanísticas, diseñadas para una población que vive en el territorio –no en la ciudad-, y desarrolla nuevos hábitos sociales (de relación, ocio, trabajo, compra, residencia, etc.) posibles gracias a la gran movilidad otorgada por los vehículos privados, mientras las ciudades tradicionales pierden centralidad y, literalmente, se vacían de población y de funciones: es el caso de los centros de las ciudades de Alicante y de Alcoy.

## LOS IMPACTOS DEL NUEVO MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO: LA SUBURBANIZACIÓN DEL TERRITORIO

Las comarcas litorales alicantinas constituyen paradigmas de este nuevo fenómeno. La fuerte especialización económica en la industria del turismo residencial se sustenta en la puesta en valor de todo el territorio municipal para el negocio inmobiliario. Tal proceso, se ha dado primero de forma ilegal, o alegal (como ha ocurrido en muchos municipios que primero han ocupado el territorio y, después, han aprobado planes generales de ordenación a la medida), y ahora conforme con unas figuras de planeamiento y ordenación que hacen una lectura abusiva del marco legal, con la aquiescencia de todos los agentes sociales.

Primero la ausencia y, luego la orientación dada al planeamiento, han llevado a las ciudades alicantinas a una dinámica generadora de fuertes impactos en el entorno. Por un lado por los problemas ambientales generados en su propio asentamiento así como en lugares cada vez más alejados –por las necesidades de aprovisionamiento y de deposición de residuos-, si no es que el impacto se difunde de forma global. Por otro lado, el urbanismo ha ignorado elementos significativos del comportamiento humano, alterando significativamente el estilo de vida urbano y los valores sociales, y de forma paralela el propio atractivo de la ciudad, que ha devenido con frecuencia en un ámbito degradado, contaminado, y saturado en el que, paradójicamente, a medida que se difunden los avances tecnológicos aplicados a la mejora de la calidad de vida individual –calidad de vida en el hogar-, disminuye el nivel de las relaciones colectivas y la integración de la trama social. La difusión de un modelo de bienestar individual se enfrenta abiertamente con el espíritu urbano concebido como colectividad.

La nueva ciudad –tanto industrial como turística- constituye un modelo expansivo, altamente consumidor de suelo y de agua, así como de otros recursos, entre los que empieza a considerarse, cada vez con mayor razón de ser, el *tiempo*, esto es, el esfuerzo empleado en los desplazamientos de una a otra porción funcional de la ciudad.

La fragmentación de la ciudad potencia la segregación social, y la división funcional de los usos contribuye a compartimentar también los procesos humanos ligados a ellos. Esto es, el hábitat, el trabajo, el ocio y las relaciones aparecen cada vez más distanciadas y la accesibilidad exige el uso masivo del automóvil, que constituye a la vez una herramienta de trabajo y un bien en sí mismo del que depende en gran medida la bonanza del sistema productivo industrial y el funcionamiento del modelo turístico residencial. Tal circunstancia ha llegado a calar tan hondo en los ciudadanos y en los responsables del crecimiento urbano, con

frecuencia de manera inconsciente, por mimetismo y ausencia de reflexión, y también de manera interesada, que el planeamiento responde más a las exigencias de ese medio de transporte que a las necesidades de las personas. Así se planean porciones segregadas de ciudad, para distintos usos, industrial, residencial, comercial y de ocio, que resultan atractivos precisamente por su accesibilidad y por la dotación de enormes bandejas de aparcamiento.

El nuevo modelo de ciudad difusa, fundamentado en el vehículo privado, exige constantemente incrementar la accesibilidad del territorio, y todo el planeamiento pivota precisamente en la configuración de una red de infraestructuras que pongan al servicio de las distintas funciones, siempre segregadas, las porciones más suculentas del territorio, en un proceso en que las demandas del uso industrial resultan fundamentales. Hasta hoy, las soluciones que da el planeamiento urbano a los problemas de las externalidades negativas tienden siempre más hacia la ocupación extensiva del medio que hacia la ocupación racional del mismo, olvidando normalmente las variables medioambientales y los impactos sociales. Mientras no se rehabilitan los barrios centrales y la ciudad pierde habitantes en su centro histórico, se prosigue extendiendo la urbanización residencial hacia la periferia. Los nuevos centros comerciales y de ocio en las afueras ganan centralidad social y funcional. De igual manera, se procede al abandono del suelo industrial en el seno de las ciudades, que proporcionaban un mayor equilibrio entre trabajo y residencia, mientras las industrias se desplazan hacia las periferias. No se enfoca el transporte hacia los medios colectivos, sino que se potencia el uso del vehículo privado, que extienden la urbanización hacia las periferias mediante ejes de crecimiento lineal. Así, intereses especulativos y ausencia de reflexión contribuyen al mantenimiento de un ecosistema urbano desequilibrado, muy lejos de las propuestas de sostenibilidad deseables, y que algunos enarbolan para justificar nuevos crecimientos del modelo tradicional.

El modelo urbano resultante consolida nuevos hábitos de comportamiento más excluyentes, reflejados en la morfología urbana, en la configuración de los barrios, en los hábitos de consumo y de ocio y, en definitiva en la estructura funcional de las ciudades. Sin que exista conciencia de ello, esas mismas políticas municipales que fomentan la especialización funcional de las partes de la ciudad y la difusión de los usos por el territorio, son las que atentan más directamente, y con mayor dureza, a los centros urbanos, incapacitados para absorber la marea de vehículos que cada día se desplaza por el territorio. Se resiente así notablemente la función residencial de esos espacios centrales, especialmente la de los centros históricos, pero también cada vez más otras funciones como la comercial y la de servicios colectivos. De esa manera, planes e iniciativas de revitalización de los centros urbanos tienen escaso o nulo éxito, y las más de las veces no dejan de ser campañas cuyos objetivos van poco más allá de la publicidad que proporcionan a sus promotores.

El urbanismo, desposeído de sus valores sociales, acaba siendo puesto al servicio de la productividad, la competitividad y, con frecuencia, de la especulación, en detrimento del medio ambiente y de la calidad de vida, en un proceso en que el valor de uso del suelo urbano acaba sustituido por su valor de cambio.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> MÉNDEZ, R., *Geografía económica. La lógica espacial del capitalismo global*, Madrid, Ed. Ariel, 1997, pp.59-65

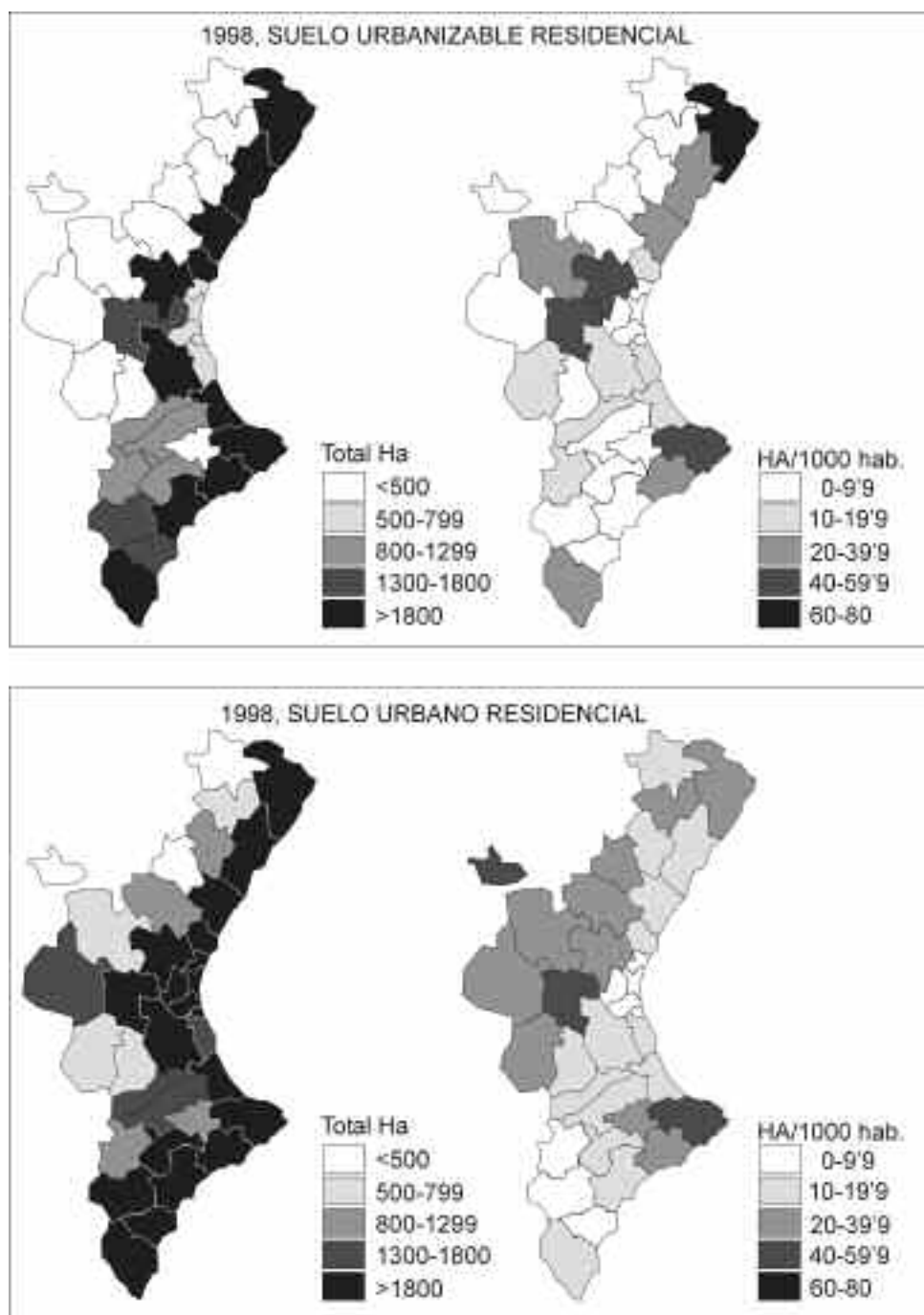


Figura 1: Comunidad Valenciana, comarcas. Clasificación y calificación residencial.

Fuente: IVE, 2004. Elaboración propia.

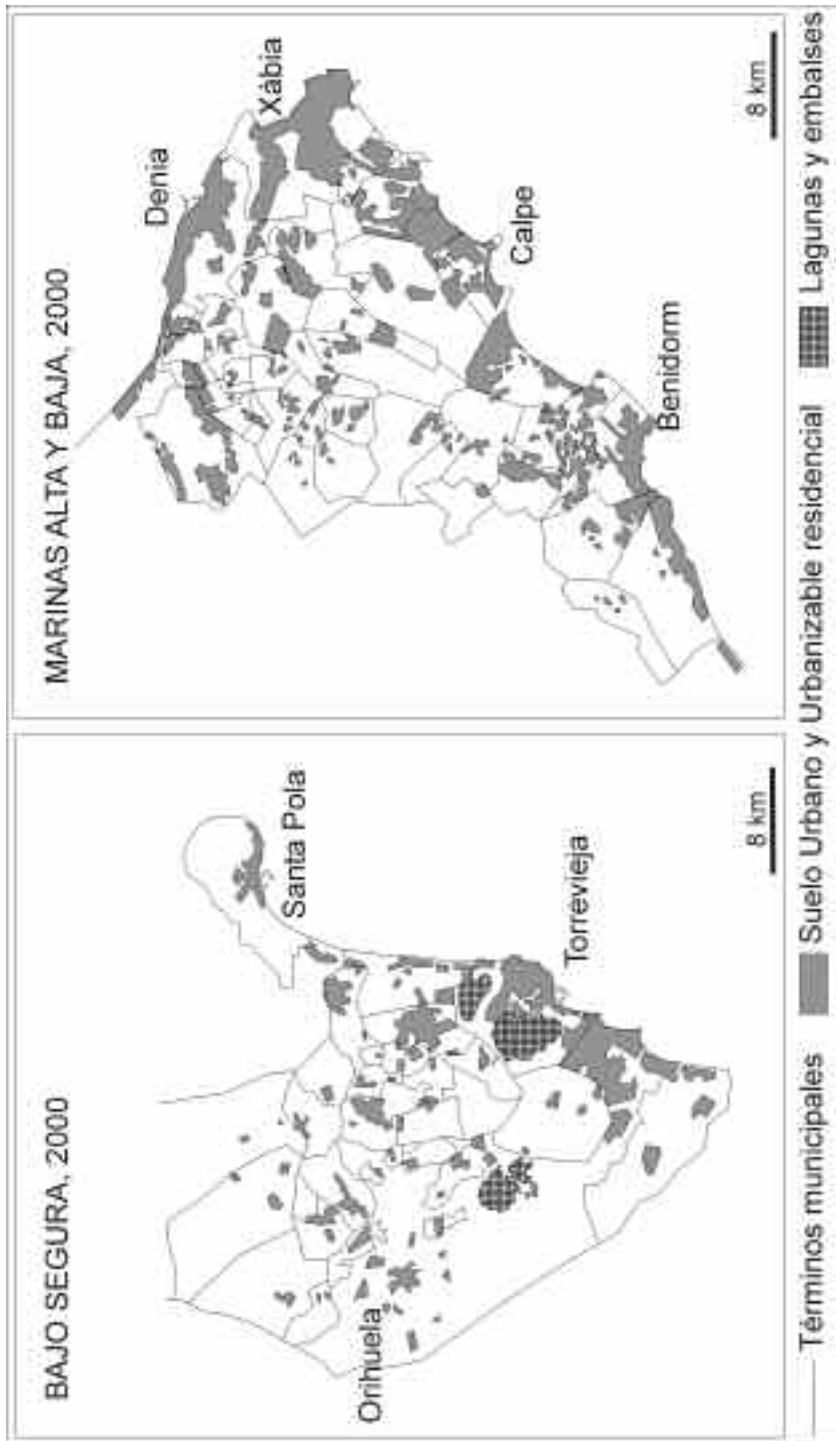


Figura 2: Suelos urbano y urbanizable residencial en las comarcas del Bajo Segura y Marinas Alta y Baja.

Fuente: COPUT, 2002. *Elaboración propia.*



# CONFLICTOS DEBIDOS A LA TRANSFORMACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS EN MALLORCA. EL EJEMPLO DE CALA MAJOR

## *Conflicts Caused by the Transformation of Touristic Zones in Mallorca. The Example of Cala Major*

Petra SCHÜRGERS

*Dpto. de Geografía, Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf*

*e-mail: [petra.schuerges@uni-duesseldorf.de](mailto:petra.schuerges@uni-duesseldorf.de)*

### **Resumen**

El actual turismo residencial de población del centro y norte de Europa en la franja mediterránea española se ha desarrollado debido a la transformación de clásicas zonas turísticas. Pero ciertas áreas turísticas, como las situadas en la isócrona de unos 20 minutos de Palma, han cambiado atrayendo nuevas nacionalidades y diferentes grupos sociales. Cala Major, un destino turístico de los años 1960 con un descenso considerable en la década de 1980, es un buen ejemplo donde estudiar la complejidad de usos y las exigencias de distintos actores, coexistentes en un mismo espacio ex-turístico. Todavía existen hoteles de hasta cinco estrellas, pero también edificios del antiguo uso turístico convertidos en viviendas de capas sociales bajas. La reforma de Cala Major prevé convertir hoteles en viviendas. En este sentido se ha generado una importante polémica alrededor de la demolición de los denominados edificios Pullman.

La comunicación intenta analizar la conflictividad del barrio, exponiendo actitudes de los actores, para discutir causas y perspectivas.

**Palabras clave:** transformación de zonas turísticas, reconversión de usos del suelo, actores locales, Cala Major, postfordismo.

## **Abstract**

The current residential tourism of central- and northeuropeans is located in the mediterranean coast of Spain and has developed because of the transformation of the classic touristic zones. But certain touristic areas, some like those in the isocrone of 20 minutes to Palma, changed being attractive for new nationalities and different social groups. Cala Major is a touristic destination of the 1960th and suffered a considerable touristic decline in the 1980th. Thus Cala Major is an excellent example for studying the complexity of utilization and the requirements of the different players which are co-existing in the same touristic-area of the past. Hotels up to five stars are still existing as well as former touristic buildings which turned into residential flat use of lower social strata. The intention is to turn hotels into flats in Cala Major. In this case significant polemic was generated surrounding the planned demolition of the Pullman-buildings.

This paper analyses the intrinsic conflicts of this district by studying attitudes of the parties to discuss the causes and perspectives.

**Key words:** transformation of touristic zones, reconversion of soil-use, local parties, Cala Major, postfordism.

## **ESTRUCTURA, MÉTODO Y OBJETIVO DE LA COMUNICACIÓN**

Uno de los ejemplos mallorquines, adecuado para exponer la transformación de una zona turística temprana y sus efectos, es Cala Major (fig. 1). El análisis de esta zona costera, periurbana y ya degradada es de interés, además político, para llevar a cabo un desarrollo urbano integral que además reduzca el potencial conflictivo. Para reflexionar sobre la situación actual y las perspectivas se reconocen los diferentes actores y sus exigencias hacia el espacio. A cada uno de ellos se ha dedicado un capítulo. Así, en el segundo capítulo se analiza la ordenanza urbana y presencia administrativa, en el tercero a los residentes, en el cuarto el sector turístico, en el quinto el comercio y, finalmente, en el sexto se concluye con una síntesis.

Para realizar este análisis han servido diferentes fuentes y métodos: 1. Se ha resumido el margen jurídico y de planificación urbana, también tomando información personal del Ajuntament de Palma. Además se ha realizado una cartografía del equipamiento y de la morfología urbana. 2. Se han empleado datos secundarios sobre el número y la composición de la población y se ha realizado una entrevista con el sacerdote, como conocedor del desarrollo de la situación de los vecinos. 3. Se han realizado también encuestas y entrevistas siguiendo un cuestionario con los hoteleros o bien encargados, incluyendo el presidente de la Associació hotelera Cala Major-Sant Augustí. 4. Se han evaluado las exigencias del sector turístico respecto al comercio y se ha cartografiado su composición y distribución para poder reflejar su papel actual.

En la síntesis final se valoran las exigencias de los actores y los conflictos que hoy día no se reflejan tanto en peleas abiertas, sino más bien en discusiones e incluso frustraciones o desinterés. La presente reflexión sobre las transformaciones y sus resultados tiene el objetivo de poder discutir adecuadamente la situación actual gracias a un entendimiento integral de la misma y poder exponer algunas perspectivas.



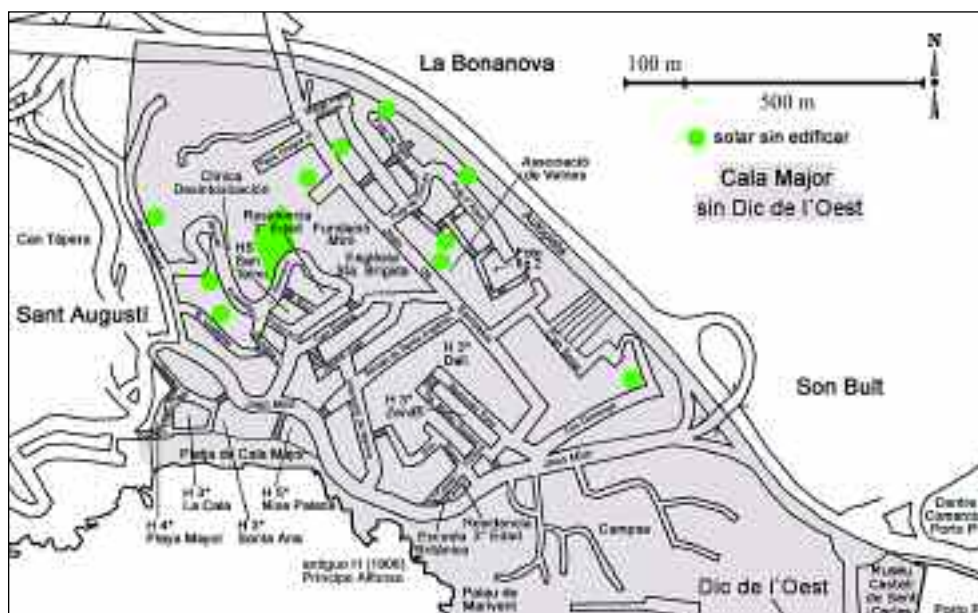


Figura 1: El área de investigación; equipamiento incluyendo hoteles y solares sin edificar.

Fuente: Elaboración y figura propias; cartografía de 01/02-2006.

## CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

### Esbozo del desarrollo de asentamiento

Observando la extensión urbana de la *Ciutat* se comprueba que su configuración se debe a un desarrollo centrifugal que parte del antiguo puerto y casco amurallado y a otro lineal que recorre la costa enlazando núcleos turísticos; los más cercanos a Palma siguen siendo incorporados a la zona urbana. Al contrario de lo que sucede en otras ciudades españolas, el crecimiento de Palma fuera de su recinto amurallado tuvo un desarrollo tardío; la causa de ello fue una orden de 1856 que exigía que los asentamientos urbanos se levantaran a una distancia mínima de unos 1.200 metros del núcleo de Palma (González, 2002). Por ello, hasta 1901 no se realizaron el Plan de Ensanche de Palma y la demolición de la muralla. El Plan General de Reforma de 1916 elaborado por el arquitecto C. Bennàsar no se llegó a finalizar completamente. Como ya apuntaron Sants Oliver y Amengual, el turismo se comenzó a considerar como un motor del progreso que requería la ampliación de la infraestructura. El Plan Alomar de 1943 también se adaptó a las exigencias del tráfico moderno. Se siguió el modelo de la división funcional utilizado por el urbanismo europeo y se ajustó a las necesidades del automóvil. De esta manera y persiguiendo cierta separación funcional se realizaron también los planes expansionistas de la ordenación urbana de Palma (PGOU) en 1963 y 1973 (Brunet, 2002). En lo que a política de vivienda se refiere, se puede constatar que ya en la última etapa franquista se había efectuado una segregación también espa-

cial para asentar a los inmigrantes en un mismo barrio (Bazán y Carré, 2004). Para el archipiélago Palma se podría calificar de *primate city*, es decir, como una ciudad que cumple con funciones de negocio, administración, política y servicios. El municipio de Palma alberga a la mitad del total de mallorquines, unos 390.000. Así, aunque se encuentra en el centro de un espacio turístico, su función no se concentra en ser simplemente el núcleo de un centro turístico (Picornell, 1998).

Cala Major (fig. 1) se desarrolló a finales del siglo XIX como destino de veraneo. El primer hotel, Príncipe Alfonso, que hoy es de uso gastronómico y residencial, fue construido entre 1902 y 1906 y proyectado por G. Bennàssar y J. Alenyar. En la actualidad todavía se conservan algunos chalets construidos en los años 1930. En 1956 Miró se instaló con su familia en Cala Major, en el lugar en el que hoy se encuentran el museo y la fundación. El turismo de masas disparó, en los años 1950/60, la construcción vertical. Cala Major llegó a ser un ejemplo de balearización y su envejecimiento provocó la fase de declive del ciclo de vida del producto turístico. La segunda crisis turística, que tuvo lugar entre 1989 y 1993, supuso la ruina para muchos hoteles. Como no había salida para el turismo Cala Major experimentó una transformación debida a la reconversión de alojamientos turísticos en viviendas de gente humilde.

## La ordenación y planificación urbanística de Cala Major

Las bases legales de importancia para los actuales procedimientos urbanísticos en Cala Major son: el “Plan Territorial de Mallorca” (PTM) describe el tratamiento de las “Áreas de Reconversión Territorial en zonas POOT (Plan de la Ordenación de la Oferta Turística)” (ART), incluyendo la zona “Marivent, Cala Major, Cas Catalá”. Una de las 13 zonas que el artículo 22 del POOT declara como “Áreas de Reconversión preferente” corresponde a Cala Major. Estas “Áreas de Reconversión” tienen carácter preferente a los efectos de la financiación y el párrafo 2 de dicho artículo manifiesta textualmente: “Estas Áreas, cuya delimitación precisa se determinará por las Adaptaciones al POOT del respectivo planeamiento general, serán ordenadas mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) que especialmente contemplarán operaciones de Intercambio de Aprovechamiento y de Reconversión”. Según la percepción y en base al planeamiento urbano la zona de Cala Major, considerada inicialmente como área turística, es hoy de uso predominante residencial de Palma (Picornell, 1998). En el artículo 180 de la última versión de 2004 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Palma (Ajuntament de Palma, <<http://www.palamademallorca.es>>) se describen las “Áreas de Régimen Especial” (ARE) de la siguiente manera: “Se trata de áreas a las cuales por su carácter peculiar se han donado un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para la ordenación suya se establecen la necesidad de la redacción de un Plan Especial, de acuerdo con las condiciones que el Plan General determina para cada uno”. Así en los artículos 182 y 183 se pide para el Área de Régimen Especial de Cala Major-Sant Agustí, con el objetivo de reconversión y rehabilitación de la zona, entre otros la creación de zonas verdes, el mejora-

miento de la red vial y de la infraestructura hotelera. El “Reglamento de la Gerencia de Urbanismo del Excm. Ayuntamiento de Palma” gestiona las competencias municipales, siempre en concordancia con las normas superiores.

### **El PERI de Cala Major y “los Pullman”**

El PERI fue redactado con el objetivo de reconvertir y rehabilitar. Esto incluía, en un principio, la expropiación y el derribo de cuatro edificios Pullman, dos Panama, uno Deya y uno Randa a fin de reconvertirlos en edificios nuevos de sólo cuatro plantas y con zona verde. Aunque se hubieran construido viviendas de protección oficial muchos de los propietarios de los bloques de pisos ya existentes y con bajo poder adquisitivo no hubieran podido permitírselas. Además no se hubiera podido alojar a toda la población que reside actualmente en este solar ubicado al lado este de la calle Saridakis (fig. 1). La densidad de población en esta zona es alta debido al uso residencial de estudios que antiguamente estaban destinados al uso turístico.

Esta situación trae a la memoria el año 1993, año en el que, en relación con el llamado “Plan del Palacio de Congresos”, se propuso demoler los edificios y echar a su población, proveniente de estratos sociales más bajos, del barrio costero. Pero los vecinos lucharon para conservar sus pisos. Ante aquella situación conflictiva el alcalde de entonces por fin reaccionó con una carta en la que aclaraba a los ciudadanos que no había proyecto definitivo ni intención de derribo. También a principios de 2005 la aprobación inicial del PERI causó las protestas de los vecinos que fueron respaldados por el sacerdote del barrio. En aquella ocasión, se convenció al ayuntamiento de que no podía demoler esos bloques ya que el derribo hubiera desencadenado enormes conflictos y agudizado las desigualdades sociales. Además, esta vez la expropiación y la recuperación de las viviendas para gran parte de los vecinos aquí presentes hubieran resultado bastantes costosos para el ayuntamiento, debido al aumento de precios en el mercado inmobiliario. Todo eso llevó al urbanismo a retirar las propuestas polémicas del PERI. Actualmente y gracias a un convenio entre el ayuntamiento y los vecinos de los ocho bloques en cuestión se está intentando crear una futura “Área de Rehabilitación Integral” (ARI). Ésta facilitaría la instalación de un espacio libre público así como aumentaría la seguridad, la limpieza y el acceso al solar de enorme tamaño (fig. 2). Aunque el espacio pasaría de ser propiedad privada a pública, esta reconversión debería excluir el derribo y la reducción de plazas de aparcamiento. Los vecinos podrán, además, obtener subvenciones para la rehabilitación de las fachadas. El proyecto incluye la instalación de un *casal de barri*, como centro cultural, probablemente en la antigua sede de la guardería. La concesión de subvenciones, basadas también en el Ministerio de Vivienda del Estado, está prevista para 2008 (Carranza, 2006).

Posteriormente, los portavoces de los vecinos y el ayuntamiento tendrán que negociar más detalles para conseguir que la futura ARI satisfaga plenamente a todos los implicados. El convenio entre los habitantes y el ayuntamiento es el primer eslabón de un procedimiento integral. Según la información del ayuntamiento, se intentan alcanzar diagnósticos y planes interdisciplinarios, lo que sería recomendable ya que la ordenación de un barrio con exi-



Figura 2: Espacio todavía privado entre los edificios Pullman (v. fig.1).

*Fuente: Foto propia Schicks/Schürgers, 05-02-2006.*

gencias y necesidades tan diversas requiere un planeamiento integral y multidisciplinario que tenga en cuenta tanto los aspectos sociales y demográficos como los económicos, arquitectónicos y ambientales.

## El equipamiento de Cala Major

La inexistencia de espacio público en Cala Major es más obvia en la zona altamente aprovechada alrededor de los edificios Pullman e Impala que en áreas con viviendas unifamiliares. El espacio libre de propiedad privada está descuidado; incluso en la zona de propiedad privada de los edificios Pullman se cerró la plaza interior hace más de cinco años para evitar que se reunieran grupos informales. Como alternativa a los jóvenes sólo les queda trasladarse al centro comercial Porto Pi o reunirse en solares sin edificar o en la playa, donde su ruido por la noche puede incomodar a los clientes de hoteles cercanos. Hubiera sido acertado crear zonas públicas verdes a través de la compra de hoteles obsoletos como el Ferrari, que ahora está fuera de función turística, o de solares de hoteles derribados como lo fue el Aymans o de otros solares todavía libres. Hace un año además se cerró el acceso público al *Dic de l'Oeste*. El capítulo V, "Régimen de los Sistemas Generales", de las Normas Urbanísticas y las referentes fichas de sistemas muestran las pocas propuestas que hay para crear espacio libre, y que el equipamiento con mayor extensión, pero poco aprovechable, está en el dique.

No hay una oficina de turismo aunque sí existe en verano un servicio de vigilancia y urgencia en la playa, así como una patrulla de la policía local en bicicleta. Durante la estancia de los reyes hay también efectivos de la policía nacional. Pero Cala Major no dispone de comisaría ni tampoco de equipamiento social público, como servicios sanitarios, centro juvenil, jardín de infancia o escuela pública. Recientemente se acaba de abrir un centro de salud en Sant Agustí. Esta carencia de infraestructura obliga a los vecinos a trasladarse no sólo para ir al trabajo o de compras, sino también para llevar al colegio a los niños o para jugar en un parque infantil.

De uso social en Cala Major es la iglesia Santa Brígida en la que se celebran cuatro misas el fin de semana. Existe un colegio británico privado al que por regla general no acude la población de Cala Major. Además se han instalado en antiguos alojamientos turísticos dos residencias de ancianos y una clínica de desintoxicación privadas. Existe una asociación de vecinos, cuya guardería de organización privada está fuera de función.

Cala Major cuenta, además, con cuatro edificios emblemáticos (fig. 1): el Palacio Marivent de 1925 que hoy día está cerrado al público; el castell Sant Carles del siglo XVII que alberga desde 1981 el Museo Histórico-Militar; el Museo Miró inaugurado en 1992 y que incluye la casa Son Boter del siglo XVIII, vecina de Son Abrines, el taller y la fundación y por último el antiguo hotel Príncipe Alfonso de arquitectura singular.

## La morfología arquitectónica de Cala Major

Muchos de los grandes bloques de pisos, como por ejemplo el edificio Torremayor de 15 plantas, son el resultado del cambio de uso turístico a residencial. Los hoteles que aún siguen en funcionamiento se encuentran mayoritariamente cerca de la primera línea de playa (fig. 1). Los hoteles de los años 1960 son edificios funcionales de forma cuadrada, mientras que las dos construcciones de hoteles de los 1950 muestran una arquitectura más agradable. Aunque un total de 36 edificios cuentan con más de cinco plantas y las torres de pisos y viviendas plurifamiliares constituyen aproximadamente una tercera parte de toda la edificación, Cala Major alberga también construcción baja: antiguas villas y chalets, casas unifamiliares de construcción reciente así como algunos pareados y adosados edificados como *gated communities*. Las nuevas viviendas plurifamiliares disponen de alturas más moderadas e incluyen también edificios de viviendas de protección oficial. Se cuenta por lo menos con ocho solares y una zona de antiguas terrazas sin edificar (fig. 1). Debido a esta mezcla y a su proximidad a Palma y al mar no se trata de un área de inmuebles baratos. A modo ilustrativo: un chalet pareado en hilera de 240 m<sup>2</sup> y construido aproximadamente hace tres años se puede adquirir por unos 540.000 €. Queda añadir que sólo se han cartografiado dos casas ruinosas, otras ya están en reforma.

## POBLACIÓN RESIDENTE

### La composición y desarrollo en el tiempo

La población de Cala Major pasó de 2.220 habitantes en 1996 a 3.821 en 2001 llegando el 1 de enero de 2005 a 5.018 (IBAE; Ajuntament de Palma, 2005). Sólo una cuarta parte de los vecinos ha nacido en Baleares. En enero de 2005, el 43% de los habitantes de Cala Major eran extranjeros; un número bastante alto si se tiene en cuenta que en el municipio de Palma el 16% de población eran extranjeros (fig. 3). En 1996 residían en Cala Major 336 extranjeros, lo que suponía un 15% de la población total de esta zona, mientras que el porcentaje total de población extranjera de Palma ascendía a un 2%. En aquel entonces dominaban en Palma y Cala Major los europeos, que representaban alrededor del 60% de los extranjeros. En enero de 2005, el número de residentes extranjeros en Cala Major había aumentado a 2.177, de los cuales 1.004 eran europeos, lo que equivaldría a un 46%; 342 europeos procedían de países del este y de éstos, 214 eran ciudadanos búlgaros. Dentro de los europeos del oeste las nacionalidades con mayor representación eran: alemanes con 163 vecinos, británicos con 128 e italianos con 125. El grupo de mayor crecimiento está formado por ciudadanos latinoamericanos, en su mayoría procedentes de Colombia y Argentina. En 1996 vivían 70 latinoamericanos en Cala Major, lo que correspondería a un 21% de la población extranjera. En 2005 residían 894 latinoamericanos en Cala Major, es decir un 41% de los extranjeros. Esta tendencia se observa también en el conjunto del municipio, donde el número de empadronados latinoamericanos aumentaba de 1.392 en 1996, un 20% de los extranjeros, a 28.371 en 2005, un 46% de la población extranjera del municipio.

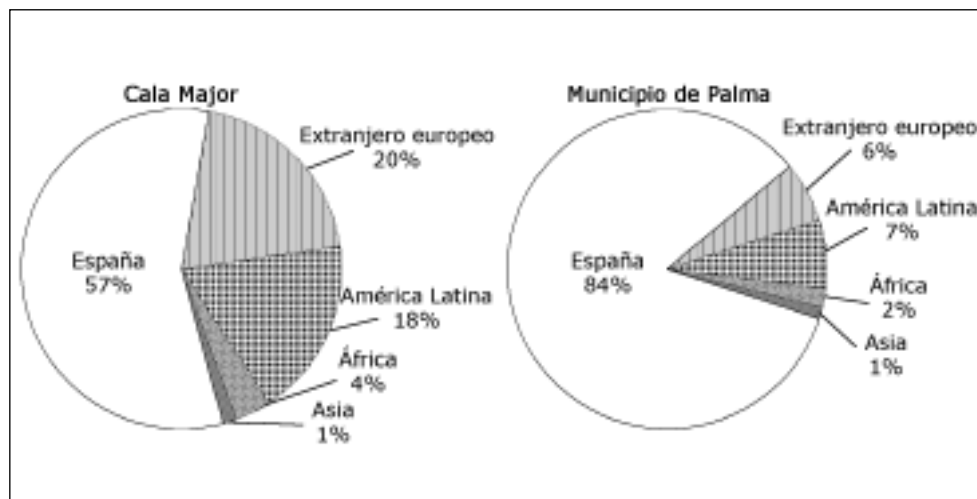


Figura 3: Comparación de la composición de la población (01-01-2005).

Fuente: Ajuntament de Palma, 2005; figura propia.

## La estructura de la población de Cala Major

Debido a la gran afluencia de inmigración en busca de trabajo, la población de Cala Major es bastante joven. Así, en 2005, el porcentaje de la población que tenía una edad activa ascendió a un 82% (Ajuntament de Palma, 2005). Según los datos disponibles del censo de 2001 (INE, 2005) un 80% de los habitantes de Cala Major y un 70% de los habitantes del municipio de Palma tenía entre 16 y 64 años. En Cala Major, el 83% estaba considerada profesionalmente población activa y tenía, con casi el 16%, una tasa de desempleo más alta que el municipio de Palma que contaba con un 12% de desocupados. En Palma sólo el 74% de la población entre 16 y 64 estaba registrada como población activa. Como los inmigrantes laborales y jóvenes profesionales viven con frecuencia en pisos económicos, que aquí disponen de poco espacio, resulta tal vez una mayor fluctuación. El modelo del piso compartido prácticamente no se deja realizar en las torres con cambio de uso. Por todo ello, no sorprende que el censo del INE registre un 47% de solteros y sólo 38% casados. Estos datos contrastan con los del término municipal de Palma que contaba con 34% solteros y 52% de casados. Además indica la alta cifra de población activa que trabaja que está mucho tiempo ausente del barrio. Desde este punto de vista se podría considerar Cala Major como barrio dormitorio de Palma, con vecinos de pocas exigencias hacia el espacio donde residen, sobre todo cuando planean permanecer por poco tiempo en el barrio. Además en los bloques de viviendas hay vecinos con pisos en propiedad muchas veces adquiridos hace años a bajo precio. Ellos no tienen la intención de abandonar el barrio. Otro grupo de residentes por lo general a largo plazo es el que vive en casas unifamiliares. Se puede decir, por tanto, que la zona cuenta con una estructura de población bastante heterogénea en cuanto a clase social, lo que queda reflejada también en la morfología de la edificación.

Según datos del INE el nivel educativo de los habitantes de Cala Major no es más bajo que el de los habitantes del término municipal. Incluso se registran menos analfabetos y personas que no han finalizado el bachillerato elemental, ESO o EGB entre los habitantes de 16 y más años, que en Palma: 20% frente a 28%. Pero dentro del grupo de personas de baja formación escolar había más mujeres que hombres. A modo comparativo: el barrio vecino Sant Augustí contaba con un 17% de personas de formación escolar mínima. Y en el barrio de La Soledat, un barrio obrero y de inmigración, se llegó a registrar un 48,5%.

## SECTOR TURÍSTICO

### El desarrollo de la oferta turística y el cambio de uso

Cala Major un destino de diversión, sol y playa del temprano turismo de masas perdió muchas plazas turísticas a finales de los 1980. Según un estudio de medianos de los años 1980 existían unos 19 alojamientos: 13 hoteles, cuatro apartamentos y dos hostales con más de 3.500 plazas turísticas (evaluado por datos CYR, 1987). El desinterés por parte de los turistas y TTOO fue el resultado de la falta de medidas de recuperación a tiempo, sin men-

cionar la inexistencia de planificación integral a largo plazo, carencias a las que se unen las cambiantes exigencias de una sociedad moderna. Esto imposibilitó la prevención de la decadencia y en 1994 la cifra de alojamientos se había reducido a siete con un total de 1.855 plazas (Conselleria d'Economia i Hisenda, 1995). Debido a la reapertura del hotel Nixe Palace en 1998 se llegó en 2002 a disponer de ocho alojamientos con 2.071 plazas (Conselleria de Turisme, 2002). A principios de 2006 Cala Major contaba con 1.438 plazas en seis hoteles y un hostel residencia (fig. 4). Ningún alojamiento de apartamentos, como por ejemplo el Marivent en la calle Saridakis con 240 plazas, ha conservado su función turística.

nombre	origen	clase	categoría	plantas	Nº plazas	abierto	cadena
Nixe Palace	1957	Hotel	5*	9	266	todo el año	Santos
Playa Cala Mayor	1982	Hotel	4*	6	268	todo el año	IR
Santa Ana	1963	Hotel	3*	8	371	todo el año	IR
La Cala	1956	Hotel	3*	4	135	abril-octubre	IR
Zenith	1966	Hotel	3*	7	162	todo el año	Husa
Dali	1964	Hotel	3*	5	190	todo el año	no
San Telmo	1964	Hostal	2*	3	46	todo el año	no

Figura 4: Establecimientos de Cala Major en febrero de 2006.

Fuente: Encuesta propia.

Además de la reconversión de uso turístico en residencial tuvieron lugar otras transformaciones en usos de servicios sociales. En la calle Joan Miró el hotel Eros se transformó en una residencia para la Tercera Edad como también el ex-hotel Gales en la calle Roselló y Alemany, donde también la actual clínica Capistrano es el resultado de un cambio de uso. De unos seis establecimientos turísticos ubicados en la calle Roselló y Alemany no ha quedado ni uno. El último hotel en esa calle, el Ferrari de tres estrellas y con 165 plazas repartidas en cinco plantas ya está cerrado, muy probablemente en espera de su demolición y transformación en uso residencial. Otros alojamientos obsoletos han sido reemplazados por construcciones nuevas con fines residenciales, como el hotel Aymans de una estrella y con 349 plazas, del que sólo queda el nombre que ha tomado el restaurante ubicado en la planta baja del edificio. El cambio de uso tuvo lugar debido a la degradación turística, la falta de rehabilitación y recuperación continua e integral, las exigencias turísticas postfordistas, la cercanía a Palma como lugar de trabajo y la propia expansión urbana de esa ciudad que está incorporando los asentamientos periurbanos. Así ninguno de los hoteles en funcionamiento ha sido construido en los últimos años. Los nuevos alojamientos turísticos que se inauguran en Palma están en un entorno más agradable, de mayor calidad y más adecuado a las exigencias de un turismo moderno de ciudad, negocios o congresos. Estos hoteles que están en auge y proliferan seguramente debido al proyecto de construcción de un Palacio de Congresos, suponen una gran competencia para los hoteles que todavía quedan en Cala Major. Estos últimos han intentado posicionarse en el mercado aprovechando su proximidad a Palma y dirigiéndose a segmentos específicos que incluso les ocupan las plazas en invierno, de hecho sólo uno de los hoteles de Cala Major cierra en temporada baja. Aprovechan hoy día las posibilidades que les ofrece Internet. Los hoteles en Cala Major se sirven más del marketing directo para su comercialización que alojamientos en destinos con un dominante turismo de sol y playa. Éstos muestran más dependencia a los TTOO, que ya no están tan interesados en Cala Major.



## La demanda turística

Después de haber evaluado la encuesta de los encargados o bien hoteleros de los todavía presentes hoteles en Cala Major se puede afirmar que los alojamientos en primera línea de playa que en verano son preferidos por turistas de sol y playa disponen más a menudo de plazas de garantía. Algunos de éstos han declarado que el turismo ya es de mayor calidad y cuenta con mayor poder adquisitivo. Está aumentando en Cala Major el número de viajeros de congresos, de negocios e incentivos, así como existe un turismo de ciudad, de mochila y de asociaciones deportivas. Las estancias de los clientes de estos segmentos son por lo general más breves, pero sin comprometerse para el verano. Aprovechando también el transporte público los turistas aprecian la buena conexión a Palma, donde realizan además muchas compras. Como criterios de selección a la hora de decidirse por un hotel en concreto en Cala Major se han mencionado: la proximidad a Palma, el hotel en sí, su precio o categoría; pero el lugar en sí no desempeña un papel.

La clientela de Cala Major se compone de diferentes nacionalidades, sin el típico predominio de alemanes o británicos (fig. 5). Excepto de alojamientos con relaciones personales no suele venir clientela habitual ni tampoco de larga estancia. El turismo, hoy en decadencia, se ha diversificado respecto a los segmentos del mercado y las nacionalidades y se han modificado la temporada y la duración de estancia.

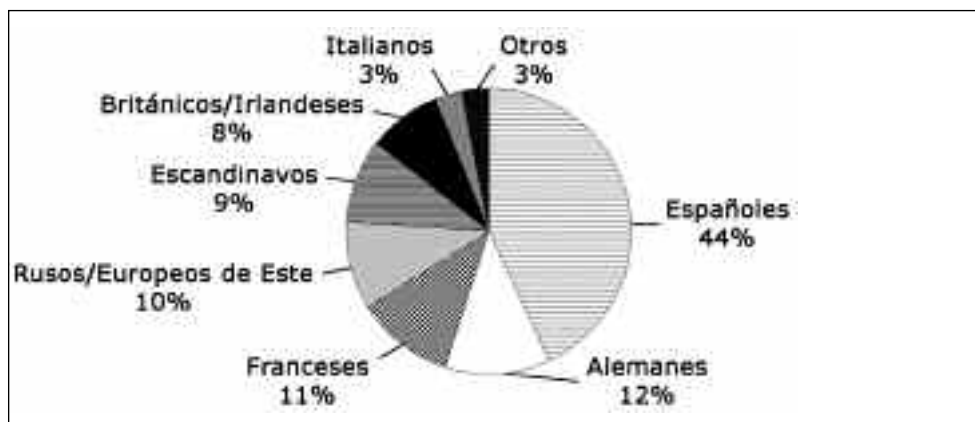


Figura 5: Porcentaje de las nacionalidades de los turistas en Cala Major.

Fuente: Encuesta y figura propias.

## Los ámbitos conflictivos y exigencias hacia el espacio

Indicando el cambio de uso y preguntando en una cuestión abierta por el potencial conflictivo en el barrio, se resume que el uso residencial en sí no alberga conflictos. Las personas encuestadas han criticado la estética urbana debido a la densidad parcial y negligencia tanto privada como pública. Ninguno se ha quejado de la estructura social o de que haya más violencia o criminalidad que en otros barrios. Debido a la presencia de los reyes hay más control y registro de los vecinos del barrio, lo que apenas deja un margen a los inmigrantes sin papeles. El aspecto del barrio contradice las exigencias de un turismo postfordista. Al mismo tiempo que la transformación fue resultado del declive turístico, fomentó en adelante la degradación de la zona. De lo que el sector turístico<sup>1</sup> espera de la ordenanza y planificación territorial-urbana han resaltado: zonas verdes públicas (7); apoyo económico para mejorar la imagen de la oferta complementaria (5); aparcamiento público (5), tal vez subterráneo; mejora y embellecimiento del barrio entero (4); equipamiento social (3); modificaciones viales (3), incluyendo un acercamiento físico a Palma. Respecto a los conflictos, aunque no lo han llamado así, resultarían diferencias debido a distintas exigencias para la mejora interna de Cala Major. Así por ejemplo pedir que bajen alturas o incluso sustituyan determinados edificios resultaría conflictivo. Una revalorización a coste de grupos sociales inferiores causaría problemas. La realización de la propuesta inicial del PERI hubiera provocado situaciones sociales perjudiciales que hubieran supuesto una posible marginalización social y espacial de la zona. De la encuesta entera se deduce que el sector turístico no se siente escuchado por el ayuntamiento. Los artículos 182 párrafo 2.4. y 183 párrafo 2.5. de las Normas Urbanísticas para la zona Cala Major-Sant Augustí que hacen referencia a las Áreas de Régimen Especial expresan lo siguiente: “Infraestructura hotelera. Análisis y propuesta de mejora a la infraestructura hotelera, así como la eliminación o transformación de la estructura hotelera inadecuada u obsoleta”. En términos de planificación, Cala Major ya es un barrio de función predominantemente residencial y no turística. Así queda el conflicto entre lo que espera el sector turístico para Cala Major y el ayuntamiento que fomenta otros destinos turísticos como la Platja de Palma. Aunque los hoteleros de Cala Major han encontrado su hueco en el mercado turístico aumenta la competencia por hoteles en la misma ciudad de Palma. Una pequeña asociación hotelera como la de Cala Major-Sant Augustí no tiene tanto poder y en el barrio falta unidad para imponer reivindicaciones en común. Además las buenas rentas de suelo en Cala Major, que está situado en la costa y cerca de Palma, van a acelerar el proceso de transformación.

A la pregunta que ha mejorado durante de los últimos años en Cala Major, los hoteleros han mencionado sobre todo la regeneración de la playa, la mejora de su acceso y paseos peatonales, realizados en los años 1990. Como también remodelaron la calle Miró. Algunos también han alabado la vigilancia efectuada por la policía, la presencia de socorristas

---

<sup>1</sup> Evaluación y clasificación de ocho respuestas (cantidad indicada en paréntesis), conseguidas según encuesta en el sector hotelero de Cala Major más un hotel cercano ya de Sant Augustí. Cada actitud está sometida a diferentes influencias externas como internas, como son las experiencias con los demás actores, la pertenencia a una cadena hotelera, propio ciclo y lugar de vida y el conocimiento de la zona.

tas en el verano y el aumento de la limpieza y del cuidado por parte de los particulares. Además han declarado algunos que los negocios, aunque permanezcan de baja calidad, han mejorado su aspecto. Los mencionados embellecimientos realizados en la década de 1990 se concentraron en el ámbito de la primera línea de playa. Sin embargo, hoy en día y después de más de diez años, el estado de los accesos a la playa, así como el entorno total de la playa deberían volver a ser mejorados. La regeneración de la playa fue realizada porque a principios de los 1990 era casi inexistente. El resultado fue una playa más amplia que la de los años 1960. La regeneración de playas es otra polémica que va más allá del barrio. Desde el punto de vista de los hoteleros la mejora llegó un poco tarde, ya que fue efectuada después de la crisis. Las medidas realizadas en el pasado parecen más paliativas que sostenibles y dirigidas a un mantenimiento de la calidad a largo plazo. Aunque el fomento del turismo se encuentra ya fuera del punto de mira de las actividades públicas, hay que tener en cuenta que las medidas pensadas en el PERI o bien la creación del ARI tendrían efectos retroactivos positivos para el turismo. Para llevar a cabo una reforma integradora que mantenga cierta función turística, aunque bastante subordinada a otras funciones, sería conveniente elaborar además un plan de acción para la primera línea, para el comercio de la calle Miró y para el tráfico.

## OFERTA COMPLEMENTARIA

### La estructura y el reparto de los comercios en Cala Major

En Cala Major se han cartografiado, a principios de 2006, 110 ofertas en 106 locales más 56 fuera de servicio. Es decir que una tercera parte de los locales están vacíos. El 38% de la oferta de Cala Major está relacionada con el ramo de la alimentación (fig. 6). Entre esta oferta hay gran número de restaurantes y bares sencillos. Así un 65% de la oferta pertenece a prestación de servicios y sólo un 4% a talleres o bien oficios (fig. 6). El servicio care-

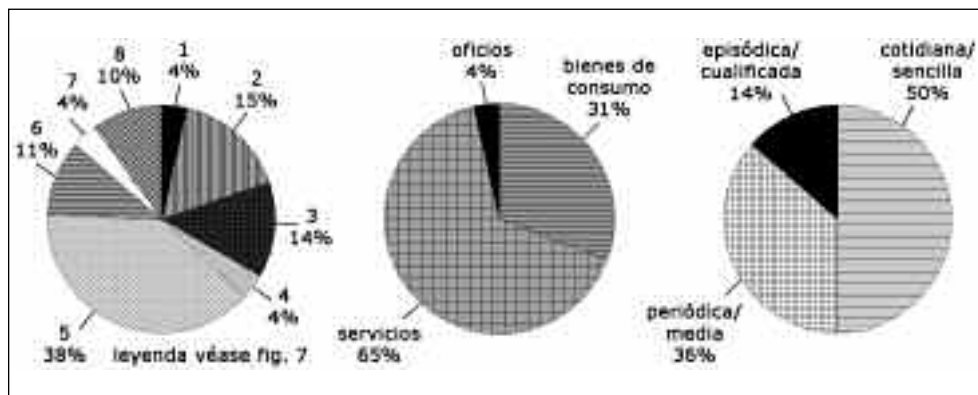


Figura 6: Cartografía de la oferta en Cala Major, según ramos, clase y necesidad o calidad.

Fuente: Elaboración y figura propias; cartografía de 01/02-2006.

ce en esta zona de ofertas cualitativas o especializadas representadas por ejemplo por médicos especialistas. Tampoco hay servicios de cualificación media a disposición de la población residente, como gestorías o médicos generales. La mitad de toda la oferta se dedica a servicios sencillos o al abastecimiento de bienes de uso cotidiano (fig. 6).

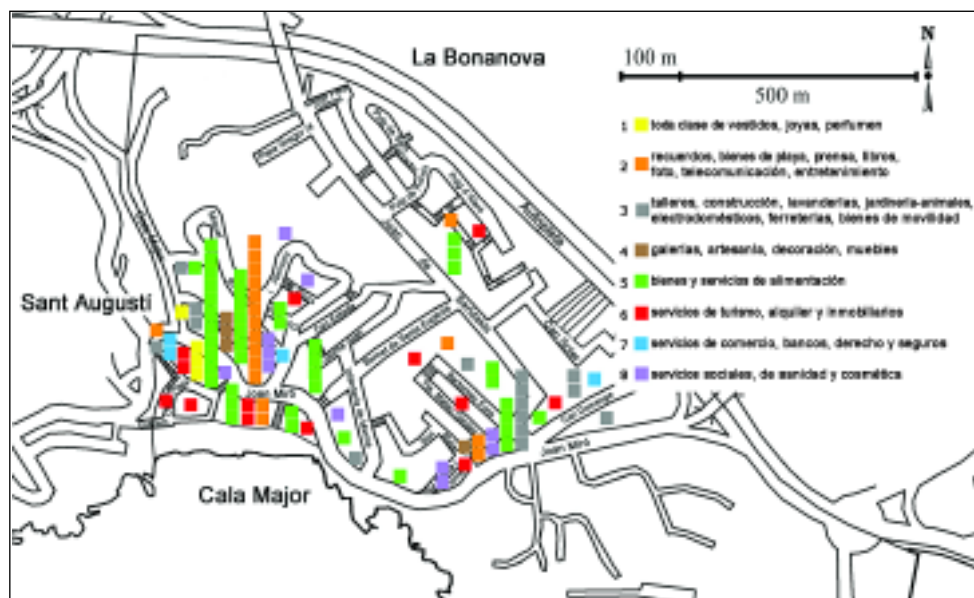


Figura 7: Cartografía del comercio en Cala Major.

Fuente: *Elaboración y figura propias; cartografía de 01/02-2006.*

La oferta se concentra a ambos lados de la Calle Miró (fig. 7). La parte oeste, la más céntrica, se dedica todavía más al turismo. Pero también hoy día se han asentado allí comercios de venta de maquinaria para la producción y venta de *Kebab* o de paquetes que no están destinados al turismo. Hay gran cantidad de locales comerciales vacíos que en el auge turístico tenían un enorme valor económico. Más allá de la primera línea de playa casi no hay comercios. Anteriormente había más tiendas de abastecimiento. Cuando elaboramos la cartografía echamos en falta un supermercado de un tamaño más grande. Los hay en el cercano centro comercial Porto Pi y en Sant Augustí. Después de la toma cartográfica, se abrió en dirección a Porto Pi un nuevo supermercado grande y se ha reabierto un supermercado en el edificio Impala IV. Esto se podría interpretar como un paso importante para cubrir más las necesidades de la población residente. Pero de los 17 locales que había en el patio de los Pullman han quedado cuatro, dos de servicios sencillos y dos tiendas de bienes de consumo cotidianos. En estos solares hay poca oferta (fig. 7) en relación con la alta densidad de población, tomando en cuenta que a ambos lados de la Calle Saridakis vive más de la mitad de la población de Cala Major.

## La función de la oferta actual en Cala Major

Según la composición y el reparto del comercio, ya reducido, se deduce que ni se dirige explícitamente al turismo ni a la satisfacción cotidiana de la población, a pesar del creciente uso residencial. La segregación interna y el hecho de que los residentes se vean obligados a realizar sus actividades cotidianas fuera de la zona tiene como consecuencia que éstos tampoco realizan sus compras en el barrio. El área de los Pullman Son Matet carece de bares o supermercados de barrio (excepto del arriba mencionado reabierto) lo que otra vez subraya que, además de la carencia de infraestructura pública y social, faltan a su vez estructuras barriales. En el comercio entran hoy también nuevas nacionalidades de comerciantes como árabes o búlgaros que satisfacen, por un lado, las necesidades de sus compatriotas y por otro las de nuevas modas como la alimentación de tipo fast food *Kebab*. Las tiendas de internet, con precios inferiores a los que se encuentran en centros turísticos, están dirigidas prioritariamente a residentes extranjeros que habitan en la zona por cuestiones laborales, aunque también sirven de vez en cuando de diversión para los jóvenes. En los años 1960/70 se satisfacía principalmente al turismo de masas escandinavo y británico. La clientela turística de hoy tiene otras exigencias y va de compras al centro comercial Porto Pi y al casco antiguo. A pesar de la transformación del modelo turístico la oferta complementaria de Cala Major es en cierto modo de su interés. La mitad de los hoteleros encuestados ha indicado que su clientela también se relaciona con el barrio. Además, en verano, la zona con playa atrae los fines de semana a ciudadanos que hacen también uso de los bares y restaurantes. Los turistas valorarían la posibilidad de poder dar un paseo al aire libre, sin tener que trasladarse, y fuera de los centros comerciales o de ocio, intercambiables en toda Europa occidental.

Los hoteleros desean para su clientela que los comerciantes embellezcan sus locales y mejoren la variedad y calidad de sus productos. Esto incluye sobre todo una diversificación de los restaurantes, muchos de la clase de comida rápida. De las demás respuestas en la encuesta se deduce que esperan que el ayuntamiento subvencione los intentos de mejora del pequeño comercio, que incluyan por ejemplo la unificación de criterios en cuanto a forma y altura de rótulos. Además abogan por una ampliación del horario del comercio. La zona entera exigiría el cierre y la transformación de comercios sobrantes.

## CONCLUSIÓN

La conclusión incluye las reflexiones sobre el desarrollo de la transformación y sus resultados en Cala Major, llegando así al entendimiento de la situación actual (resumida en fig. 8 del anexo) que indica las diferentes exigencias y conflictos, que son profundizados en los capítulos dos a cinco para, a partir de aquí, poder discutir perspectivas.

El temprano turismo de masas se disparó bajo carencia de planificación y ordenación integral, además faltaron rehabilitación y mantenimiento públicos y privados y una adaptación a las exigencias postfordistas. El producto turístico se envejeció. Crecieron destinos competitivos. La busca rápida de otra comercialización de los apartamentos turísticos ace-

leró su cambio de uso. Se vendieron o alquilaron apartamentos turísticos, sin previa reforma ni ampliación, a precio barato o temporalmente a trabajadores atraídos por Palma (Carbonero, 2001). El turismo se arruinó y entonces sobraron comercios. El aspecto de los locales comerciales como el de los bloques de los antiguos apartamentos turísticos continuaron degradándose. El descuido de las torres de viviendas es el resultado de una alta fluctuación de población residencial, de un bajo poder adquisitivo de sus vecinos y de tiempos de inseguridad sobre la permanencia de estos bloques cuya existencia recientemente parece asegurado. Se ha modificado la propuesta inicial del PERI y se va a crear un ARI. Hay intentos de subvencionar la rehabilitación y establecer equipamiento social y espacio libre público más cuidado. Este último no debería limitarse a obras viales. Ahora mismo los diferentes actores de Cala Major viven uno al lado de otro sin tener ni punto espacial ni social de encuentro. Esta situación impide comunicar y hallar reivindicaciones en común, sin perjudicar al otro. La planificación urbana respalda el cambio de aprovechamiento de hoteles obsoletos. De hecho se encuentra en un espacio cada vez más monofuncional y sin identidad barrial.

Debido a estas circunstancias y trabajando con lo que hay -una zona de contrastes y muy diversa referente a la morfología urbana, el estatus social, el origen de sus habitantes y las características del turismo- sería oportuno fomentar estructuras barriales. Un mantenimiento del turismo especializado a pequeña escala respaldaría el comercio. En conjunto, con un aumento de la infraestructura social y una mayor presencia de los vecinos en el barrio se apoyaría la estructura barrial. Esta identidad repercute en un mayor interés en la zona lo que ayudaría al cuidado y satisfecería a turistas y visitantes. Esto favorecería al pequeño comercio y aseguraría cierta actividad económica. Además se abrirían posibilidades para pedir inversiones públicas en el barrio.

Debido a la estructura del barrio y su potencial conflictivo, pero sitio favorable, se propone contrariar a una plena monofuncionalidad residencial con carácter de barrio dormitorio de Palma. Hay que admitir que esta visión no se realizará de hoy a mañana. Lo más probable es que a corto plazo desaparezca planta hotelera y siga la degradación. Aunque Cala Major sea apto para direccionar un camino integrado, parece que existe poca esperanza de que se reconvierta poco a poco en un barrio de una posible convivencia social y, en menor grado, también multifuncional.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ajuntamet de Palma, Servei de població (2005): *Padrón habitants a 1-1-2005*. Informe escrito.
- Ajuntament de Palma, <http://www.palamademallorca.es> (06-01-2006).
- Bazán, A. y Carré, A. (Coord.) (2004): *Barrios del Mundo. Historias Urbanas*. publicación en la Internet, <http://www.quartiersdumonde.org> (11-12-2005).
- Brunet, P. J. (2002): "Port Segle XXI un proyecto falcido de integración de la ciudad y el puerto de Palma". Almería, Universidad de Almería.
- Carbonero, M. A. et al. (2001): *L'Espai social de l'exclusió al les Balears. Una proposta d'àrees d'atenció preferent*. Palma de Mallorca, Ed. Sa Nostra.

- Carranza, E. (2006): “Cort pospone las reformas en los Pullman hasta la llegada a subvenciones de Madrid”, *Última hora*, 15 de febrero.
- Conselleria d'Economia i Hisenda, Conselleria de Turisme, Govern Balear (1995): *Alojamientos Turísticos de Baleares. Litoral y Medio Rural 1994*. Palma de Mallorca.
- Conselleria de Turisme, Govern Balear (2002): *Listado Paramétrico Estadístico de Establecimientos*. Informe escrito.
- CYR consultores s.a. (1987): *Estudio sobre la oferta ocupacional*. diciembre 1.987, Palma. inédito. extracto. (Apoyado en las pp. 9-12 de este informe no publicado se ha estimado las cifras sobre el número de alojamientos en aquel entonces).
- González, J. M. (2002): “La Pérdida de Memoria y la Degradación Urbana. Morfología y Patrimonio de un antiguo barrio industrial: La Soledat (Palma)”. Almería, Universidad de Almería.
- IBAE (Institut Balear d'Estadística), <http://www.caib.es/ibae> (22-01-2006).
- INE (Instituto Nacional de Estadística), <http://www.ine.es> (12-12-2005).
- Picornell, M. (1998): “Cambio formal y funcional en los espacios de destino turístico del municipio de Palma”, *VI Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación y V Coloquio de Geografía: Turismo y ciudad*. Las Palmas de Gran Canaria.

#### Bases legales

- POOT “Decreto por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca”. 54/1995 del 06-04-1995; modificación 98/1998 del 06-11-1998 y 14/2000 del 04-02-2000. “Decreto por el que se crea y regula el organismo de gestión y seguimiento del POOT de Mallorca”. 221/1996 del 12-12-1996.
- PTM “Plan Territorial Insular de la Isla de Mallorca”, 13-12-2004, BOIB N° 188.
- “Reglamento de la gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Palma de Mallorca”. del 28-09-2000, BOIB N° 132.
- Modificación de las “Normas Urbanísticas” del Plan General de Palma. BOIB 21-08-2004 y 02-12-2004. Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca relativo a la aprobación definitiva de las normas urbanísticas del PGOU de Palma.

ANEXO

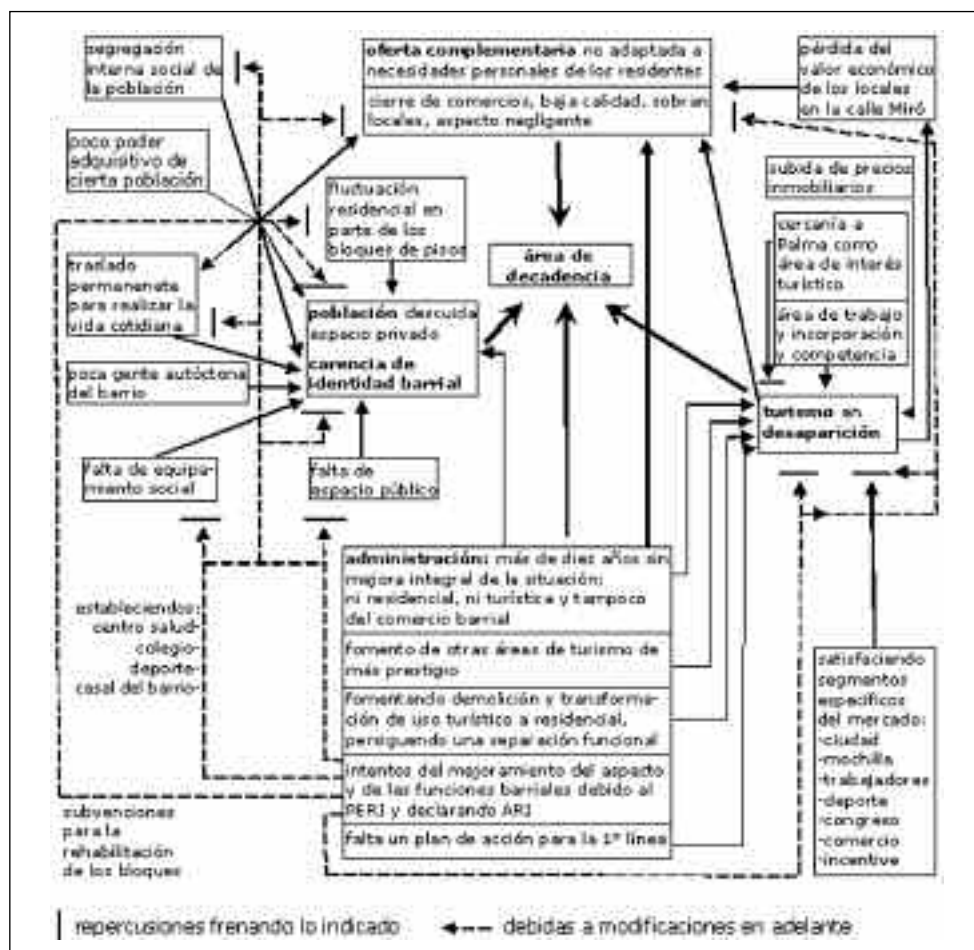


Figura 8: Esbozo de las instalaciones básicas de la situación actual, como resultado de la transformación de la zona ya ex-turística de Cala Major.

Fuente: Elaboración y figura propias.



# ADAPTACIÓN LOCAL A UN NUEVO MODELO TURÍSTICO. EL EJEMPLO DEL TURISMO RESIDENCIAL EN PEGUERA

## *Local Adaptation on a New Touristic Model. The Example of the Residential Tourism in Peguera*

Petra SCHÜRGERS

*Dpto. de Geografía, Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf*

*e-mail: [petra.schuerges@uni-duesseldorf.de](mailto:petra.schuerges@uni-duesseldorf.de)*

### **Resumen**

Se propone la reflexión sobre las interacciones que implica el nuevo modelo turístico, que serán examinadas en el caso de Peguera. Uno de los referentes básicos en su formación es el boom del turismo residencial experimentado por la revitalización turística en el municipio de Calvià a fines de los años 1990. El turismo residencial, que existe en Peguera además del paquete turístico, dispone de una alta relevancia espacial. Por eso se basan las reflexiones en el estudio de sus interacciones con componentes del territorio local, empleando métodos de cartografía y encuesta. La comunicación representa los principales avances de resultados como la interdependencia entre oferta complementaria del año entero, turismo residencial e invernal, que es mayoritariamente de origen alemán. La demanda de segunda residencia causa la subida de precios inmobiliarios y el alto número de población real aumenta la demanda de infraestructuras. Peguera corre peligro de perder atractivo residencial y turístico por la incesante urbanización. El control de estas dimensiones serviría para un apropiado fomento de la economía y el desarrollo sostenible.

**Palabras clave:** turismo residencial, relevancia espacial, oferta complementaria, impactos e interacciones turísticos, Mallorca.

## Abstract

The new touristic model implicates interactions which will be examined in the case of Peguera. A main reason for its formation is the residential touristic boom, that produced the touristic revitalisation in the municipality of Calvià at the end of the 1990th. The residential tourism disposes of an high spatial relevancy and exists in Peguera supplementary to the package holidays. Thus the reflection based on the analysis of its interactions with the local spatial components by using methods such as mapping and questioning. The paper presents the fundamentally steps of the results like the interdependence between a complementary offer opened all year round, residential tourism and winter tourism, which is mainly German. The demand for a second residence caused an increase of the property prices and the high number of actual population increase the demand on the infrastructure. Peguera runs the risk of loosing its residential and touristic attraction due to the ongoing construction activities. The control of these dimensions would serve to an appropriate economic and sustained development.

**Keywords:** residential tourism, spatial relevancies, complementary offer, touristic effects and interactions, Mallorca.

## LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS

### Etapas del desarrollo turístico de Mallorca

Mallorca concentra en sí los efectos espaciales de diferentes etapas turísticas. Había un primer turismo de élite a principios del siglo pasado. En la década de 1960 el modelo del turismo de masas empezaba a transformar profundamente la isla. Desde entonces periodos de unos tres años de crisis interrumpen los de booms. Durante el primer boom turístico, entre 1960 y 1973, se construía, bajo la carencia de ordenación integral, hoteles en primera y segunda línea de playa, cada vez más altos. Se cumplían exigencias fordistas de vacaciones organizadas de sol y playa, de dos o tres semanas que se hacían una vez al año. Incluso las ofertas opcionales de excursiones eran estandarizadas. Se formaban TTOO transnacionales que empezaban a dominar el mercado por lo que se intensificaba la dependencia hacia los países de origen. Con la crisis petrolera se llegó a la primera crisis turística, notable en los años 1974 hasta 1977. El segundo boom entre 1978 y 1988 se debió a la adaptación de exigencias de pasar vacaciones más independientes y económicas. Así se amplió la planta de apartamentos a bajo coste de personal. Debido a la falta de revitalización, el producto turístico envejeció. Además aparecieron destinos competidores más económicos mientras que la peseta se revaluó y la segunda crisis turística tuvo lugar entre 1989 y 1993. La demanda postfordista o en el turismo más bien postcook<sup>1</sup> se oponía a la masificación como cualidad, es decir que sociológicamente no sólo se dirigía contra la cantidad de la afluencia turística, sino más bien contra la homogenización y estandarización (Butler, 1990). La sociedad moderna se muestra más individualizada y flexible. El turista viaja más, pero menos tiempo, más lejos y es posible que participe durante distintas vacaciones o incluso en unas

---

<sup>1</sup> La importancia que Thomas Cook tenía para el subsector turístico equivale a lo que Henry Ford significaba para la industria (Donaire, 1995).

mismas en diferentes segmentos del mercado. Así se pide sobre todo en temporada media y baja, una oferta cada vez más diversa. Además, los modernos medios de comunicación, la amplia infraestructura de Mallorca, la alta frecuencia de vuelos durante el año entero y así la corta distancia temporal a Centro- y Norte de Europa, permiten vivir en la isla y trabajar fuera. La sociedad moderna parece que integra más el trabajo en la vida. De esta manera las vacaciones no siguen representando un contrapolo al trabajo, que por sí se transforma en un símbolo de estatus. Un domicilio más o menos permanente en Mallorca además sirve de muestra que se puede permitir cierto lujo. Aunque ni la demanda entera ha cambiado ni radicalmente toda la oferta mallorquina se adecuaba a las cambiantes y crecientes exigencias del turismo postfordista. Esto se expresa en la diversificación y la innovación de productos aprovechando la segmentación del mercado e intentando ampliar la temporada y mejorar la imagen hacia fuera. En este sentido la ley 3/1990 obligaba la modernización de alojamientos turísticos construidos antes de 1984 y la ley 1/1991 (LEN: Ley de Espacios Naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares) intentaba proteger el medio ambiente. Sobre todo los segmentos del turismo de golf, náutico y residencial deberían garantizar el aumento de la calidad. En la siguiente temporada se disparó la construcción de la segunda residencia, especialmente en zonas costeras como Calvià, donde existen favorables condiciones climáticas e infraestructurales. Así el tercer boom turístico entre 1994 y 1999, también representaba un boom del turismo residencial. Éste incorpora bajo modernas condiciones de vivienda cada vez más al interior de Mallorca así como el creciente finca-turismo. El desarrollo del tercer boom iba junto con circunstancias como la ampliación del mercado por el este, las crisis e inseguridades en destinos competitivos, la seguridad de Mallorca, el estar cada vez más en boga residir en la isla, la inversión de dinero negro y aspectos especulativos. La siguiente crisis del turismo de alojamiento de 2000 a 2003 coincide, como también las anteriores, con una crisis económica mundial, la introducción del euro con incremento de precio, destinos competitivos más económicos, el 11 de septiembre que generó ansiedades, una política más restrictiva interpretada de manera muy negativa en el exterior y la guerra del Iraq.

El intento de un desarrollo más a medida, sostenible y de calidad sin seguir aumentando la cantidad sólo se realizaba en parte a causa de la proliferación de la segunda residencia. Además permanecía la estacionalidad. Así las mayores pérdidas porcentuales desde 1999 le tocaban a la temporada media, cuya ocupación de la planta total disminuyó desde entonces desde el 72% al 49% (2005). La ocupación por término medio anual descendió en el mismo tiempo del 61% al 46%. Pero el número de pasajeros en el aeropuerto Son Sant Joan sobrepasó en 2004 por primera vez los 20 millones, llegando en 2005 a 21,24 millones (Conselleria de Turisme, 2005 y 2006). Mientras que el número de pasajeros y llegadas al aeropuerto crece, la de la ocupación hotelera se estanca. Esto se explica por el aumento de los *hubs*, vacaciones cada vez más cortas y muchas estancias privadas fuera de los alojamientos turísticos.

## Desarrollo turístico de Peguera en el municipio de Calvià

El municipio de Calvià no era importante hasta el disparo del turismo de masas. No había ni un puerto, y la economía se basaba en una agricultura dominada por la gran propiedad. La población a penas alcanzaba los 2.000 habitantes (2.219 habitantes en el año 1950) (Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria, 2002). Hasta hoy sólo una  $\frac{1}{16}$  de la población del municipio reside en su interior. En 1936 se contaba con tres alojamientos turísticos y en 1955 con 13 (Garcías & Verd, 1986). Ya en 1960 Calvià disponía de aproximadamente 6.800 camas turísticas en 112 alojamientos (Ajuntament de Calvià, 1999). El antiguo espacio de la costa de poco valor agrario se transformó en solares de precios en alza, excepto el Cap de Cala Figuera que hace poco era de uso militar. El municipio de Calvià en la cercanía de Palma y del aeropuerto se volvió rápidamente en un destino principal del turismo de masas del Mediterráneo. Ofrecía 54 km de costa de deficiente ordenación urbana y territorial. El primer Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de 1971 estaba orientado a un gran desarrollo bajo el pretexto de querer evitar la especulación. Calvià ejemplificaba muy bien el significado del término “balearización” (Picornell, 1986: 53). Se llegó a finales de los años 1980 a un punto decisivo entre declive y revitalización turística según el modelo del ciclo de vida del producto turístico de Butler (1980) (Kulinat, 1998). De este modo se movía el ayuntamiento de Calvià, entre 1991 y 2003 con la alcaldesa M. Najera al frente, propagando un concepto del turismo de calidad y sostenibilidad. Se elaboraron medidas de saneamiento de diez años en adelante. Se aprovechó el Plan de Excelencia Turística del Ministerio de Comercio y Turismo de España (1992), que hoy día está abolido. Se cumplieron las siguientes tres áreas de acción: 1. reconversión de zonas urbanas en la costa debido al Plan de Esponjamiento; 2. lucha contra la estacionalidad por los programas Calvià, el Invierno Europeo y Mallorca Calvià Club; 3. mejoramiento de las condiciones de la formación profesional debido al Instituto de Formación y Ocupación de Calvià (IFOC) y el Servicio Integral de Promoción del Empleo (SIPE). El foco de mayor atención se concentraba en la demolición de hoteles obsoletos debido al Plan de Esponjamiento de 1994. Como consecuencia los hoteleros que temían el derribo de sus establecimientos entraron en reformas. En aquel entonces se reemplazaron, también por iniciativa privada, dos hoteles de 1968 y 1969 en Peguera (Seguí, 1998). Bajo criterios de sostenibilidad, en 1995 se comenzó con la primera Agenda Local 21 del Mediterráneo, basada en la filosofía de la cumbre de Río de 1992. Además del derribo de hoteles, en lo público destaca la reclasificación de 1660 ha de suelo urbano y la construcción del Passeig de Calvià (Najera, 1997). Los trabajos de mayor importancia para la recuperación urbana de Peguera, su turismo y atractivo residencial se centraron en la ampliación de la Playa Palmira en 1989 y 1994, el paseo marítimo y el Bulevar inaugurado en 1996 y prolongado más recientemente. Apoyado en los fondos del Plan Mirall, que posibilitó medidas de embellecimiento pero no infraestructurales (Decreto 184/1996), se realizaron cuatro proyectos en Peguera. La mitad fue sufragado por el ayuntamiento y la otra mitad por el Govern Balear. En diciembre de 2005 se publicó la última versión del PGOU que ya había sido modificada varias veces.

Las medidas iniciadas en los años 1990 han mejorado sin duda alguna el aspecto urba-

nístico, con la consecuencia de aumentar la demanda de segunda residencia por extranjeros europeos. Así se han acelerado las inversiones en el sector inmobiliario y la nueva construcción. Además resulta la necesidad de ampliar constantemente las infraestructuras, sea de eliminación de aguas residuales y basura, de suministro de agua potable, de ampliación o adecuación de la red vial y de comunicación.

## EL TURISMO DE ALOJAMIENTO Y DE RESIDENCIA EN PEGUERA Y SUS INTERACCIONES

### Turismo de alojamiento o bien del paquete turístico

El origen de Peguera se basa en el desarrollo del turismo de alojamiento. El primer hotel de Peguera se inauguró en 1930, el primero localizado en Cala Fornells (1950). En 1955 se llegó a ocho alojamientos turísticos (Aguiló et al., 2003). La mayoría de los hoteles en el centro de Peguera resulta del primer boom turístico: la antigüedad media de la planta hotelera es de 1973 y un 67% de los solares miden menos de 5.000 m<sup>2</sup> (Ajuntament de Calvià, 2006). Peguera dispone de 87 alojamientos con unas 13.000 plazas turísticas de los casi 60.000 en 267 establecimientos existentes en el municipio (Conselleria de Turisme, 2006). Así el término medio de camas por alojamiento es más alto en el municipio que en Peguera. Allí muchos de los alojamientos más pequeños corresponden a hostales cuyo número disminuye debido a exigencias cada vez más elevadas. De los 26 hostales y pensiones de 1994 han quedado 18. Además consta la tendencia a alojamientos de categorías más altas. Pero en comparación con otros destinos el número de hotel-apartamentos sólo aumentó de dos en 1994 a cuatro (fig. 1).<sup>2</sup> Peguera está dominada por hoteles: 37 en la actualidad. A pesar del crecimiento del turismo residencial, en este núcleo sólo han desaparecido cinco alojamientos turísticos, pero sin reducción del número total de plazas turísticas.

Contemplando la ocupación hotelera consta una disminución de 72% en el año del boom turístico de 1999 a 54% en 2005. El mínimo de ocupación en el año 2002 con 51% corresponde a la disminución de la clientela principal, los alemanes, cuyas llegadas vía aérea a Mallorca bajaron de 3,57 millones en 1999 a 2,77 millones en 2002; recuperándose en la actualidad hasta alcanzar la cifra de 3,68 millones (Conselleria de Turisme, 2006). Aunque Peguera es uno de los pocos destinos de atractivo para un turismo de invierno, no se ha recuperado la temporada baja y tampoco la media. La ocupación de la planta total hotelera en la temporada baja en 2005 llegaba a sólo 29%, tomando en cuenta que todo el Sector 5/Ponent disponía en temporada baja sólo de una ocupación de 19% y Mallorca de 13% (fig. 2).

---

<sup>2</sup> \* = estrella(s); categoría de alojamientos de clase: **H**otel, **H**otel-**A**partamento, **C**lub **V**acaciones, **H**o**S**tal y **P**ensión; sin categoría: **CH** = Casa Huéspedes; **L** = llave(s); categoría de alojamientos de **A**partamento.

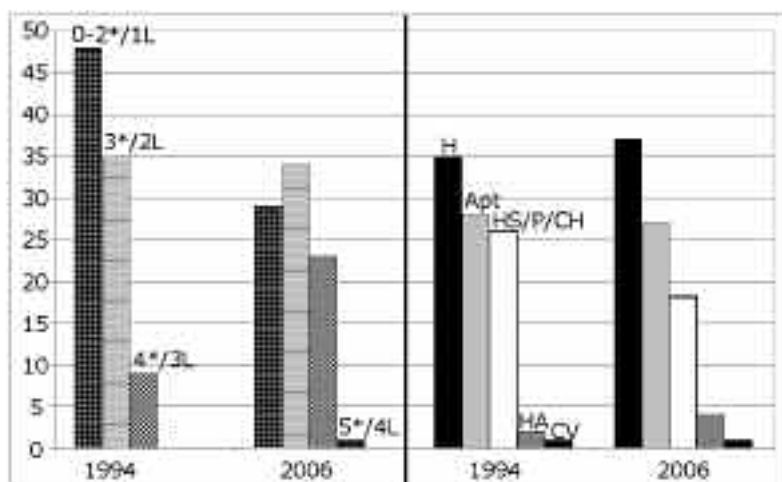


Figura 1: Categoría y clase de alojamientos en Peguera.

Fuente: 1994: *Conselleria d'Economia i Hisenda*, 1995; 2006: *elaboración propia*; *figura propia*.

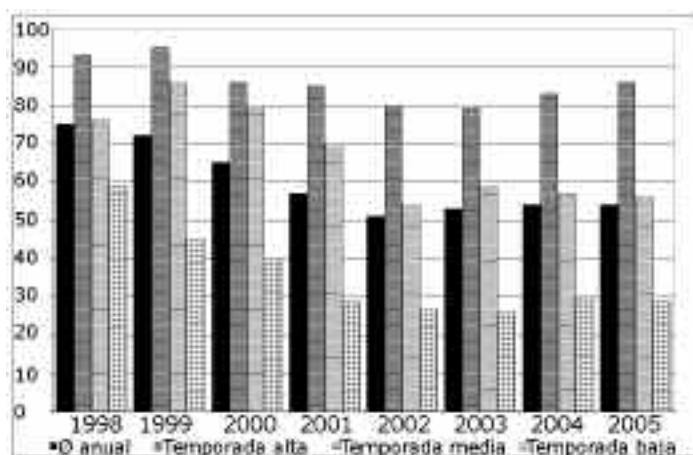


Figura 2: Ocupación de la planta total de Peguera (en %).

Fuente: *Calculado según datos de CITTIB*, 2003; 2005 y 2006; *Conselleria de Turisme*, 1999; 2000 y 2001; *figura propia*.

La clientela de la temporada baja se compone por regla general de peronas mayores.<sup>3</sup> Un 71% tenía 58 y más años. Fuera de esta temporada, este grupo de edad supone el 46%. Los turistas encuestados en temporada baja preferían estancias más largas así que unos 43% quedaban más de 15 días mientras que fuera de esta temporada unos 86% permanecían menos de 15 días. Las vacaciones más cortas en temporada baja son aprovechadas muchas

<sup>3</sup> Investigación propia que incluye un total de 385 encuestas realizadas en diferentes temporadas y destinos costeros de Mallorca (Schürgers, 2005).

veces por el turismo de caminata o para gozar la flor de almendro en febrero. En invierno domina de forma casi absoluta la procedente de Alemania. En la encuesta realizada en invierno, se indicaba que de las dos terceras partes de los encuestados que conocían Peguera con anterioridad, casi una tercera parte incluso habían estado más de seis veces en el núcleo. A un 94% les habría gustado volver, fuera de la temporada baja eran 87%. A la clientela habitual de invierno le gustaba sentirse bien acogida en el hotel como en el pueblo con su amplia oferta complementaria. Además, para estos turistas era importante el reencuentro con conocidos de años anteriores. Ocasionalmente aprovechaban la cercanía a Palma o participaban de una excursión organizada. Pero como muchos ya conocían la isla y eran mayores no realizaron tantas excursiones. Debido a que permanecían bastante tiempo en el núcleo, dando paseos en el centro y sus alrededores, es importante que los comercios se mantengan abiertos también en invierno y que exista durante todo el año cierta limpieza también en los alrededores.

Un 19% de los encuestados en temporada baja, media y alta se quejaban de negligencias en el entorno y de la edificación. Unos 14% criticaban la alta densidad de la construcción y la falta de espacios verdes y áreas naturales. De las preguntas abiertas sobre lo positivo y lo negativo en total resultaban más valoraciones positivas (244) que negativas (135). A la mayoría les gustaba el paisaje y la situación geográfica también apta para el paseo y las excursiones a pie, aspecto que mencionaba un 56% de los encuestados. Además elogiaban el carácter de pueblo con su atmósfera familiar, buena oferta complementaria y servicio, el Bulevar y el paseo marítimo así como la playa, los mejoramientos y la limpieza interna, la tranquilidad y ausencia de clientela “borrachera”. Esto coincide con las motivaciones de elegir Peguera como destino de vacaciones: un 35% se habían decidido a causa del paisaje o bien de la situación geográfica de Peguera y un 22% se habían sentido atraídos por la atmósfera y oferta complementaria del pueblo.

## **Turismo residencial y mercado inmobiliario**

Se puede diferenciar entre turistas residenciales de estancias largas, representados mayoritariamente por jubilados que quedan entre tres meses y un año, y turistas residenciales de vacaciones que permanecen menos de tres meses en sus viviendas que de vez en cuando alquilan o dejan a parientes y amigos.

En una primera fase los residentes europeos venían temporalmente y se asentaban como jubilados en Mallorca debido al clima favorable y el bajo coste de la vida y de los inmuebles. La entrada en la Unión Europea aumentó el número de inversiones exteriores en el mercado inmobiliario. El Tratado de Maastricht posibilitó la libre elección de domicilio y lugar de trabajo a los ciudadanos de la UE. Ahora mismo se ve el sector inmobiliario además como un mercado más seguro y beneficioso que por ejemplo el de las acciones o el mercado bursátil. Por eso las agencias inmobiliarias propagan también estas actividades de inversiones. El valor inmobiliario medio de la vivienda libre usada ha llegado en Baleares a alcanzar cifras de 1.956,6 € por m<sup>2</sup> al cierre del segundo trimestre de 2005, el 30-06-2005 y así se

encuentra por encima del término medio español de 1.710,4 € (TINSA, 2006). Las agencias inmobiliarias Kühn&Partner y Engel&Völkers (<http://www.kuhn-partner.com>; <http://www.engelvoelkers.com>) veían el año 2004 como uno de los mejores para el sector inmobiliario.

De acuerdo con las obras de viviendas terminadas entre 1998 y 2004, Calvià ocupaba el segundo lugar detrás del municipio de Palma (COAATM, 2005). Quedan pocas posibilidades para nuevas construcciones y los pocos solares o viviendas en la costa representan bienes escasos, deseados y por eso muy costosos. El argumento de precio, como por ejemplo todavía se alega para otros destinos españoles (Lardiés, 2004; Casado, 2001) aquí hoy día carece de fundamento. La zona sudoeste pertenece a las áreas del mayor valor inmobiliario en la isla (Kühn&Partner, 2005). En Peguera por ejemplo el precio de un apartamento en la urbanización Aldea II de Cala Fornells de unos 68 m<sup>2</sup> creció de 52.000 € en 1986 a casi 173.000 € en 2003 alcanzando ahora mismo unos 200.000 € (indicación de precios a base del IPC alemán [Índice de Precios al Consumo] a principios de 2006) (Statistisches Bundesamt, 2006). Según los anuncios de 1994, 1998 y 2003 en el periódico semanal alemán *Mallorca Magazin*, el porcentaje de apartamentos ofrecidos en Peguera era más alto que en el resto del municipio de Calvià. El mayor número de ofertas en absoluto en Calvià como Peguera tocaba a 1998; en aquel año un 72% de la oferta de Peguera eran apartamentos mientras que en el municipio esta oferta ascendió 47% (Schürgers, 2005). En Peguera hay gran cantidad de apartamentos aprovechados por el turismo residencial. Así la guía telefónica por ejemplo registraba en las dos calles principales de Cala Fornells tres veces más habitantes que lo que el ayuntamiento contabiliza para toda la zona de Cala Fornells (Schürgers, 2005). Entre otros coexisten usos turísticos de alojamiento y de residencia en un mismo complejo de apartamentos como en la torre Águila o Aldea Cala Fornells. Aunque siguen creciendo los precios inmobiliarios y la densidad de edificación en Peguera y en todo Calvià, nuevos residentes se han sentido atraídos y parece como si la crisis del turismo de alojamiento de los años 2000 no hubiera tenido repercusiones en el sector inmobiliario y el turismo residencial. A favor de Calvià cuentan: favorables condiciones climáticas con temperaturas elevadas en invierno y menos precipitaciones en comparación con otros destinos costeros de Mallorca; cercanía a Palma y al aeropuerto; atractivo mediambiental por la cercana Serra de Tramuntana; amplia infraestructura representada por centros médicos y escuelas internacionales, oferta complementaria, autopista etc. Esta última, prolongada en 2006 hasta Peguera, atraerá más turismo residencial e incluso habitantes permanentes. Las medidas de embellecimiento de la década de 1990 aumentaron el atractivo de Peguera. Además cuenta con limpieza interna, tranquilidad y una oferta complementaria altamente de acuerdo con las exigencias alemanas del turismo de residencia y de alojamiento. Sin embargo actualmente también existen motivos para vender: los costes de vida y de vivienda suben mientras se ablanda en cierta manera la seguridad económica de la capa media alemana. Muchos inmuebles ya se han amortizado o se han visto, incluso, como puro objeto de especulación e inversión de dinero. El aumento de tales actividades puede poner en peligro los precios reales además de la vida permanente en el pueblo, aspecto que representa un elemento importante del atractivo para turistas de invierno como de residencia. El ciclo de vida per-



sonal hace que personas muy mayores vendan y vuelvan a sus países de origen porque los enlaces familiares europeos se muestran más estables que por ejemplo en los EEUU. Además se satura la zona lo que amenaza el atractivo de Peguera y aumenta la necesidad de infraestructura. Abrirse mucho para otros mercados puede causar descontentos entre los turistas y habitantes alemanes. Por un lado, con el tiempo se han instalado muchos comerciantes de países de habla alemana para servir a sus compatriotas y, por otro, muchos de éstos aprecian el ambiente alemán que no intentan compartir. Esto subraya que los turistas residenciales muchas veces no se integran, lo que tampoco es necesario para realizar la vida cotidiana en este ámbito (comp. Salvà, 2004). Además de todo esto, la administración municipal de Calvià ofrece un servicio especial para sus vecinos británicos y alemanes.

En el municipio escasean viviendas económicas que se pueda permitir la población que trabaja y vive allí. El PGOU quiere posibilitar viviendas de protección oficial también en Peguera, donde ya existen en la prolongación del Bulevar. Las áreas de crecimiento en Peguera se corresponden, según el PGOU, a la zona Es Pegueri. Hay suposiciones sobre nuevos comercios y viviendas en la parte norte de la Avenida de Peguera. En la zona de Cala Fornells están llenando los huecos que dejaba la edificación existente, aunque se trate de un espacio de bosque que sería interesante destinarlo como zona verde o espacio natural, de gran valor recreativo para residentes y turistas. Del fomento de la primera residencia en Peguera se espera un desarrollo comercial-residencial más equilibrado (Ajuntament de Calvià, 2006). El área céntrica de Peguera es mayoritariamente declarada como zona RU-T (zona residencial unifamiliar en zonas turísticas saturadas). En estas zonas no se debe construir nueva planta hotelera pero las áreas libres de suelo urbano sirven de ART (Áreas de Reconversión Territorial) para plazas turísticas del municipio entero. El núcleo de Peguera satisface principalmente exigencias del turismo de alojamiento como de residencia.<sup>4</sup> Cala Fornells pertenece a la zona RU-T, excepto el área entre los hoteles y la línea costera que es zona T (turística, donde se puede edificar alojamientos nuevos bajo la prohibición de uso como vivienda). Las normas urbanísticas del PGOU de Calvià regulan la transferencia de aprovechamientos turísticos debido a la reconversión de establecimientos turísticos de tres y menos estrellas construidos antes de 1989 en ART, además determinan el cambio de acuerdo con la LGT (Ley General Turística [2/1999, mod. 2/2002]). Una reconversión de uso residencial en turístico no es posible. Además el Plan Parcial de Peguera Oeste determina el crecimiento directo pendiente del PGOU. Referente a las ART, el Plan Territorial de Mallorca de 2004 nombra ART 8.4.- Peguera, Cala Fornells. Las ART ya están determinadas en el artículo 22 del POOT (Plan de Ordenación de la Oferta Turística [54/1995, última mod. 14/2000]) y de acuerdo con las DOT (Directrices de Ordenación Territorial y medidas tributarias [6/1999, mod. 9/1999]). La primera Ley de Ordenación Territorial del Govern Balear (LOT [8/1987, última versión 14/2000]) preveía cuatro instrumentos bási-

---

<sup>4</sup> PGOU capítulo 2.5.5: el nucli de Peguera és un nucli dirigit, bàsicament, a satisfer les necessitats residencials del turisme en les seves diverses alternatives d'ús hoteler i de segona residència, tenint un alt dèficit d'habitatge destinat a primera residència. Eliminar aquest dèficit és un objectiu que permetrà disposar d'una estructura urbana més equilibrada, amb una millor dotació d'equipaments, de nivell de vida i de qualitat urbana." (Ajuntament de Calvià, 2006).

cos de ordenación: Directrices de Ordenación Territorial; Planes Territoriales Parciales; Planes Directores Sectoriales como el POOT y Planes de Ordenación del Medio Natural (Picornell et al., 1989; Socias, 2001).

## LOS IMPACTOS DEL MODELO TURÍSTICO DE PEGUERA SOBRE EL ESPACIO LOCAL

### Adaptación de la oferta complementaria y la infraestructura local

El arriba mencionado y explicado predominio turístico se refleja también en el comercio de Peguera. Por un lado es destacable el gran número de comerciantes cuya lengua materna es el alemán y que trabajan en empresas de alquiler de coches, artesano independiente, carnicero, fisioterapeuta, gastrónomo, lavadero, médico, odontólogo, panadero, peluquero o vendedor de joyas, ropa, cocinas y electrodomésticos. Por otro lado demuestra la cantidad absoluta de comerciantes el alto número de segunda residencia, es decir la elevada presencia de turismo residencial. A través de un análisis cartográfico se contó un total de 610 ofertas en Peguera-Cala Fornells.<sup>5</sup> Un destino costero con una cantidad total de oferta parecida es Port de Pollença. Allí se contaba con 588 ofertas diferentes. Pero había casi el doble de habitantes que vivían allí.<sup>6</sup> En el núcleo eran 6.051 en 2003 frente a 3.377 en Peguera, es decir un término medio de 97 ofertas por 1.000 habitantes frente a 181 en Peguera. Pues bien Port de Pollença cuenta con la mitad de camas turísticas. Pero también un destino con el mismo número de plazas turísticas de alojamiento y 5.455 habitantes en su núcleo en 2003 como Can Picafort disponía sólo de 477 ofertas, lo que corresponde a 87 ofertas cada 1.000 habitantes. Citando la oferta de una villa en el interior de Mallorca, es decir cuya oferta se dirige solamente a su población permanente, confirma la alta presencia de comercios en Peguera para una población no permanente y turística: El núcleo de Santa Margalida (3.183 habitantes en 2003) contaba con 169 ofertas, es decir 53 cada 1.000 personas.

No sólo la cantidad, sino también en la composición de la oferta total de Peguera destaca la adaptación al turismo de alojamiento y de residencia. Así sólo un 3% del total de la oferta entera se dedicaba a servicios especializados o bien de alta calidad y bienes de necesidades episódicas. Y sólo el 4% de la oferta se destinaba actividades no-turísticas. Mientras que un 64% de toda la oferta correspondía a servicios y un 34% a bienes de consumo, sólo el 2% se refiere a talleres u otros oficios (Schürgers, 2005).

La mitad de toda la oferta de Peguera se encuentra en el Bulevar y su prolongación, la Avinguda de Peguera. La amplia oferta de servicios en el Bulevar se concentra en su sector

---

<sup>5</sup> Cartografía propia y estandarizada de diferentes pueblos mallorquines entre noviembre de 2001 y julio de 2003 (Schürgers, 2005).

<sup>6</sup> Los indicados números y la distribución de la población resultan de los datos municipales (Ajuntament de Calvià, 2003; Ajuntament de Santa Margalida, 2003; Ajuntament de Pollença, 2003).

oeste y está representada, entre otros, por restaurantes, bares, cafeterías, alojamientos y alquileres de coches (fig. 3). La mayoría de los comercios de bienes de consumo está representada por tiendas de ropa y joyas de diferentes categorías. Hay tiendas de ropa de marca así como las que venden prendas y artículos de playa. Como resultado de entrevistas cualitativas, el negocio de las tiendas entre noviembre y febrero depende en buena medida de la presencia de los turistas residenciales y su bienestar. Ya en febrero empieza otra vez la temporada de turismo de invierno que exige otras tiendas y servicios. Una oferta tan amplia y dirigida a una clientela especial como en Peguera necesita ambas formas de turismo. Así representan un círculo, en el que el turismo de alojamiento de invierno ha esforzado el desarrollo de un turismo residencial, y al revés. Las tiendas de recuerdos y los supermercados en el Bulevar se dirigen principalmente a los turistas de alojamiento, de paso, debido a su tipología de oferta, sus precios y situación cerca de la playa. Los residentes satisfacen sus necesidades de bienes de consumo cotidianos en los dos supermercados de mayor tamaño que se encuentran en la prolongación del Bulevar. La oferta en la Avinguda de Peguera se dirige más a las necesidades de los residentes, como son estos dos supermercados, una ferretería, tiendas de muebles, jardinería y electrodomésticos y bastantes entidades financieras (fig. 4). En esta zona también se ha asentado más población permanente que por ejemplo en Cala Fornells o la parte Sa Talaia del monte Esmeralda. La prolongación del Bulevar dispone también de oferta de necesidad episódica, como muebles o material de construcción.

Además de la infraestructura pública que satisface a las exigencias turísticas como la OIT, que está abierta durante todo el año, existen instalaciones que se dirigen prioritariamente a los residentes principales como son el polideportivo, la biblioteca, el centro de salud y de ancianos, el jardín infantil y el colegio de EGB. El hecho de celebrarse misas en alemán durante todo el año es una muestra de la adaptación a las exigencias turísticas-residenciales. Referido a la asistencia médica ya fueron mencionados los médicos particulares extranjeros

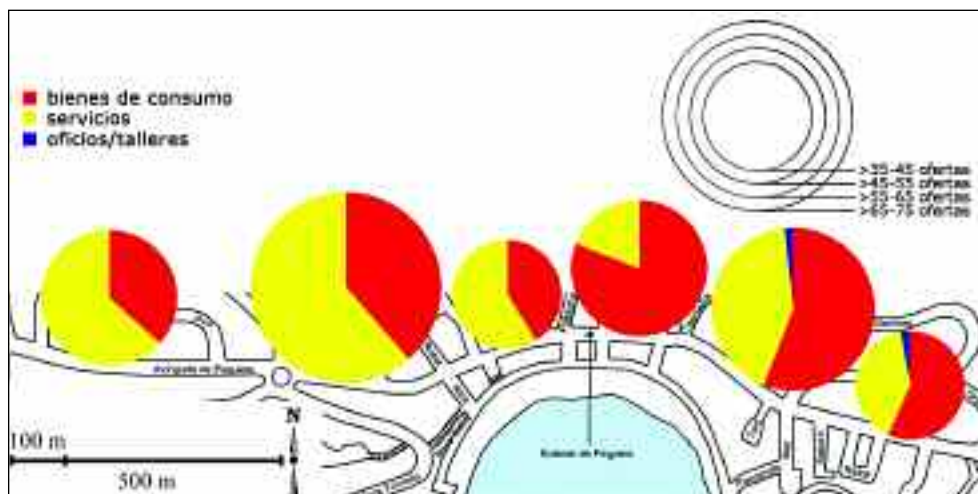


Figura 3: Clase de la oferta; bienes de consumo, servicios y oficinas/talleres cartografiados en el Bulevar de Peguera.

Fuente: Elaboración y figura propias; cartografía de 02-2006.



Figura 4: Clasificación según ramos de los comercios cartografiados en el Bulevar de Peguera.

Fuente: Elaboración y figura propias; cartografía de 02-2006.

que se dirigen a los residentes extranjeros. Según el censo de vivienda de 2001, un 60% de las viviendas en Calvià no pertenecían a primera vivienda. Por término medio había 2,78 personas por vivienda principal. Así se puede calcular la población real máxima presente en Peguera de la siguiente manera: 3.779 residentes principales, más la posible población en viviendas no principales que ascienden por término medio municipal a un 60%, es decir 2.056 viviendas por 2,78 son 5.716 personas más unos 13.000 turistas de alojamiento. En total se llegaría así a una posible población real máxima de unos 22.500 habitantes. El estado de las carreteras y calles, el abastecimiento de agua potable y la eliminación de aguas residuales y de basura tienen que estar preparados para esta población máxima de posible presencia en el núcleo durante un solo día.

## Aspectos de la composición y estructura demográficas

Como ya se ha dicho, hay pocas residencias principales en Peguera: un total de 3.779 (10 de febrero de 2006). La composición de la población de Peguera a principios de 2006 se parecía a la del conjunto del municipio de Calvià (fig. 5). El 31,4% de la población de Calvià y el 32,0% de la de Peguera era extranjera. En el municipio había 25,5% extranjeros europeos y en Peguera 26,5%. Mientras que en el municipio de Calvià residen más británicos, en Peguera dominan claramente los alemanes con un 55,5%, lo que representan a principios de 2006 un 14,7% a la población total (Ajuntament de Calvià, 2006). La zona costera de alta presencia de alemanes como residentes principales, turistas residenciales y de alojamiento es la zona oeste del municipio, la que limita con Andratx, lugar donde también predominan los alemanes.

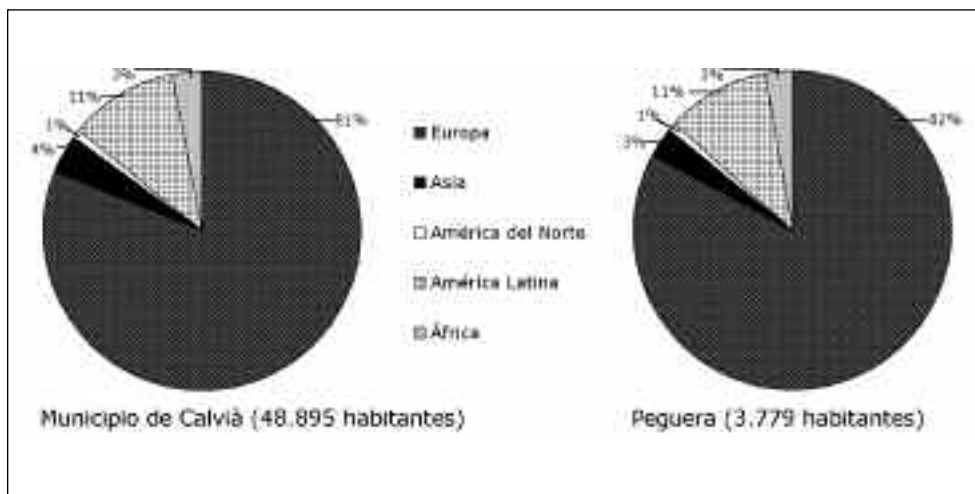


Figura 5: Composición de la población del municipio de Calvià y de Peguera a principios de 2006. Fuente: Ajuntament de Calvià, 2006; figura propia.

El número de habitantes del municipio de Calvià ha aumentado extraordinariamente. En sólo 15 años el número de residentes principales en el municipio ha crecido de 20.028 a 48.895 a principios de 2006. En 1991 vivían 2.095 habitantes en Peguera. En los últimos tres años aumentaba la población en un 12%, en total 402 personas, debido al asentamiento de extranjeros. Su número ha crecido en 395 personas, de 813 a 1.208. Los 321 nuevos habitantes se corresponden con extranjeros europeos, de los cuales 72 han venido de Europa del este. En la actualidad, un 10% de los extranjeros europeos son de países del este de Europa. Hay muchos extranjeros viviendo aquí pero entre ellos se queda el predominio de residentes europeos mientras que en otros destinos aumentó la cantidad de inmigrantes de trabajo de América Latina y África. Muchos latinoamericanos ocupan puestos de trabajo en el servicio turístico o doméstico y los africanos trabajan generalmente en el subsector de la construcción y en el sector agrario. Recientemente viene población de Europa del este para trabajar en Mallorca. Pero también los residentes principales de Europa del oeste han venido como trabajadores en edad activa. Un número destacable de personal y autónomos en Peguera hablan alemán para así satisfacer a una clientela originaria de este país centroeuropo. Muchos jubilados se incluyen en la categoría de turista residencial (largo plazo), sin que se empadronen en Peguera (primera residencia). Así, el 77% de la población residente de Peguera tiene entre 15 y 64 años, y el 13,5% tienen menos de 15 años. El número de hombres y mujeres está equilibrado.

## **CONCLUSIÓN: LAS PERSPECTIVAS DEL NUEVO MODELO TURÍSTICO DE PEGUERA Y SUS INTERACCIONES E IMPACTOS**

De acuerdo con lo analizado, el nuevo modelo turístico de Peguera en su conjunto no significa la transformación de un destino del paquete turístico a un destino del puro turismo residencial, sino la fecunda coexistencia de ambos usos turísticos en un mismo espacio. Éste debería desarrollarse en adelante de forma equilibrada. El turismo residencial respalda, sobre todo en invierno, al turismo de alojamiento, y al revés. Aunque el número de residencias principales no es muy alto, el turismo residencial imprime una base de movimiento en la villa. Debido a su consumo más elevado, el turismo residencial asegura ingresos directos a los comerciantes locales. Además resulta una atractiva y amplia oferta complementaria durante todo el año que el turismo de alojamiento aprovecha con gusto. La oferta complementaria satisface de alto grado las exigencias de los presentes segmentos de la demanda turística.

Manteniendo el cuidado urbano y con la conexión a la nueva autopista se continuará atrayendo turistas residenciales. Los futuros desarrollos ni deberían realizarse a costa de la naturaleza y espacios todavía verdes ni a costa del turismo de alojamiento. Para éste, un alto número de viviendas alquiladas de forma privada sería competencia. La edificación ha llegado a una considerable densidad. Su extensión pondría en peligro los últimos espacios naturales de ocio y recreo, lo que perjudicaría el atractivo del destino al igual que al turismo de residencia y al de alojamiento. Y sobre todo a la clientela en temporada media y baja, que valora bastante el medio ambiente natural, le gusta caminar. Sobrepassando la capacidad de carga referente a la edificación, la ocupación de la playa en verano y el aprovechamiento de las instalaciones infraestructurales nos dirigiríamos una vez más al peligro del empeoramiento de la situación urbana, del medioambiente, inmobiliaria y turística así como económica. El incremento del número de la primera residencia también aumentaría la densidad urbana. Pero de esto se espera una diversificación de la oferta complementaria. La construcción de un nuevo centro comercial no debería ir a costa de la presente oferta complementaria que, de momento, no parece tan estable como se lo espera el comerciante. Aprovechando la existencia del Bulevar se podría intentar atraer residentes de un poder adquisitivo más alto procedente del municipio vecino de Andratx, cuyos destinos costeros carecen de un paseo comparable.

Para mantener un turismo de alojamiento fomentando el turismo invernal se necesita al turismo residencial. Su calidad es importante para una oferta complementaria también cualitativa. Una alta calidad de vivienda y también precios inmobiliarios más elevados corresponderían a una clientela de un poder adquisitivo más alto. Pero precios en alza contienen el peligro que los inmuebles se conviertan en objetos de especulación, quitando cada vez más las funciones residenciales. Un desarrollo de estas características amenazaría al pequeño comercio local. Se debería fomentar otra vez la clientela habitual que viene en invierno de larga estancia, que aunque no gasten tanto en el alojamiento contribuyen a “dar vida” a la villa. Un mercado adicional invernal podría estar representado por los viajes del IMSER-SO. Respecto a la clientela, nos debatimos entre la necesidad de diversificarla hacia nuevas

nacionalidades para así disminuir la dependencia unilateral, y la conservación de la actual clientela, mayoritariamente alemana, que aprecia el destino también mucho por su adaptación a sus necesidades y expectativas.

En Peguera el modelo turístico de convivencia entre el turismo de residencia y de alojamiento se apoya en la presencia de una amplia oferta complementaria durante todo el año. El destino debería desarrollarse equilibradamente considerando las exigencias de los actores en el espacio bajo la premisa de la sostenibilidad y la calidad. Se necesita controlar el crecimiento para que se mantenga lo atractivo del destino turístico a largo plazo y, consecuentemente, el medio ambiente y la actividad económica.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ajuntament de Calvià, Conselleria de Turisme, Govern Balear, Ministerio de Economía y Hacienda (1999): *Calvià Agenda Local 21. La sostenibilidad de un municipio turístico, Plan de acción: 10 líneas de acción estratégicas y 40 iniciativas*. Palma de Mallorca.
- Ajuntament de Calvià (2003) y (2006): datos de población por nacionalidades. Informe escrito.
- Ajuntament de Calvià, <http://www.calvia.com> (25-02-2006).
- Ajuntament de Pollença (2003): datos de población por nacionalidades. informe escrito.
- Ajuntament de Santa Margalida (2003) y (2005): datos de población por nacionalidades. Informe escrito.
- Aguiló, A.J. et al. (2003): *Calvià. Guia dels pobles de Mallorca*. Palma de Mallorca.
- Butler, R.W. (1980): "The Concept of a Tourism Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources". En *Canadian Geographer*, 24: 5-12.
- Butler, R.W. (1990): "Alternative tourism: Pious Hope Or Trojan Horse?". En *Journal of Travel Research* 28, 3: 40-45.
- Casado, M.A (2001): *De Turistas a residentes: La migración internacional de retirados en España. Dpt. de Sociología I y Teoría de Educación*. Universidad de Alicante. Sept. 2001. Tesis doctoral, ined., Alicante.
- CITTIB/Centro d'Investigació i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears (2003), (2005) y (2006): Planta abierta y ocupación de la Zona H, el Sectores 2/Ponent y Mallorca. informe CE.
- COAATM/Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca (2005): *Estudio estadístico de la edificación en Mallorca*, 2004. Informe CD ined., Palma de Mallorca.
- Conselleria d'Economia i Hisenda, Conselleria de Turisme, Govern Balear (1995): *Alojamientos Turísticos de Baleares. Litoral y Medio Rural 1994*. Palma de Mallorca.
- Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria, Govern de les Illes Balears (2002): *Base de dades Municipal. Illes Balears 2002, Tomo I: Fitxes i mapes temàtics*. Palma de Mallorca.
- Conselleria de Turisme, CITTIB, Govern de les Illes Balears (div. años) (1998 hasta 2006): *El turisme a les Illes Balears. Dades Informatives 2004. Illes Balears, Mallorca Menorca Eivissa Formentera*. Palma de Mallorca. (<http://www.finestraturistica.org>).
- Donaire, J.A. (1995): "El Turismo en una sociedad post-industrial. Algunas propuestas conceptuales". En Picornell, C. & J. Seguí (Coord.): *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*. III Jornades de Geografia del Turisme, Palma de Mallorca, pp. 179-186.
- Engel&Völkers (2005): Marktbericht Mallorca 2005. <<http://www.engelvoelkers.com>> (02-01-2006).
- Garcías, G. & S. Verd (1986): *Calvià del verde al azul*. Calvià.
- INE (Instituto Nacional de Estadística), <http://www.ine.es> (12-12-2005).

- Kühn&Partner (2005): Immobilien Markt-Bericht. Mallorca 2005. <<http://www.kuhn-partner.com>> (16-02-2006).
- Kulinat, K. (1998): "Touristischer Strukturwandel in Torremolinos. Der Tourismus Lebenszyklus (TLZ) an der Costa del Sol (Provinz Málaga)/Spanien". En *Regensburger Geogr. Schriften*, 27, Regensburg, pp. 29-50.
- Lardiés, R. (2004): "Turismo residencial e inmigración de jubilados extranjeros en España: Motivaciones para el desplazamiento". En Lacosta, A.J. (Coord.): *Geografía del Turismo en España*. Aportaciones 1990-2002, Recopilaciones de jornadas y coloquios del grupo de geografía del turismo, ocio y recreo de la AGE. Zaragoza, Prensa Universitaria de Zaragoza.
- Najera, M. (1997): "Calvià Agenda local 21: Desarrollo sostenible en los destinos turísticos maduros". En *Seminario Internacional Desarrollo sostenible en el Mediterráneo: entre la realidad y la utopía*. Palma de Mallorca, pp. 59-62.
- Picornell, C. (1986): "Turismo y paisaje en las Islas Baleares (España)". En *VII Symposium of the I.G.U. comission on environment problems*. Palma de Mallorca, pp. 51-59.
- Picornell, C. et al. (1989): "Turismo e impactos medioambientales en las Baleares". *XI Congreso nacional de Geografía*. Vol. III, Madrid, pp. 375-383.
- Salvà, P. (Coord.) (2004): *Una aproximació a la immigració d'Estrangers a les Illes Balears*. Palma de Mallorca, Sa Nostra.
- Schürgers, P. (2005): *Der Tourismus in ausgewählten Küstenräumen Mallorcas: Analyse der aktuellen Situation, der touristischen Raumrelevanzen und lokalen Perspektiven*. Tesis doctoral, 2 Vol., Kempen.
- Seguí, M. (1998): "Calvià: el futuro de una estación turística madura". En Oliveras, J. y S. Anton (Coord.): *Turismo y planificación del territorio en la España de fin de siglo*, Actas de las V Jornadas de Geografía del Turismo. Tarragona, pp. 233-241.
- Socías, J.M. (2001): *La ordenación de las zonas turísticas litorales*. Madrid.
- Statistisches Bundesamt, <http://www.destatis.de> (16-03-2006).
- TINSA/Tasaciones Inmobiliarias S.A., <http://www.tinsa.es> (16-02-2006).



# PONENCIA II

## CAMBIO TURÍSTICO Y NUEVOS HORIZONTES RESIDENCIALES

Manuel VALENZUELA RUBIO

*Departamento de Geografía*

*Universidad Autónoma de Madrid*

*E-mail: manuel.valenzuela@uam.es*

### **Resumen**

En el turismo se están produciendo profundos cambios, hasta el punto de que se puede hablar de la superación, al menos parcial, del modelo fordista de ‘sol y playa’ característico de la segunda mitad del siglo XX, dominado por el alojamiento hotelero y controlado por los tour-operadores. Frente a él emerge otro modelo en el que va ganando protagonismo la vivienda vacacional o turística. Esta tendencia cambiante afecta a todos los componentes del territorio turístico: renta y empleo, consumo de recursos naturales, nuevas tipologías arquitectónicas y, sobre todo, gran ocupación de suelo. En la ponencia se hace énfasis en la dimensión residencial del cambio turístico. Nos preocupan particularmente la generalización del modelo residencial difuso en forma de urbanizaciones de baja densidad, en las que vemos un peligro cierto para la creación en los litorales turísticos de ciudades equilibradas y habitables. La cuestión se agrava en el caso de los asentamientos especializados tipo ‘resort’ para un cierto segmento social, de edad o de procedencia; el peligro de la segregación se agudiza por su culpa. En el texto se presta una particular atención a la promoción inmobiliaria turística desde la perspectiva del urbanismo y la ordenación del territorio, centrándose la atención sobre dos casos representativos del intervencionismo (Andalucía) y de la liberalización (Murcia). La conclusión a que llega en ambos casos es la necesidad de coordinación y de someter a un mayor control y cumplimiento los planes de urbanismo.

## **Abstract**

Nowadays some deep changes are taking place in the field of tourism, given as a major result the overstep, at least partially, of the fordist 'sun and sand' model that used to dominate along the second half of the XXth Century under the control of the tour-operators allied with the big hotels chains. Face to it a new model is emerging with the increasing leadership of the so called Residential Tourism because of the spread both in the touristic destinations and in the people customs of an other kind of accommodation, a rented or owned apartment or house. Consequently the tourism is more and more tight to the real estate activity sector and the hostelry is lowering its weight into the employment and the local development of the touristic areas. Moreover, it is not only that the economic activity is involved because of these changes in the touristic accommodation pattern, but the territory as a whole from the ground and water consumption to the architectural typologies. Being provided that it is the residential dimension of the touristic change what this contribution is dealing with, the major point worthy a particular disappointment is the low density residential estates ('resorts') widely spread all over the touristic areas from the last decade ahead. In our paper a particular attention is payed to the town and country planning background of the touristic housing developments as long as they reflect the way the public administrations are performing face to the touristic way to urban sprawl. The cases of Andalucía and Murcia deeply analyzed as prototypes of interventionism and deregulation with very similar results.

**Palabras clave:** Turismo residencial, vivienda turística, vivienda secundaria, urbanismo en zonas turísticas, ordenación del territorio en zonas turísticas, urbanizaciones turísticas.

**Key Words:** Residential tourism, touristic housing, secondary home, town and country planning in touristic regions, touristic resorts.

## **INTRODUCCIÓN**

El turismo y el ocio, como prácticas sociales que son, se hallan involucradas en los mismos procesos de cambio que afectan a las sociedades en las que tienen lugar; por tanto, en modo alguno se puede entender lo que en ellos acontece sin remitirse a un marco de relación social más amplio y complejo. Cuando hablamos de sociedad nos referimos a sus múltiples dimensiones en las que se concreta y a las pautas que adopta. El tiempo y el espacio del ocio son, pues, en cierto sentido una versión, en clave lúdica, de lo que está ocurriendo en el más amplio contexto de las profundas transformaciones que las sociedades avanzadas están experimentando en este tránsito dramático unas veces, complejo siempre y por ende fascinante, al siglo XXI.

Este planteamiento es de aplicación a uno de los fenómenos sociales que, como el turismo, mejor reflejan las complejidades y contradicciones de una sociedad que, como conjunto, no ha llegado ni de lejos ser la *Sociedad del Ocio*, pero sí un segmento suficientemente significativo de ella; tanto como para que en torno a él se generen unas potentes dinámicas con capacidad para incidir en importantes facetas de la actividad económica y de la organización espacial, por no hablar de los estilos de vida o del medio ambiente. Grande ha sido la atención prestada desde hace varias décadas por parte de los geógrafos españoles a la dimensión espacial del turismo con una abundante bibliografía resultante (Antón, 1996; Valenzuela, 1998-99, García y Calle, 2004); las ramificaciones de tal dimensión son tan tupidas que ni

siquiera una mínima aproximación bibliográfica es posible sin caer en la frivolidad. Nos centraremos, por tanto, en un aspecto espacial, que, por otra parte, se ubica a caballo de dos de las dimensiones posiblemente más cultivadas por los geógrafos: la confluencia entre el turismo como actividad económica y el turismo como factor de urbanización.

Precisamente en el texto que presentamos abordaremos cómo los cambios que se están produciendo en el turismo español, fruto por lo demás de unas específicas dinámicas sociales, inciden sobre una peculiar dimensión espacial inevitablemente a él asociada: la residencial. No es ciertamente la única pero sí una de las que provocan un mayor impacto espacial y en torno a la cual se articula un complejo entramado de dimensiones y factores; se trata quizá de una de las más evidentes, además de complejas, de tan intrincado entramado y por ello además de oscuras y con interpretaciones controvertidas. La polémica acompaña en no pocas ocasiones a los espacios residenciales vinculados al turismo; los intereses se entrecruzan en su interior; las prácticas opacas, cuando no ilegales, anidan en bastantes operaciones inmobiliarias turísticas; son muchos los agentes que intervienen en la conformación de estos peculiares espacios residenciales. Sólo aspiramos a que el presente texto ayude a su mejor comprensión y, en definitiva, a que se integren de forma más armónica y equilibrada en la ciudad y el territorio.

## **EL CAMBIO TURÍSTICO, UN PROCESO CON NUMEROSAS IMPLICACIONES**

Es consustancial con el turismo la sensibilidad hacia cualquier cambio que lo roce tanto desde la oferta como de la demanda. Unas veces serán las prácticas sociales, los ritmos laborales, la propia estructura familiar; en otras ocasiones le afectarán las innovaciones tecnológicas en las comunicaciones; la seguridad jurídica de las transacciones comerciales, la normativa urbanística o la opacidad del mercado inmobiliario antes o después pasan factura a las zonas turísticas afectadas y por extensión al sector turístico en su conjunto. No bastan, por tanto, las costosas campañas publicitarias para mantener o incrementar los flujos turísticos en una determinada dirección si no se tiene en cuenta que el turismo, más que cualquier otro sector de la economía, es profundamente sensible y por ende mudable, incluso caprichoso.

Pues bien, España como destino turístico y, sobre todo, las ciudades y regiones especializadas o con un fuerte peso en sus respectivas economías, han detectado profundos cambios en el turismo que les llega, más allá de las crisis coyunturales que inevitablemente le acompañan en función de ciclos económicos, acontecimientos catastróficos, episodios bélicos o atentados terroristas. Se trata, en suma, de cambios estructurales gracias a los cuales se va, lenta pero inexorablemente, hacia un nuevo modelo turístico, lejos de cualquier interpretación catastrofista o interesadamente sesgada.

Sin ánimo de exhaustividad, imposible en un texto como el presente, destacaríamos entre los factores que apuntan hacia una nueva situación, algunos de los más relevantes:

1. La extraordinaria ampliación de la movilidad, estimulada, no sólo por la mejora de las tecnologías que la hacen posible (trenes de alta velocidad, aviones más capaces, aeropuertos más activos, etc.), sino, sobre todo, por el abaratamiento de los desplazamientos (el extraordinario *boom* de las líneas de bajo costo).<sup>1</sup> En el caso español la mejora de las infraestructuras de transporte ha dado un salto exponencial tras la incorporación a la Unión Europea y el subsiguiente acceso a los fondos europeos (Estructurales y de Cohesión, sobre todo). En ese mismo contexto, la práctica desaparición de las fronteras dentro de la Unión ha facilitado enormemente la circulación de personas por distintos motivos (los laborales, sin duda, pero también los de ocio). De cualquier manera, tales ventajas para la movilidad serían totalmente ineficaces si no existiera un segmento demográfico cada vez más abultado dispuesto a desplazarse desde su lugar de residencia habitual a otro destino por motivos de trabajo, turismo, estudios o simplemente de relación. Obviamente no sería razonable ni lógico adjudicar a todos estos desplazamientos el calificativo de turísticos, pero de una u otra forma y en mayor o menor medida todos ellos consumen servicios integrados dentro de las cuentas turísticas como son el transporte, el alojamiento y la hostelería en general o las actividades recreativas. Por tanto, a mayor movilidad y mayor población móvil más oportunidades para que el sector turístico engorde su clientela, para que aparezcan nuevas prácticas turísticas y para que cambien las actuales.
  
2. Párrafo aparte merecen las transformaciones operadas en el funcionamiento del mercado de trabajo por lo que respecta a varias dimensiones que tienen que ver con la relación entre tiempo de trabajo-tiempo de ocio; destacaremos algunas entre ellas:
  - La difusión de los horarios flexibles y la fragmentación de las vacaciones anuales.
  - La implantación, lenta pero creciente, del teletrabajo y la mayor libertad que aporta.
  - Las interrupciones breves de la actividad laboral a lo largo del año en forma de fines semana largos, ‘puentes’, pequeñas vacaciones de Navidad y Semana Santa o su equivalente en otros países como la ‘semana blanca’ en Francia o los ‘*bank holidays*’ en los países anglosajones.
  - Adelanto en la edad de la jubilación, prejubilaciones incentivadas, reducciones de jornadas, remuneraciones en forma de días libres, etc.
  
3. A todo ello hay que unir cambios sustantivos en las prácticas turísticas, que se alejan del modelo ‘fordista’ del turismo de masas muy escorado hacia las actividades típicas de ‘sol y playa’ en destinos convencionales. Tales cambios se materializan, entre otros, en:
  - Reducción de las estancias en los destinos vacacionales, tanto de costa como de interior, muy lejos de los tradicionales ‘veraneos’ de dos o tres meses; por el contrario,

---

<sup>1</sup> El sector de vuelos baratos concentró en los primeros siete meses del año 2006 un 31,7% del tráfico internacional en los aeropuertos españoles (casi 10 de los 31,4 millones de pasajeros contabilizados), según datos del Instituto de Estudios Turísticos.

las estancias en ellos son mas cortas pero más recurrentes. En suma, la llegada de turistas a los destinos tiende a desestacionalizarse.

- Una mayor atención a la calidad de los destinos tanto al núcleo de la oferta como a su entorno en aspectos anteriormente irrelevantes (calidad de los servicios, paisaje, medio ambiente, oferta complementaria)
- A mayor abundamiento y siempre en clave de calidad, se consolida el perfil del turista que busca una mayor variedad de experiencias en sus desplazamiento turísticos dedicando mas tiempo y gasto a la cultura, al deporte o al contacto con la naturaleza.
- Por extensión, el turista valora cada vez más la calidad de vida del destino turístico en aspectos muy próximos a los que disfruta en su lugar de origen (equipamientos y dotaciones urbanas varias), enmarcados lógicamente en una buena climatología, un ambiente social agradable así como una abundante y diversificada oferta de ocio.

## HACIA UN CAMBIO DE MODELO EN LOS DESTINOS TURÍSTICOS

Todo ello y mucho más explica por qué se puede hablar de la aparición de un nuevo modelo turístico en los destinos, que, aunque comienza a despuntar en la última década del siglo XX, es a partir del año 2000 cuando va tomando unas dimensiones y una implantación que, para bien o para mal, se hace visible en ellos con cada vez mayor nitidez. Es en la versión residencial del cambio de modelo turístico donde se centrará el núcleo central de esta ponencia. Sin embargo, de forma muy somera merece la pena de aludir aquí a algunas de las manifestaciones del cambio de modelo:

- A nivel de grandes números, se detectan ligeras subidas en la llegada de turistas extranjeros que son ampliamente complementadas por la demanda española dirigida hacia las regiones especializadas; sin embargo, las estancias medias de todos ellos en estos destinos se reducen, lo que va unido a un descenso en el nivel de gasto; todo lo cual incide negativamente sobre el sector hostelero, que ve reducida su rentabilidad y amenazada incluso la supervivencia de la actividad en ciertas áreas con problemas de sobreoferta (Costa del Sol, por ejemplo). A nadie se le oculta el impacto que de todo ello se deriva para las grandes macromagnitudes económicas que han tenido en el turismo un sólido apoyo en pasadas décadas tanto a nivel nacional como regional (PIB, Balanza de Pagos, Balanza por Cuenta Corriente, etc.).
- El impacto de la nueva situación se reparte de forma muy desigual según modalidades turísticas y ámbitos espaciales. Así, es el turismo de sol y playa y las áreas especializadas en él las que más perjudicadas están saliendo y donde, por tanto, el fantasma del estancamiento e incluso la recesión es más amenazante. Por el contrario, los destinos de interior y, en general, los nuevos turismos activos y especializados (deportivo, ecológico, enológico, etc.), aunque aún minoritarios, pasan por una fase fuertemente expansiva. Mucha mayor clientela mueve, por el contrario, el turismo cultural (mayoritariamente nacional) y, en general, el turismo urbano, destacando

dentro de este último el más genuinamente metropolitano como es el turismo de negocios, ferial y congresual.

- Párrafo aparte merecen las regiones turísticas especializadas, abocadas desde hace ya años a su recualificación como destinos maduros que son. Quizá la estabilización de los flujos pueda brindarles la oportunidad de pasar de un modelo de desarrollo ilimitado a otro sostenible; en consecuencia es aquí donde, al menos a nivel teórico, tanto las administraciones como el sector son conscientes de la necesidad ineludible de pasar del ‘monocultivo de sol y playa’ a una oferta más diversificada. En tal dirección apuntan los planes de excelencia, iniciados desde comienzos de los 90 dentro del Plan FUTURES, o el recién aprobado *Plan Qualifica* para la Costa del Sol.

## LOS MODELOS ALOJATIVOS DEL TURISMO EN EL CONTEXTO DE CAMBIO

Integrados en el más amplio contexto de los asentamientos turísticos, la dicotomía clásica entre alojamiento reglado (hotel, apartotel, apartamento turístico, camping) y no reglado (segunda vivienda, *time-sharing*, casa de amigos y familiares...) las profundas diferencias entre ellos y los efectos dispares que provocan en otros parámetros turísticos no han hecho más que acentuarse en el actual contexto de cambio. Son muchos los trabajos que han abordado una temática que ha cavado un profundo foso de discrepancia entre los dos grandes grupos empresariales con presencia en las zonas turísticas: los hoteleros y los constructores y actividades asociadas (promotoras, agencias inmobiliarias, etc.). Para defender sus respectivas posiciones, hacer valer sus intereses frente a las administraciones y mejorar su imagen ante la opinión pública se han constituido sendos *lobbys*: Exceltur (Alianza para la Excelencia Turística) y Live in Spain. En el fondo late una forma bien distinta de encuadrar la actividad turística: en sector servicios o en el sector de la construcción.<sup>2</sup> La cuestión no es baladí ya que, más allá de la pura diferencia entre dos modelos alojativos subyacen filosofías muy dispares a la hora de entender la actividad turística con incidencia nada desdeñable sobre cuestiones de tanto calado económico como la rentabilidad de las inversiones, su incidencia laboral y su consiguiente efecto sobre el desarrollo local. Como puede imaginarse, las conclusiones a las que llegan según donde se ubique cada analista son por completo contrapuestas. No lo son menos las opiniones en cuanto al impacto ambiental y, en última instancia, sobre el modelo de asentamiento urbano resultante del mayor o menor protagonismo en un destino de los hoteles o de las segundas vivienda; incluso la propia calidad de vida del destino en cuestión se vería afectada según prevalezca una u otra modalidad de alojamiento.

---

<sup>2</sup>En Exceltur se encuadran una cuarentena de cadenas hoteleras, compañías aéreas y agencias de viaje, en tanto que la más reciente Live in Spain agrupa, por ahora, a 35 empresas del conglomerado constructor-inmobiliario y afines. Ambas son muy activas en la organización de actividades de comunicación, jornadas y coloquios desde los que transmiten sus opciones empresariales y sus planteamientos ante el turismo. Merece la pena, en tal sentido, visitar sus páginas web.

La pugna a la que venimos asistiendo está, pues, en el corazón del fin del modelo 'fordista' basado en el turismo masivo de 'paquete', que tan buenos resultados económicos cosechó en la etapa del desarrollismo y que tan negativas secuelas dejó en los aspectos ambiental y urbanístico en las regiones especializadas. Su decadencia, sin embargo, no autoriza a hablar de desaparición sin más e incluso su continuidad con profundas modificaciones eso sí, es garantía de supervivencia económica para las regiones especializadas del litoral y de los archipiélagos. Dicho esto, no son tiempos para añorarlo ni para intentar resucitar su pasada vitalidad con nuevas alternativas como el modelo 'todo incluido', que tan bien se acomoda a las países caribeños, en donde se halla generalizado; los intentos de implantación en algunas costas (Baleares, por ejemplo) se han saldado con fracaso. Lo malo es que la decadencia del 'turismo de paquete', usuario privilegiado del alojamiento hotelero se está saldando con un problema de exceso de plazas en virtualmente todas las zonas turísticas, lo cual se compadece mal con la política de expansión de plazas hoteleras animada desde algunas autonomías (Andalucía, por ejemplo), mientras en o tras se opta por moratorias (Canarias) o por controles administrativos estrictos (Baleares).

Así pues, las actuales tendencias del turismo masivo parecen ir en perjuicio del negocio hotelero tal como éste llevaba funcionando durante décadas. Así parece demostrarlo el descenso del alojamiento hotelero en España, donde entre 1997-2003 ha pasado de representar el 71% al 65 % del turismo extranjero. Lo cual no significa necesariamente y en todos los casos una decadencia del sector hotelero sino que se ofertan a los turistas más opciones alojativas, sobre todo si al mismo tiempo disminuye la demanda.<sup>3</sup> La búsqueda de salidas se impone, en unos casos (cada vez más numerosos) mediante la reconversión de los hoteles hacia otras modalidades de alojamiento (apartoteles o viviendas); en otras ocasiones se está recurriendo a la tematización siguiendo el precedente de Las Vegas, cuyo ejemplo más publicitado es el complejo hotelero de Marina d'Or en Oropesa del Mar (Castellón). También se recurre a otra versión ampliamente presente en el muy turístico Estado de Florida: el condo-hotel, un híbrido de residencia secundaria con servicios hoteleros y formas imaginativas de gestión, que ha tenido un extraordinario éxito en Estados Unidos pero cuya implantación en España es muy minoritaria. Y eso que esta modalidad de alojamiento turístico se halla presente entre nosotros desde los años 70 por iniciativa del histórico hotelero mallorquín creador de la cadena Meliá; su ejemplo no cundió y ahora vuelve a escena como síntesis de las dos modalidades de alojamiento en pugna; el *time-sharing* (alojamiento compartido por turnos, según la terminología oficial española) cumpliría un papel similar.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Así interpreta el que los hoteles pasen por problemas de ocupación en Baleares desde el año 2000, al mismo tiempo que valora el sistema de 'todo incluido', el autor anónimo del trabajo publicado en la publicación digital *Tribuna de la Mediterrània* bajo el título "¿Un nuevo modelo turístico con soluciones fordistas?. El caso de las Islas Baleares

<sup>4</sup> Ya hay ejemplos del nuevo desembarco, aún incipiente, en España del condo-hotel, como serían los casos del hotel *L'illot Suites & Spa*, en fase de instalación en Cala Ratjada, Mallorca (ABC, 11.06.2006) o la reconversión que en tal sentido se halla en curso a partir del antiguo *Meliá Tres Carabelas* (luego rebautizado como *Meliá Torremolinos*), uno de los primeros cinco estrellas de la Costa del Sol, para su conversión en el *Cruiser Hotel* (cinco estrellas Gran Lujo), parte del cual se oferta en venta a particulares para su uso propio y, alternativa o simultáneamente, para su explotación hotelera.

Muy otras son las perspectivas que se le abren al alojamiento turístico 'no reglado', que se va consolidando como forma preferida por muchos turistas para acceder al destino turístico, sobre todo por los que ya han visitado España con anterioridad. Alojarse en una casa propia o alquilada mediante circuitos no convencionales o hacerlo en casa de familiares o amigos ejemplifica el cambio del patrón residencial turístico del hotelero al extrahotelero. De donde se infiere la estrecha relación que se está produciendo entre el nuevo modelo de desarrollo turístico y las profundas transformaciones del mercado inmobiliario en las zonas turísticas, cuestión ésta que será el núcleo central de esta ponencia. Se trata, en síntesis, de una pujante hibridación entre lo turístico y lo inmobiliario que bajo el rótulo de 'turismo residencial' presenta como especificidad su doble condición de producto turístico e inmobiliario.

En el turismo residencial confluyen una pujante demanda de vivienda turística con intensidades de uso muy dispares junto a operaciones de corte inversionista muy ligados a la actual coyuntura económica; ello explica la aparición de potentes grupos inversores interesados en promover grandes proyectos urbanísticos, sin olvidar que en muchas ocasiones es el propio turista el que se convierte en inversor inmobiliario. Justamente la extraordinaria eclosión del modelo turístico-residencial ha encontrado un excelente caldo de cultivo en la ausencia de una normativa específica para el caso, una muy laxa disciplina urbanística, ciertas prácticas administrativas irregulares e incluso ilegales, entre otros factores que han propiciado el que se haya ido anudando una estrecha relación entre desarrollo turístico e inmobiliario hasta el punto de que, según señala Ramón y Taltavull (2005:70), "parece haber consenso que España se ha convertido en el segundo foco mundial en turismo residencial, detrás de Estados Unidos y por delante de Francia, Italia y Grecia...".

## **EL TURISMO RESIDENCIAL, UN TÉRMINO CONTROVERTIDO PARA UNA NUEVA GENERACIÓN DE ESPACIOS RESIDENCIALES**

La encuesta Familitur considera como viajes a segundas residencias a los que tienen una duración menor de tres días y utilizan tal tipo de alojamiento y adjudica la denominación de viaje turístico a aquel cuyo alojamiento es distinto de la segunda vivienda sea cual sea su duración. Aunque tal diferenciación presenta problemas prácticos de aplicación, los datos resultantes pueden permitir una aproximación aceptable al tema. Las discrepancias e incluso controversias sobre cómo denominar a los desplazamientos que se producen cuando el turista-viajero vuelve al mismo destino de manera recurrente e incluso llega a residir en él de forma periódica en estancias cortas, largas temporadas e incluso, en un momento dado, de forma estable y que para tal fin adquiere o alquila una propiedad (apartamento, chalet, etc.) al margen del sector hotelero. El término de segunda vivienda parece, por tanto, quedarse corto para aludir a esta nueva situación en la relación entre turismo y alojamiento, así como tampoco es aceptable que se asimile alojamiento extrahotelero con turismo residencial.

En tal sentido, no podemos hurtar esta ponencia, aunque sea de forma tangencial, al debate, que, animado por economistas, geógrafos y sociólogos, entre otros, pugna por



armar toda una conceptualización de las nuevas relaciones entre turismo y vivienda y encontrar las denominaciones más adecuadas para rotularlas. A nuestro modo de ver, la clave hay que encontrarla en las prácticas sociales que impregnan la nueva movilidad y que, sin duda, desbordan ampliamente lo que durante décadas supuso la residencia secundaria (García Andreu, 2005). Coincidimos por ello con quienes opinan que el turismo residencial rebasa incluso el ámbito del ocio y el tiempo libre para adquirir la condición de modo de vida posmoderno no ligado a una sola vivienda (Leontidou-Marmaras, 2001). En semejante línea argumental se incardinan quienes postulan el uso del término ‘vivienda múltiple’ (Colás y Módenes, 2004), en el que se integraría tanto la vivienda habitual con la secundaria, lo que supondría que las personas no están adscritas residencialmente a un solo lugar. Es más, la temporalidad del uso y la no relación con la actividad productiva a las que parece aludir el turismo residencial pierden sus fronteras nítidas en situaciones sociales y laborales tan lábiles como las que existen en las sociedades avanzadas, donde se entrelazan el trabajo y el ocio y las migraciones turísticas pueden convertirse en laborales o de jubilación en lapsos cortos de tiempo o a lo largo del *life cycle* usando los mismos espacios residenciales (Salvá Tomás, 2005). Tampoco puede ignorarse que, en estos años de contumaz calentamiento del mercado inmobiliario, en mayor o menor medida la inversión en vivienda turística contenga un componente especulativo más o menos explícito de difícil cuantificación (Valenzuela, 2003).

Bienvenidos sean, pues, todos los esfuerzos conceptuales y terminológicos para captar y dar forma lingüística a una realidad tan polifacética y cuyos perfiles, según el punto de vista que se adopte, pueden fácilmente devenir en caleidoscópicos. Admiramos y valoramos las interesantes aportaciones (en cuya exégesis no podremos entrar a valor aquí) realizados durante los últimos años lamentando que no todos ellos puedan ser recogidos en esta ponencia básicamente por desconocimiento. Sí deseamos realizar una referencia explícita al I Congreso de Turismo Residencial<sup>5</sup> celebrado con gran aceptación del mundo académico en la Universidad de Alicante en noviembre de 2005, publicado inmediatamente en forma de libro (Mazón y Aledo, ed., 2005). Es muy de destacar tanto la cantidad como la calidad de las aportaciones realizadas al tema que nos ocupa desde todas las perspectivas imaginables, algunas de las cuales han sido citadas explícitamente en este texto. También han abundado a lo largo de los últimos años los números de revistas dedicados total o parcialmente a analizar el turismo residencial-secundaria con aportaciones siempre muy válidas (*Estudios Turísticos*, n° 155-156, 2003; *Papers de Turisme*, n° 31-32, 2002; artículos sueltos en diversos números de *Cuadernos de Turismo*, etc.). Puede decirse que el interés por esta temática se ha mantenido vivo durante casi tres décadas y el debate sobre cómo acotar los contenidos del turismo residencial según modalidades de uso, tiempos y duración de la estancia, perfil del turista, etc. ha estado ampliamente presente entre los estudiosos del turismo desde distintos campos disciplinares; no es un resultado menor el esfuerzo por crear nuevos términos para tan compleja y cambiante temática; el

---

<sup>5</sup> Un precedente de este evento tuvo lugar organizado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte en Palma de Mallorca del 4 al 7 de junio de 1991 con el título *Coloquio Internacional Desarrollos de Segunda Residencia (Secondary Homes Developments)*.

último que conocemos es de turismo ‘residenciado’, destinado a integrar la residencia secundaria y el turismo residencial (Torres Bernier, 2003)<sup>6</sup>

De todos ellos somos deudores y no pretendemos en este texto ni entrar en polémica ni realizar aportación alguna al debate conceptual y terminológico de base. Si acaso nuestra aproximación enlazaría con las que enfatizan la faceta inmobiliaria y el enfoque urbanístico del fenómeno turístico-residencial en la línea apuntada por Mazón y Aledo (2005) y anteriormente en diversos trabajos de geógrafos y urbanistas (Marchena, 1988; Vera Rebollo, 1988; Navalón, 1995, 1996; Quero, 1993). En relación con la producción propia, también pretende ser continuación de varios trabajos propios anteriores (Valenzuela, 1982, 1985, 1988, 2003) en el sentido de retomar la producción de espacio residencial ligado genéticamente al turismo y al ocio, sin descartar en él otras motivaciones de inspiración especulativa o de pura y simple evasión fiscal y colocación de dinero oscuro en su origen (Gili y Fernández, 2003). En tal sentido, lo que nos interesa enfatizar en este texto son las diferencias que genética y funcionalmente acompañan inevitablemente al producto turístico-residencial (que denominaremos vivienda turística o vacacional, alternativamente) y que en buena medida le inhabilitan para un funcionamiento en igualdad de condiciones que las restantes piezas residenciales de la ciudad; tampoco se le puede asimilar al inmobiliario extra-hotelerero, que es mucho más abigarrado. Destacaremos, en tal sentido, la inadecuación del marco normativo urbanístico para fijar determinaciones específicas para tan matizadas variante del inmobiliario en zonas turísticas, condenadas a compartir unas veces, otras a competir por los mismos espacios. En el caso concreto del habitat turístico-residencial las administraciones, cada una en su ámbito, se han desentendido, por incompetencia, irresponsabilidad o por pragmatismo del modelo suburbial difuso que está resultando de la anárquica actividad inmobiliaria tan distinta del alojamiento turístico clásico, el hotelero, con el que prácticamente sólo tiene en común la disputa por las mismas o parecidas ubicaciones. Los responsables locales se van a encontrar antes o después con las hipotecas urbanas resultantes de su despreocupación por que las tramas del residencial turístico hayan dado lugar a un nuevo modelo de ciudades desequilibradas e inhabitables, sea quien sea quien las use, de forma ocasional o continuada, para trabajar o para divertirse, para ahora y para el futuro. Aquí estará el nudo de nuestro texto.

---

<sup>6</sup> Sólo añadiremos al repaso terminológico contenido en estos párrafos un cierto desconcierto ante el término “turismo inmobiliario”, acuñado por T. MAZÓN & A. ALEDO en su ya veterano trabajo *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante, Diputación Provincial, 1996, en cuya exégesis no puedo entrar por no conocer el libro de forma directa. En todo caso, compruebo que el término ha sido recuperado por la Asociación de Promotores de la Región de Murcia en sus *Jornadas de Turismo Inmobiliario*, cuya segunda edición se ha celebrado este mismo año 2006.

## Una aproximación cuantitativa a las actuales tendencias expansivas de la vivienda turística/vacacional

Sean cuales sean los términos que para cada tipo de uso, duración de la estancia o titularidad que se establezcan entre el turista-visitante-viajero y el bien inmobiliario, lo que está fuera de duda es que la fuerte expansión de turismo residencial, entendido como el que usa viviendas privadas como forma de alojamiento, ha supuesto una profunda inflexión en el mercado inmobiliario turístico y, por extensión, una intensas transformaciones en el espacio urbano de las regiones y ciudades especializadas tanto del litoral como del interior. Esta realidad queda remachada con la elocuencia de ciertos datos, que, sin ánimo de exhaustividad, aportamos. Así, los turistas que utilizan vivienda gratuita (propia o de familiares) ha pasado de representar el 18% de las entradas en 1997 al 33% en 2004, habiéndose incrementado en más de seis millones de personas en términos absolutos, según el estudio de PLANNER-ASPRIMA (2005:175). Destacaremos por países al R.U., uno de los proveedores de turistas hacia España históricamente más asiduos, que en el período 1999-2004 ha duplicado estos valores; por ello no sorprende que el 65,7% de los británicos que planean comprar una vivienda en el extranjero, elijan España para adquirir su segunda vivienda para pasar sus vacaciones, usarlas en sus períodos de tiempo libre o destinarlas al alquiler, según datos procedentes de la Agencia Europa Press (29.03.2005), citados por Millán Escriche (2005:155). A mayor abundamiento, según datos del Banco de España, la inversión inmobiliaria extranjera en España ha pasado de 2.908 millones de Euros en 1999 a 7.170 en 2004. Cara al futuro, algunos expertos en gestión inmobiliaria calculan que hasta 2010 la demanda de vivienda turística en España crecerá a un ritmo de 3,5% anual, siendo la Costa Blanca y la Costa del Sol las áreas con mayor potencial de crecimiento (“La segunda residencia lastra la rentabilidad del turismo en la Costa Blanca”. *Informaciones*, 1.5.2006)

La contundencia de estas cifras no debe hacer olvidar la incidencia negativa en este segmento turístico de la profunda crisis económica que no acaban de superar Francia y Alemania, responsable, entre otras causas (incrementos de los precios, inseguridad jurídica debida a ciertas prácticas irregulares, etc.), de una cierta debilidad de la inversión extranjera en vivienda turística. Sin embargo, la caída del mercado alemán en la vivienda turística ha sido ampliamente suplida por el pujante mercado británico, lo que en determinadas zonas ha permitido mantener e incluso incrementar la presión de la demanda foránea, fundamentalmente en las provincias de Málaga y Alicante. Aparte de ello, la relativa caída de la inversión exterior ha sido sobradamente compensada por la demanda interior de vivienda turística, que ha tomado el relevo a la exterior en muchos destinos. Así lo corrobora el que entre 1999 y 2003, según el Instituto de Estudios Turísticos, el crecimiento de los viajes a las segundas viviendas (2,8%) se ha colocado claramente por delante del que han experimentado los viajes turísticos (0,7%). Lo cual concuerda con el hecho de que en el mismo período el número de hogares que recurren a la vivienda cedida por familiares y amigos en sus viajes de corta duración ha crecido un 10%. Remata nuestra argumentación el que los hogares españoles con vivienda secundaria han pasado del 12,4% (1998) al 14,2 % en 2002. No es de extrañar que España contara en 2001, según la información censal, con un impor-

tante parque de viviendas secundarias cifradas en 3,36 millones (16% de censo), de las que 1,26 millones pertenecían a no residentes (37,5%). Las estimaciones de crecimiento para el inmediato futuro no desmerecen los datos hasta ahora aportados, ya que, de creer las estimaciones de ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid) la demanda anual de vivienda turística se colocaría al final del quinquenio 2005-2010 en unas 150.000 unidades, de las que un 51,8% serían adquiridas por extranjeros (PLANNER-ASPRIMA, 2005:185)

El fuerte proceso urbanizador desencadenado en regiones mediterráneas y archipiélagos está directamente motivado por el acelerado proceso expansivo experimentado por el turismo residencial, el cual ha desbordado ampliamente a los restantes factores que explican el expansionismo urbano (dinamismo demográfico o económico, cambios en los patrones de convivencia, etc.). La organización Exceltur lo ha puesto de manifiesto en un informe elaborado con datos de septiembre de 2005, en el que se constata cómo el ritmo de crecimiento de la vivienda de uso turístico en el período 1990-2003 creció en conjunto un 29,4% (2,2% anual). En el período 2003-2005 el tirón de la edificación ha continuado en los litorales, alcanzándose las cifras *record* (de momento) el año 2004 con 399.000 unidades iniciadas y 277.000 terminadas (por descontado, sin poder especificar el porcentaje que de ellas tendrán destino turístico).<sup>7</sup>

## El origen de la demanda y perfil-tipo del cliente de la vivienda vacacional

Los datos arriba apuntados dan fe de que las expectativas de negocio son altamente halagüeñas en el sector de vivienda vacacional, teniendo en cuenta que se halla ampliamente rebasado el concepto de 'primera línea' como requisito de su atractivo y que han hecho su aparición importantes nichos de demanda hasta ahora infrarrepresentados como es la tercera edad, ampliada incluso por abajo hasta los 55 años (prejubilados). En cuanto al origen geográfico de dicha demanda, la radiografía realizada por el Grupo i en la denominada zona VIVE (Vivienda Vacacional en España) para el año 2004, se adelanta al reparto entre clientes españoles y extranjeros obtenido por el estudio PLANNER-ASPRIMA. Por áreas geográficas, las comunidades de Madrid (16%), Cataluña y Andalucía constituyen los principales mercados emisores del mercado interior español, con tendencia a incrementarse el peso de Andalucía en perjuicio de Cataluña y a despuntar el valenciano, que alcanzará el 12%; por su parte, la concentración del mercado extranjero en manos de británicos se mantendrá a medio plazo, adquiriendo una importancia creciente los mercados noruego y sueco. En cuanto al producto inmobiliario más demandado es básicamente el unifamiliar por parte de los británicos y alemanes, en tanto que el cliente interior se decanta por la vivienda en

---

<sup>7</sup> EXCELTUR (Alianza para la Excelencia Turística) *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias (Resumen Ejecutivo)*. Madrid, Deloitte, 2005, 73 pags.

altura. Así pues, el mercado de vivienda vacacional muestra, hoy por hoy, una clara tendencia a mantener un creciente volumen de actividad, aumentando por ende su peso relativo en el mercado residencial español.<sup>8</sup>

Todo lo relacionado con el mercado inmobiliario tiende a ser opaco y, por tanto, difícil de conocer y de seguir, máxime lo que se refiere al origen de la inversión y su titularidad, teniendo en cuenta el gran número de intermediarios que intervienen en las operaciones y el carácter irregular de no pocas de ellas. Por ello, lo que aquí se diga, tendrá un valor puramente aproximativo a la espera de investigaciones empíricas con resultados extrapolables. Por ello, aunque con no mucha convicción, vamos a invocar aquí el perfil del comprador de vivienda turística que nos aporta la agencia inmobiliaria internacional Richard Ellis.<sup>9</sup> Se trataría de parejas de mediana edad (45-65 años) con poder adquisitivo medio-alto y pertenecientes a profesiones liberales, empresarios, directivos y empleados cualificados y que plantearían la compra con propósito de convertirla en vivienda habitual al jubilarse. Muy distinto, por el contrario, el perfil de los turistas que optan por el alquiler de apartamentos o chalets, que, con excepción del segmento de lujo, es una modalidad alojativa mucho más económica; por otra parte, una tipología de alojamiento en franca expansión los últimos años es la consistente en estancias en casas de amigos o familiares, que encuentra, por lógica, una mayor aceptación entre turistas de baja capacidad adquisitiva, cuya popularidad es paralela a la de las compañías de bajo coste.

Las variantes de turista no hotelero de procedencia exterior esbozadas en el párrafo anterior también son de aplicación, con matices, al doméstico. Por lo que respecta al segmento que usa una vivienda de su propiedad para alojarse en el destino turístico, el perfil del comprador español es algo más variado; podrá tratarse de una pareja más joven que las extranjeras (40-45 años) en el momento de terminar de pagar la hipoteca de su vivienda principal y plantea la compra para pasar las vacaciones y fines de semana; pero también podría tratarse de parejas que inician la ‘edad dorada’ (55-65 años), interesados en tener una vivienda donde pasar varios meses al año e hipotéticamente de forma definitiva tras la jubilación de ambos. Merecería la pena, en todo caso, profundizar en el perfil del comprador español de vivienda turística, ya que tenemos la percepción de que se está volviendo al que ya en los años del desarrollismo acudió al reclamo del ‘apartamento en la playa’ con tal entusiasmo que hizo posible la aparición del famoso ‘muro de hormigón’ con el que se afearon tantos kilómetros de líneas costeras en el litoral español; sin poder precisarlo, sospechamos con algún fundamento que es cierta clase media (y no precisamente alta) que, como opción inversora y residencial para vacaciones, ‘escapadas’ e incluso jubilaciones, vuelve su mirada hacia los nuevos productos residenciales, ciertamente más atractivos que los de otros tiempos.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> La zona VIVE incluye seis comunidades autónomas, 15 provincias, 9 costas y 15 municipios, tal como lo acota el Grupo I en el trabajo que lleva por título *El mercado de la vivienda vacacional en España: situación y perspectivas (2004)*

<sup>9</sup> La información procede del texto colgado en Internet firmado por A. Martínez Gómez, director del Plan Estratégico Futurelx, bajo el título *Tendencias en el sector turismo y modelo de ciudad*, 13 pags.

<sup>10</sup> Así interpretamos la filosofía subyacente en el reclamo publicitario del Salón Inmobiliario de Madrid de 2006 claramente dirigido a una posible clientela de clase media nada elitista: “Una de cada mil personas no quiere tener casa de vacaciones; para todos los demás está el Salón Inmobiliario” (Publicidad del VII Salón Inmobiliario de Madrid, 2006).

## Claves para entender el fuerte dinamismo de la vivienda turística

Sin duda sería imposible recopilar con carácter exhaustivo toda la intrincada casuística que confluye en el reciente auge de la vivienda turística, además de las ya aludidas, para justificar un cambio de patrón turístico de aplicación a España. La argumentación esgrimida entonces, siendo necesaria no es suficiente para explicar el dinamismo que ha experimentado el mercado inmobiliario turístico de estos últimos años. Y es que todo ello no serviría para entenderlo, si no se tiene en cuenta el escenario macroeconómico de los últimos años marcado por el exceso de liquidez y los bajos tipos de interés. Unido a ello no debe perderse de vista la atonía, por calificarla suavemente, de la Bolsa hasta 2004, acompañada de la baja rentabilidad de la renta fija debida a los reducidos intereses frente a la alta rentabilidad y la seguridad de la inversión en vivienda; sin duda, pudieron tener algo que ver con las expectativas de rentabilidad inmobiliaria turística los buenos resultados del turismo español, al menos hasta el 2000. Sin salirnos del ámbito económico, la implantación del Euro como moneda única europea ha facilitado todo tipo de transacciones, entre ellas las inmobiliarias haciéndolas algo más clara para el ciudadano de a pie. Ya en el ámbito de las prácticas sociales, es manifiesta la difusión entre amplias capas sociales de la preferencia por vivir en lugares de clima agradable, próximas a mar y en un entorno paisajístico bien preservado, sobre todo entre la población jubilada o próxima a serlo.

## LA VIVIENDA TURÍSTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE LA CREACIÓN DE CIUDAD

No es nuevo el debate sobre la incapacidad casi congénita de las promociones de vivienda turística para su integración plena en la estructura urbana más allá de los aspectos físicos. Las herramientas con las que cuenta el planeamiento urbanístico se han demostrado incapaces de cohesionar adecuadamente los desarrollos inmobiliarios bajo la perspectiva de la producción de ciudad. Poco ayudó a ello la imprudente clasificación masiva de suelo en los años del desarrollismo sin atención alguna a la gestión responsable de tal suelo y, en muchos casos, con evidente sintonía con los intereses inmobiliarios de signo abiertamente especulativo. El caso extremo de creación de nuevos asentamientos urbanos al margen del marco urbanístico lo brindó en los años 60 la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, a cuyo socaire se crearon centenares de urbanizaciones de grandes dimensiones por todo el litoral español, con particular intensidad en Andalucía (Valenzuela, 1985), tramitados siguiendo una línea competencial al margen de los documentos de planeamiento municipal y de los organismos encargados de gestionarlos (ayuntamientos, comisiones provinciales de urbanismo, etc.). No fue éste ni con mucho el único precedente de un modelo de asentamiento turístico-residencial divorciado de los tradicionales, lo que dio lugar ya desde los 60-70 al trasplante a España de una modalidad de desarrollo urbano con mucho arraigo desde los inicios del siglo XX en el centro y norte de Europa y aún antes en los Estados Unidos: el suburbio residencial de baja densidad; también en los entornos monta-

ñosos de las grandes ciudades hizo su aparición un este modelo urbano difuso por el momento para segunda vivienda. De donde se desprende que la suburbanización en la ciudad española hunde sus raíces en las urbanizaciones turísticas y de segunda vivienda. Así, la ciudad difusa entra en nuestro país por el turismo y el ocio. Es sabido que en sus primeras etapas el modelo difuso tuvo una relación con el planeamiento muy poco ortodoxa, utilizando unas veces portillos legales de la legislación sobre unidades suelo rústico o utilizando figuras de planeamiento con objetivos y mecanismos aprobatorios en absoluto concordantes con el espíritu del legislador; el urbanismo ha ido pues a remolque de la urbanización turístico-residencial (Valenzuela, 1977; Peñín, 1988). Incluso cuando se ha utilizado la figura específicamente pensada para encauzar la expansión urbana como es el plan parcial, no son pocos los casos en que todas las precauciones legales para que la nueva zona urbana garantice un funcionamiento equilibrado (accesos, infraestructuras básicas) y la calidad de vida de sus habitantes (servicios, espacios verdes, etc.) se ignoran, se incumplen o se posponen. Pero es que ni siquiera los equipamientos de ocio más directamente orientados a satisfacer la estancia lúdica de los turistas están adecuadamente resueltos, sobre todo los más cualitativos, en las deformes piezas pseudo urbanas surgidas de una aplicación mecanicista y rutinizada del planeamiento. Se trataría, pues, según algunos de deslindar con claridad lo que supone planificar unidades residenciales para la población residente, articulados en torno al alojamiento, y planificar espacios específicos para los turistas, cuyo elemento nuclear serían los equipamientos y servicios turísticos (Navalón, 1996:94; Quero, 1993:155-156). En nuestra opinión, si embargo, la enorme expansión de la vivienda turística o vacacional y la imprevisible variedad de prácticas residenciales que ellas cabe avizorar, hace ineludible replantear la antinomia entre áreas residenciales de uso permanente y estacional; quizá la receta no sea válida para todas las situaciones que están surgiendo y surgirán en el futuro.

## **La práctica reciente del urbanismo por y para el inmobiliario turístico**

Más allá de los citados precedentes, lo que queda fuera de duda es que la promoción inmobiliaria turística por antonomasia, la ‘urbanización’, precisamente porque no asume su integración plena en la ciudad, viene ejerciendo, antes y ahora, como potente motor de la suburbanización, aunque se trate de una versión un tanto espúrea y no homologable con la de otras procedencias, la anglosajona, por ejemplo. El modelo de ciudad difusa ha encontrado en ella un eficaz aliado hasta extremos que sólo se suelen encontrar en la variante americana; una nueva versión del estallido urbano ha hecho su aparición con una vitalidad inimaginable y unos efectos tan problemáticos o más sobre el medio ambiente y el territorio cuanto que se contraponen a unas estructuras urbanas típicas de la ciudad compacta como son las mediterráneas; el contraste es tan acusado que se nos antoja difícil imaginar mayor divorcio entre modelos urbanos yuxtapuestos.

Lo más grave de la situación es que a ella se ha llegado a partir de un marco normativo muy complejo e intervencionista como el español y, además, estructurado en varios niveles competenciales, que en principio deberían actuar como salvaguardias de una acción racio-

nal y ordenada de los agentes sobre el territorio. Por el contrario, la Ley del Suelo estatal de 1998 con su trasfondo profundamente liberalizador no ha sido, por acción u omisión, contrarrestada por las leyes autonómicas por lo que se refiere a la masiva incorporación de suelo a los procesos de urbanización; es más, en algunos casos la han rebasado en dicha línea como es el caso de la ley valenciana de 1994, que creó la figura del ‘agente urbanizador’, o la Ley del Suelo de la Región de Murcia (2001), que da cobertura al denominado ‘teletransporte de edificabilidad’,<sup>11</sup> llevado a la práctica mediante el recurso a la figura del convenio urbanístico. Es precisamente este instrumento el más habitualmente utilizado, de forma manifiestamente abusiva, para revisar el planeamiento municipal en beneficio de los promotores privados obteniendo de ellos pingües ingresos para las arcas municipales, en el mejor de los casos. Como fácilmente puede colegirse, tan grande es el margen de discrecionalidad que la ley permite a los municipios para el uso de los convenios urbanísticos, que no es extraño encontrar que, por su medio, hagan su aparición prácticas administrativas que caen directamente en el terreno de la corrupción con derivaciones incluso delictivas; algunas de más sonadas de entre ellas han sido ampliamente difundidas a través de los medios de comunicación en lo que va del año 2006.<sup>12</sup>

Hay que admitir una cierta base justificativa de las recalificaciones de suelo (en las zonas turísticas y fuera de ellas) como medio para subsanar los déficits presupuestarios dejados al descubierto por el régimen de financiación de las haciendas locales actualmente vigente en España. Dicho esto, es un deber de honestidad intelectual denunciar la total arbitrariedad, la falta de criterio y, en definitiva, la ausencia de toda idea de ejemplaridad con la que desde las administraciones locales se ha hecho uso de esta herramienta para allegar recursos financieros a las arcas públicas en un contexto de calentamiento del mercado de suelo, que ellas mismas han colaborado a acentuar. Prueba de ello es la puesta en el mercado de suelo público mediante la fórmula de la subasta a precios de mercado dando con ello un pésimo ejemplo a otros agentes privados (empresas industriales entre ellos) a la hora de obtener cuantiosas plusvalías de sus activos fijos fuera de uso. No hay manera de construir una ciudad equilibrada y habitable a golpe de especulación, venga de donde viniere. Si esto ocurre en lo que la materia prima por antonomasia del producto inmobiliario (el suelo), no puede extrañar de que brille por su ausencia el seguimiento y la fiscalización de la gestión del planeamiento con el consiguiente consentimiento por acción u omisión de prácticas ilegales por parte de los operadores privados: construcción en suelo no edificable, dotacional o en zonas verdes, incrementos ilegales de edificabilidad, excesos de las alturas permitidas y muchos otros etcéteras.

---

<sup>11</sup> Figura urbanística mediante la cual se puede transferir la edificabilidad de suelos forestales, previamente protegidos, a las promociones urbanas mediante la cesión de los mismos al ayuntamiento correspondiente utilizando para ello la fórmula del convenio urbanístico.

<sup>12</sup> La operación policial *Malaya* contra el delito urbanístico va sacando a la luz el turbio trasfondo que durante más de una década ha hecho de Marbella el arquetipo de corrupción urbanística generalizada. Un inventario aproximado de lo allí ocurrido puede encontrarse en el reportaje periodístico de J.CABALLERO Y E. AMADÉ “Operación Malaya. El mapa de la corrupción”. *El Mundo*, 28 de mayo de 2006.



## La generalización del asentamiento residencial difuso en las zonas turísticas

Las peculiares aspiraciones de los compradores de viviendas turísticas más arriba esbozadas tienden a privilegiar ciertas tipologías residenciales, ciertas ubicaciones de las promociones, ciertos entornos, bien es verdad que no de forma excluyente. Hay, por así decirlo, una especial preferencia por aquellas modalidades residenciales en las que confluya un cierto exotismo arquitectónico, una supuesta integración medioambiental (falaz en muchas ocasiones) y la satisfacción de la demanda en aquellos parámetros de la calidad de vida que son los más valorados durante el tiempo de ocio (zonas verdes y deportivas anexas a la vivienda, proximidad a la línea litoral y a instalaciones para la salud, etc.) sin olvidar la creciente preocupación por la seguridad.

La confluencia de tales requisitos se halla actualmente en la diana de cuantos agentes actúan en el segmento residencial turístico y de ello da buena prueba la publicidad en todo tipo de medios. Con tales criterios se están colmatando los suelos urbanos heredados de regulaciones urbanísticas previas que han ido quedando en ubicaciones muy integradas en el continuo edificado de las localidades turísticas tradicionales. Ahora bien tal tipo de oferta residencial que denominaremos urbana no satisface ni de lejos el estallido reciente de la demanda de vivienda turística y, por supuesto, tampoco cubre las expectativas de negocio que el segmento turístico-residencial han descubierto los agentes que operaran en el sector, los cuales han acabado por ser los mismos que ya lo hacían en el mercado inmobiliario convencional.

De aquí que se haya producido una decidida apuesta por ubicaciones periféricas e incluso externas a los asentamientos turísticos de primera línea costera; estas segundas e incluso terceras líneas de municipios y, en ocasiones, el propio traspáis turístico están siendo, pues, protagonistas de la actual euforia inmobiliaria que acompaña al cambio turístico. Es en ellos donde el modelo turístico-residencial difuso en forma de urbanizaciones de baja densidad cerradas y bien diferenciadas de los asentamientos preexistentes está encontrando unas condiciones inmejorables para arraigar con mayor pujanza. Tal expansión llama particularmente la atención en provincias litorales llegadas más tardíamente al turismo como Castellón, Murcia y Almería; el contagio del traspáis se observa igualmente en Málaga y en Cádiz; no por ello la presencia de este modelo residencial está ausente del litoral, ocupando zonas de más compleja promoción o con limitaciones derivadas de algún tipo de estatus protector.

En síntesis, se reproduce en las regiones turísticas españolas el modelo implantado en Florida de urbanizaciones turísticas cerradas y se reactiva el precedente sentado por la Ley de 1963 creadora de los Centros de Interés Turístico Nacional. Este expansivo modelo difuso turístico-residencial tiene unas extraordinarias concomitancias con el que también se halla en pleno auge en las periferias urbanas, la urbanización ‘cerrada’ (*gated community*), ampliamente presente en las metrópolis del primer mundo (Los Angeles) y del tercer mundo (São Paulo), pero también en las que acaban de salir del segundo mundo (Varsovia).

A pesar de las fuertes similitudes tipológicas arriba apuntadas, los planteamientos promocionales de esta nueva generación de asentamientos residenciales turísticos presentan

unas ciertas peculiaridades a un lado y otro de la operación inmobiliaria. Como ya apuntábamos, la clientela tiene unos requerimientos específicos cuando se plantean la compra de una segunda vivienda en zonas turísticas: una preferencia por la vivienda unifamiliar, aunque sea mayoritario el piso o apartamento; una mayor atención a la calidad arquitectónica y los equipamientos ligados al confort en baños, cocinas, ambientación; que la actuación cuente con una alta calidad ambiental, tranquilidad y seguridad así como con servicios logísticos y comerciales propios; que en el entorno haya una amplia y diversificada oferta de ocio y diversión pero también otras dotaciones más utilitarias como la asistencia sanitaria; particular atención se presta a poder practicar ciertos deportes de elite como el golf, deportes náuticos o equitación, por lo que su cercanía e incluso su integración en la promoción se valora muy positivamente incidiendo tal circunstancia en el valor de la propiedad; por último, el comprador también busca que su vivienda turística tenga unas buenas comunicaciones con su ciudad de origen. Para el promotor todas estas peculiaridades de la demanda se le abren nuevas e inéditas vías de negocio por lo que frecuentemente, al menos en las grandes operaciones, se plantea la actuación como una suma de negocios a lo largo de la vida útil de la urbanización, posteriores a la construcción y venta de la vivienda: mantenimiento de la vivienda y de los espacios comunes, alquiler de la misma en los períodos en que no la use el propietario, servicios varios al residente, comercio, etc.

## La práctica inmobiliaria en las urbanizaciones turísticas de baja densidad litorales

Es un hecho constatable a través de la publicidad en medios de comunicación el nivel de pujanza alcanzado por el segmento residencial turístico, en el que un claro protagonismo ocupa la promoción de baja densidad en ubicación periurbana en incluso rururbana y su comercialización en ferias inmobiliarias especializadas o no.<sup>13</sup> En este texto hemos optado por aplicar el foco de nuestro análisis a dicha modalidad tipológica por considerar que es en este momento la más representativa de las actuales dinámicas en la construcción de los espacios residenciales turísticos. A tal fin se ha realizado un barrido sistemático de la documentación obtenida de las promotoras asistentes a los últimos salones inmobiliarios con alto contenido turístico-residencial, revistas del sector (*Mediterranean Life*, *Dobleespacio*, *España Residencial*) y suplementos especializados (*El País*, *El Mundo*); gracias a ella hemos detectado 54 ‘resorts’<sup>14</sup> en fase de promoción ubicados en las comunidades autónomas de Andalucía, Comunidad Valenciana y Murcia (Fig. 1). Más de la mitad corresponden a Andalucía (29),

<sup>13</sup> Así lo corrobora la celebración de salones especializados en él (*Urbe Desarrollo* en Valencia; *Salón Internacional de Turismo Residencial Marbella Meeting Point*), o las potentes secciones dedicadas a la vivienda vacacional en ferias inmobiliarias generalistas (*VII Salón Inmobiliario de Madrid* 2006) e incluso la aparición asociaciones empresariales con intereses preferentes en turismo residencial (*Promotur* en Andalucía o *Live in Spain* a nivel español).

<sup>14</sup> Como definición de ‘resort’ citamos textualmente la utilizada con fines promociones por la revista *Mediterranean Life* en una sección monográfica dedicada a una selección de ‘resorts’: “complejo residencial autónomo que alterna el paisaje natural con una gran variedad de servicios exclusivos que responden a las exigencias de confort y calidad de vida de sus residentes” (nº 5, 2006, pag. 20).



en donde destaca Málaga con 16 y muy por detrás Almería con 6 y Cádiz con 5; Granada y Málaga aportan 1 cada una. De la Comunidad Valenciana proceden 11 casos repartidos entre los seis de Alicante y uno de Valencia y dos de Castellón; por último la Región de Murcia aporta 15 'resorts' (relación nominal completa en Apéndice 1).

Con vistas a segmentar el mercado comprador e inversionista los 'resorts' turísticos suelen clasificarse en tres modalidades, aún cuando se dan casos de combinación multiatractivo:

1. Aquellos apoyados sobre ofertas deportivas de gran prestigio social, capaces de captar a una clientela de gran capacidad adquisitiva, mayoritariamente extranjera; se trata básicamente del golf y los deportes náuticos y, en menor medida, de la equitación. Esta modalidad tiene numerosos precedentes en la generación de los CITN adquiriendo carta de naturaleza desde los 70 en las primeras grandes urbanizaciones de primera línea litoral (*Ampuriabrava, Almerimar, Nueva Andalucía o Sotogrande*) (Valenzuela, 1982).
2. Aquellos vinculados al atractivo paisajístico de mar o montaña (*Isla del Fraile* en Murcia)
3. Los que fundamentan su atractivo sobre los equipamientos para la cura, el reposo y, en general, la salud (*Vitania Residencial* en Málaga)

De la información aportada por los casos seleccionados se pueden extraer algunos rasgos sobresalientes:

1. En términos de superficie, son numerosos los 'resorts' de más de 100 há, destacando por su tamaño *Marina de Cope* en Murcia con 2.073 há.

2. En lo que se refiere a la oferta inmobiliaria, se combinan productos diversificados (del modesto estudio a la lujosa villa) buscando la mejor adaptación al cliente objetivo, por lo que normalmente evolucionan a lo largo de la vida de la promoción; por programas, predominan las distintas variantes de vivienda en edificios colectivos, si bien en al menos el 50% de las promociones se ofertan viviendas unifamiliares desde el adosado al chalet en parcela propia con numerosas variantes arquitectónicas, siendo los preferidos los estilos pseudopopulares de ascendencia mediterránea convenientemente mistificados. El alojamiento hotelero también está presente en la mitad de los ‘resorts’ analizados.
3. En cuanto a los elementos complementarios de la oferta residencial en sentido estricto, son los que marcan la personalidad de cada ‘resort’, por lo que sobre ellos hacen hincapié las campañas publicitarias. Estos se agrupan en cuatro tipos: espacios verdes, instalaciones deportivas, oferta comercial y de restauración y, por último, servicios asistenciales y de salud. Cabe distinguir entre equipamientos los de libre acceso para todos los residentes en la promoción (zonas verdes, piscinas, club social) y los de uso opcional mediante un pago específico (deportes selectos, spa, servicios asistenciales).
4. En bastantes de los ‘resorts’ son estos equipamientos específicos de tipo deportivo o asistencial los que marcan el carácter del ‘resort’ por lo que explica que sean utilizados como reclamo principal sin que ello signifique que carezcan de los restantes. Y no sólo eso, sino que sobre la gestión de tales equipamientos selectos se apoyan otros tantos negocios complementarios del inmobiliario, incluso pudiendo ser de mayor entidad que éste y, desde luego, con mayor continuidad. Por lo demás, gracias a ellos el ‘resort’ obtiene autonomía en ciertos servicios respecto al exterior, lo que en otro orden de cosas se salda con dependencia del residente y un notable incremento de gasto para que le sean garantizados.
5. La oferta complementaria externa al ‘resort’, aunque ineludible, se pretende que sea la mínima posible, por lo que sólo interesa del entorno espacial aquellos atractivos y servicios que sean compatibles y complementarios de los del ‘resort’. Entre ellos son de destacar las playas, puertos deportivos y marinas, las instalaciones deportivas de elite (básicamente los campos de golf, en caso de existir en el interior del ‘resort’), centros comerciales y de ocio así como centros asistenciales. Este voluntario ‘vivir aparte’ a que supuestamente aspiran los residentes en un ‘resort’ constituye sin duda el indicio más elocuente sobre la filosofía antiurbana que subyace tras esta modalidad de asentamiento turístico; esta mentalidad segregativa respecto al exterior social y urbano inspira los proyectos y se trasmite de forma muy gráfica mediante la publicidad.<sup>15</sup>

Es tal la envergadura alcanzada por el submercado inmobiliario turístico que ha hecho saltar por los aires las viejas estructuras promocionales de pasadas décadas, en las que dominaba la pequeña promoción de ascendencia local o regional; eran excepción a esta norma la presencia de grandes grupos promotores de origen externo a la región, habitualmente vinculados a los CITN (Banús en *Nueva Andalucía*, Dragados en *La Alcaidesa*, etc.). En los 80 y 90

---

<sup>15</sup> La urbanización *Los Pinarejos, Residencial y Club de Golf*, situada en la sierra de Madrid, se publicita bajo el lema ‘Vivir en un mundo aparte’, en el que se encierra todo un proyecto de vida comunitaria.

hacen su aparición en escena potentes inversores extranjeros que impulsan operaciones destinadas básicamente a una demanda exterior (*La Manga Club* en Murcia podría ser un ejemplo elocuente). En la última etapa el perfil de los promotores inmobiliarios de vivienda turística en los litorales mediterráneos se ha hecho enormemente complejo tanto por su origen geográfico como por la composición de los capitales invertidos. A partir de la muestra empírica que estamos manejando para este epígrafe de la ponencia, podemos apuntar hacia algunos rasgos, que habrían de ser confirmados por una investigación de mayor calado:

- Predominan los grandes intereses inmobiliarios de ámbito nacional, representados también aquí por Vallehermoso, Reyal, Metrovacesa o Fadesa, entre otros.
- Mantienen una presencia destacada aunque sin el anterior protagonismo los promotores extranjeros (Med Group).
- Se consolidan algunos promotores regionales animados por el calentamiento del sector inmobiliario turístico y por ciertas vinculaciones (actualmente puestas en entredicho por la justicia y, en cualquier caso, no generalizables) con el poder local (Aifos, Avila Rojas, Grupo Prasa).
- Meteórica expansión de montajes inmobiliarios de nuevo cuño y origen local, surgidos de manera exclusiva para promocionar ‘resorts’ especializados en golf (Polaris World, en Murcia) o en deportes acuáticos (*Marina d’Or* en Castellón); la extraordinaria diversificación empresarial a partir del negocio inmobiliario se halla en la clave de sus éxitos.
- Aparición de estructuras promotoras complejas (con apoyo político regional y financiero) para abordar operaciones inmobiliarias de gran envergadura, ejemplificadas hasta el momento en el caso de *Marina de Cope* (Murcia).

Ante lo complejo y prolijo de las situaciones esbozadas en los párrafos precedentes de este texto, optamos por realizar un mayor esfuerzo de profundización en dos de las modalidades de ‘resort’ temático o especializado que, cada una a su escala, presentan dos versiones complementarias de la expansividad de esta fórmula inmobiliaria turística: los especializados en la oferta de golf y los orientados a las personas mayores.

### **Los ‘resorts’ de golf, una modalidad de urbanización turística en pleno apogeo**

Los ‘*golf resorts*’, tiempo ha implantados en el mundo anglosajón en ámbitos no sólo turísticos sino también suburbanos,<sup>16</sup> suponen una relación privilegiada en lo deportivo pero también en lo urbanístico entre el campo de golf y las unidades residenciales de un asentamiento urbano hasta llegarse a lo que Andrés Sarasa ha denominado en su trabajo sobre la extraordinaria expansión del turismo de golf en la región de Murcia como ‘fiebre del golf’ (Andrés, 2004). Es sabido que en este tipo de promociones el negocio fundamental no es el

---

<sup>16</sup> Pionera en España como ‘golf resort’ suburbano fue la *Urbanización del Nuevo Club de Golf de Madrid* promovida en los años 60 sobre una parcela de encinar adehesado de 300 has. para 500 viviendas (Valenzuela, 1977).

campo de golf sino la vivienda turística y los servicios a ella asociados. Centrándonos en las áreas turísticas la relación privilegiada urbanización-campo de golf ya se encontraba solidamente implanta en los primeros años 80, como demostramos para el caso de Málaga, en donde los 12 campos de golf existentes excepto uno (el del Parador del Golf) se encontraban en el interior de una urbanización (Valenzuela, 1982). La situación no sólo no ha cambiado desde entonces sino que se ha multiplicado por cuatro. Para el conjunto de España de los 55 campos de golf de 1980 se ha pasado a 324 en 2006, según datos facilitados por la Real Federación Española de Campos de Golf, lo que ha habilitado a la Secretaría General de Turismo a proclamar a España como “país líder en Europa del turismo de Golf” (*Turismo Informa*, nº95, mayo de 2006, pag. 4). Evidentemente, no todos los campos de golf se hallan vinculados a urbanización y no contamos con información para arriesgar un porcentaje. Aportamos, por si vale como referencia significativa, el que de los 150 nuevos campos de golf previstos para el período 2006-2010, el 80% estarán unidos a urbanizaciones, de ellas el 50% se ubicarán en los litorales S y SE de la península y archipiélagos.<sup>17</sup>

Contamos con una información más detallada sobre la materia aportada por la consultora especializada en análisis inmobiliarios DBK Análisis Sectorial y Estratégico, de cuyo informe de mayo de 2006 sobre la *Promoción Inmobiliaria en Campos de Golf* extraemos para esta ponencia algunos datos elocuentes, aunque coyunturales, sobre el excelente momento por el que pasa esta modalidad de promoción inmobiliaria turística, como viene a demostrarlo el que en ella se estaban ofertando en 2005 tres veces más viviendas que en 2001 (39.000). El tipo de promotor inmobiliario pertenece a las modalidades descritas más arriba (regional, nacional o especializado tipo Polaris World), eso sí con una alta concentración en pocas operadoras ya que sólo cinco empresas reunían una cuota del 46,4% de la oferta de viviendas y las diez empresas principales concentraban una cuota del 59,3%. No menos acusada se muestra la concentración espacial de la oferta como lo corrobora que el 75% lo esté en tres Comunidades Autónomas: Andalucía (33,5%), Murcia (33,5%) y Comunidad Valenciana (11%). La preferencia de tales promociones por los municipios litorales de primera o segunda línea sigue siendo alta (61% de las viviendas ofertadas), pero se advierte una progresiva tendencia hacia su desplazamiento a localidades de interior. Se perciben, asimismo, unas perspectivas de fuerte crecimiento de la demanda de segundas viviendas ligadas al deporte del golf en línea con el incremento de licencias de jugadores federados y de llegadas de jugadores extranjeros y las previsiones de apertura de nuevos campos; en tal sentido se prevé que la ratio de viviendas vinculadas a campo de golf en venta pasa a situarse en el 8% de las viviendas iniciadas frente al 5% de 2005. No es ajeno, por lo demás, a su atractivo la constante incorporación de nuevos servicios adicionales a tan exclusivas áreas residenciales.

---

<sup>17</sup> Una relación no menos íntima con los campos de golf tienen también los establecimientos hoteleros en España, como vienen a demostrarlo los datos de Turespaña, según los cuales hay 175 hoteles orientados al turismo de golf, de los cuales 105 están vinculados a un campo de golf determinado y 40 cuentan con campo de golf propio (*Turismo Informa*, nº 95, mayo de 2006, pág. 4).

## Las promociones para mayores ('senior resorts'): un segmento residencial expansivo en zonas turísticas

Se trata, como es sabido, de complejos residenciales planteados como segunda vivienda o vivienda permanente de personas (solas o en pareja) ya jubiladas o próximas a serlo, ubicadas preferentemente en zonas turísticas. La residencia de jubilados europeos en las zonas litorales mediterráneas o insulares españolas ya cuenta con una considerable tradición y su presencia marca ya amplias zonas de la Costa del Sol, Costa Blanca y Baleares con los efectos ya analizados desde distintas perspectivas, incluso políticas, dado el derecho al voto en las elecciones locales que estos colectivos tienen en el caso de tratarse de ciudadanos comunitarios (Williams, 2000; Rodríguez, 2004). La imparable tendencia al envejecimiento de las poblaciones europeas augura un reforzamiento de estas tendencias tanto endógenas como exógenas, las más intensas hasta ahora.

El modelo residencial al que nos referimos en este epígrafe difiere del tradicionalmente utilizado por los jubilados europeos, que han preferido la vivienda unifamiliar asimilable a la tradicional forma de vida urbana en sus países de origen analizada hace años en la ya clásica monografía de Jurdao (1976). Aquí nos referimos a complejos de vivienda colectiva dotados de una amplia oferta de servicios sanitarios y de ocio, que ya contaba con un reputado precedente en *Ciudad Patricia*, en funcionamiento en Benidorm desde los años 80. Teniendo en cuenta que España es un destino favorito para los jubilados europeos, sobre todo británicos y alemanes, mediante esta fórmula inmobiliaria se pretende captar este nicho de mercado dotado de un gran potencial de crecimiento, máxime si a él se acaba incorporando el nada despreciable submercado español, cuyo potencial futuro parece asegurado si se cumplen las actuales previsiones demográficas que sitúan el porcentaje de población mayor de 65 años en un 43% del total para 2050.

Con tal perspectiva, la evolución reciente de los productos inmobiliarios para mayores no puede ser más prometedor. Siguiendo el informe elaborado por la Consultora DBK con datos de 2006,<sup>18</sup> a comienzos de este año había en funcionamiento en España siete 'senior resorts' con un total de 1.052 viviendas; todos, excepto Ciudad Patricia, han sido promovidos en los cinco últimos años. Con tales precedentes las previsiones no pueden ser más alentadoras, por cuanto, además, las ventas se están produciendo a buen ritmo y sobre plano. Se prevé que para 2010 se habrán alcanzado los 20 'resorts' con una capacidad global de 6.200 viviendas. En lo geográfico las preferencias de promotores y compradores apuntan hacia las provincias de Alicante y Málaga (Costa del Sol). Destacan entre las promociones, por tamaño, *Sol Andalusí* con 397 viviendas en Alhaurín de la Torre (Málaga) y, por sus innovadoras instalaciones, el que va a desarrollar Acciona Inmobiliaria en Benicarló (Castellón) bajo el nombre comercial de *Ciudad Senior Sant Gregori*.

<sup>18</sup> DBK (2006) *Productos inmobiliarios para mayores. Principales conclusiones* (texto de 3 páginas facilitado por la consultora).

## LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA TURÍSTICA DESDE LA PERSPECTIVA DEL URBANISMO Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Llegamos al núcleo de la problemática derivada de la implantación en el territorio de la actual fase de la promoción inmobiliaria turística en los términos que la venimos planteando en la presente ponencia, a saber el impacto territorial del turismo residencial.

### **Una aproximación al impacto territorial del turismo residencial. Diagnóstico y retos que plantea a la ordenación del territorio y el urbanismo**

La cuestión que nos planteamos, en una primera aproximación, es si el territorio en que se implanta, muy sensible y valioso desde los puntos de vista ambiental, social y económico, tiene capacidad para soportar la carga que supone la actual etapa de la promoción turístico-residencial sin graves riesgos para la sostenibilidad general y la específicamente turística; es sabido que, por su efecto, se está generando un serio peligro de degradación del espacio en sus elementos más sensibles tanto agronómicos como naturales y paisajísticos; de donde se derivan graves riesgos no sólo para el conjunto del sistema territorial sino también para la propia actividad turística; en casos, se llega a situaciones de inviabilidad territorial de las propias operaciones inmobiliarias (por ej. la urbanización *Isla Canela* (Almonte), sólo dispone de un único acceso viario para una población estimada a plena ocupación entre 40 y 45.000 habitantes sin incluir los empleados de la urbanización).

La promoción masiva de vivienda turística, tal como se está produciendo en estos últimos años, es decir, sin sometimiento a un modelo urbano y territorial previamente diseñado sobre la base del interés general sino inspirado única y exclusivamente por los intereses inmobiliarios (entre otros, los de las propias administraciones locales), conduce inexorablemente a un resultado que, usando un adjetivo benévolo, procedería calificar de caótico. No otra cosa cabría esperar del carácter disperso de las promociones y del protagonismo que en ellas tiene la tipología unifamiliar, la preferida por la demanda aunque no dominante. Son frecuentes en tales actuaciones residenciales graves carencias originales en cuanto a infraestructuras y dotaciones básicas (agua, depuración, accesos, etc.).<sup>19</sup> Como no podría ser de otra manera, a ellas va asociada la expulsión de los usos del suelo preexistentes ante la arrolladora invasión del 'monocultivo' residencial y, en última instancia, la pérdida de valores paisajísticos, ambientales y naturalísticos, además de los económicos, comenzando por la pérdida de atractivo que todo ello puede con-

---

<sup>19</sup> Es tan compleja la dimensión ambiental de las nuevas modalidades de asentamientos turísticos tipo 'resort' que no nos es posible en este texto ni siquiera entrar a considerarlas. Ya sólo la polémica en torno al tema del agua en los 'golf resorts' sería inagotable. La perspectiva ambiental de los campos de golf queda ampliamente recogida en el trabajo del geógrafo C. ESPEJO MARÍN "Los campos de golf y el medio ambiente. Una interacción necesaria". *Cuadernos de Turismo*, n° 14, pp. 67-111.



llevar, incluso par al propio turismo. Con ser todo ello muy grave en el plano estrictamente territorial, no lo es menos el agravamiento de la segregación social resultante de un modelo promocional orientado preferentemente a una clientela de alta solvencia económica. Es más, la accesibilidad a la vivienda de la población trabajadora local queda seriamente comprometida.

Podría argumentarse, como así se ha hecho por parte de los intereses inmobiliarios, que el desarrollo residencial produce riqueza y empleo en las zonas afectadas, pero a ello se podría contraponer que sólo genera beneficios económicos importantes en el proceso de construcción y que, para mantenerlos, sería preciso mantener un ritmo constante de construcción que sólo concluiría con la ocupación total del suelo edificable del municipio en cuestión, es decir, llevando la argumentación ‘al absurdo’, con la urbanización universal. Ahora bien, semejante uso consuntivo del territorio se salda sólo con unos flujos intensos de ocupación durante cortos períodos de tiempo o, lo que es lo mismo, con bajos niveles anuales de permanencia, pero durante aquellos se produce una acusada saturación de las infraestructuras (abastecimiento de agua, por ejemplo) y una sobrecarga de los equipamientos y espacios comunes con la consiguiente pérdida de calidad de la experiencia residencial y una mala imagen del destino en su conjunto. Precisamente, sobre esta argumentación, muchas voces autorizadas desde la perspectiva técnica y académica se han alzado contra la pretensión, no enunciada bien es verdad de forma explícita, de sustituir el turismo de servicios, basado en la hostelería y los equipamientos turísticos (deportivos, recreativos, comerciales, etc.) por el turismo residencial (Fernández, 2004), que sin duda genera altos beneficios para el complejo constructor-inmobiliario a la par que evidencia una alta capacidad puntual de creación de empleo y riqueza. La cuestión es cuál de ellos aporta más al desarrollo y al bienestar local a largo plazo; sin embargo, la respuesta no es fácil ni de validez general y posiblemente la solución iría en la línea de la búsqueda de compatibilización entre las dos opciones que se disputan el espacio turístico, hoy por hoy irreconciliables. Entre las actitudes frente a la dicotomía entre turismo de servicios-turismo residencial las hay muy radicalmente escoradas contra el segundo y las hay que advierten un importante efecto inductor de la vivienda turística sobre las economías locales (Ramón y Taltavull, 2005). Los detractores del turismo residencial por su parte llegan a conclusiones muy fundamentadas sobre la mayor capacidad de generar renta y empleo por parte del turismo de servicios (en una proporción de ocho y once a uno respectivamente) (Fernández Tabales, 2004; Requejo Liberal, 2001). Sin entrar en la polémica por razones de falta de elementos de juicio y por no apartarnos del eje central de la ponencia, puede que la solución venga dada a través de la búsqueda de un equilibrio entre ambas a la hora de poner en valor del territorio turístico, pues entendemos que puede haber puntos de confluencia que merecería la pena de explorar.<sup>20</sup> Eso sí sin perder de vista que la capacidad de carga del territorio litoral es limitada y que una fuerte presión residencial en zonas turísticas ya saturadas puede llegar a desbordar las capacidades de absorción de los sistemas locales. Por ello, lo recomendable es ir hacia fórmulas ‘mestizas’ complejas y bien dosificadas (Prats, 2005).

---

<sup>20</sup> En el suplemento inmobiliario del periódico económico *Expansión* se realiza un análisis de la contribución de la vivienda y de la hostelería turísticas al PIB utilizando como base los datos de la Cuenta Satélite del Turismo, arrojando unos resultados bastante equilibrados entre ambos (5,5% frente al 6,3%). “Viviendas y hoteles: un matrimonio de conveniencia”, jueves 26 de enero de 2006.

## Un arsenal de potenciales instrumentos normativos para la regulación del fenómeno turístico-residencial con escasa incidencia sobre la acción ordenadora

El marco normativo español para la ordenación del territorio y el urbanismo no carece de instrumentos reguladores, más bien al contrario, habida cuenta de la yuxtaposición de tantas legislaciones como comunidades autónomas; sin embargo, existen carencias endémicas como el inconcluso deslinde competencial con el Estado en esta materia y la prácticamente *non nata* labor de coordinación y supervisión de éste último a la que *de facto* en muchas materias ha hecho dejación; además, la fronda normativa autonómica, que tanto en turismo como en urbanismo y ordenación del territorio derivan de la asignación constitucional de competencias plenas, no es precisamente escasa sino todo lo contrario: profusa y descoordinada además de contradictoria en no pocas ocasiones. En ello estriba una de las debilidades del marco regulatorio que afecta a la urbanización turístico-residencial. No hay que perder de vista que sobre ella gravitan de forma muy directa, cuando menos, cuatro líneas normativas: el urbanismo, la ordenación del territorio, el medioambiente y el turismo como actividad económica, sin contar otras que lo rozan con mayor o menor intensidad (transporte e infraestructura, sobre todo). Lo mínimo que cabría esperar de las administraciones públicas es que existiera una cierta sintonía, sincronía y coordinación a la hora de elaborar las cuatro modalidades de planificación: la turística, la territorial, la urbanística y la ambiental; tanto o más necesaria sería, además, la cooperación entre ellas a la hora de poner en ejecución las previsiones o determinaciones respectivas. Para comenzar, cada una de las citadas competencias son detentadas por departamentos distintos dentro de la misma administración, que en no pocas ocasiones funcionan con objetivos, cuando no con criterios dispares e incluso desde presupuestos ideológicos no siempre bien trabados; vale tan inconcebible paradoja para gobiernos multipartido pero también los que son respaldados por un solo partido político.

Desde hace décadas se ha venido reclamando, como requisito insustituible y obligado para la producción ordenada de espacio residencial turístico la existencia de leyes urbanísticas así como la aplicación de las mismas mediante las figuras que en cada caso correspondan (planeamiento general, parcial, especial, normas subsidiarias, etc. etc.). Se ha achacado, con razón, que su inexistencia o el incumplimiento de sus previsiones dieron vía libre a la gestación de estructuras territoriales inconexas, desdotadas, desprovistas de todo o parte de los rasgos que aseguran la ‘urbanicidad’ de un asentamiento humano (Vera, 1988; Navalón, 1995; Navalón, 1996; Quero, 1993, entre otros). El autor de este texto en el ya lejano 1988 señalaba cómo la urbanización turística había encontrado muchos resquicios legales, alegales o extregales para campar a sus anchas por el territorio, pero que incluso la más ortodoxa de las figuras urbanística que les daban cobertura, el plan parcial, era utilizado a menudo como una auténtica patente de corso, ya que, una vez aprobado, se les garantizaba “en su posterior desarrollo un amplio margen de libertad a las iniciativas promotoras”. Lo cual quiere decir, que no hay que tener un exceso de fe en lo que puedan dar de sí las meras normas urbanísticas y mucho menos su aplicación por las administraciones locales y

no digamos nada su cumplimiento leal y respetuoso por parte del complejo de intereses constructor-inmobiliario.

Aquella fe un tanto ingenua que hemos compartido muchos analistas del territorio turístico en su vertiente inmobiliaria sobre las virtualidades del planeamiento para moderar y/o encauzar la fiebre urbanizadora en ámbitos litorales o metropolitanos, se ha visto ampliamente desmentida por la práctica administrativa de municipios y comunidades autónomas. En demasiadas ocasiones han identificado el desarrollo económico y bienestar de los ciudadanos con el expansionismo residencial turístico. Hay, por lo común, poco margen para que quienes, desde las políticas territoriales o ambientales, deberían templar tanto entusiasmo desarrollista puedan terciar en el envite con visos de prosperar. Obviamente, tampoco han conseguido vertebrar el sistema turístico regional las políticas sectoriales (costas, de infraestructuras de transporte, hidráulicas, etc.) o las declaraciones de espacios naturales protegidos; su papel ha sido positivo pero insuficiente. En definitiva, durante las décadas del desarrollismo fue de tal envergadura el impulso urbanizador turístico que, como elocuentemente señala Roger, “las regulaciones establecidas por las leyes del suelo no fueron capaces de retener y encauzar la ‘avalancha’ que vino encima quedando el territorio inerme ante la misma” (Roger, 2002).<sup>21</sup>

La ordenación del territorio, que bien podría haber sido un potente freno a tanto caos o no ha llegado a implantarse o, cuando lo ha hecho, ya se habían anticipado a ella los planeamientos municipales, por lo que en la práctica la configuración de los sistemas turísticos regionales han descansado en la yuxtaposición de unos planes urbanísticos municipales, descaradamente favorables a la expansión de la oferta residencial turística y, por ende, generosos con la clasificación de suelo urbanizable. Otra baza a favor de la difusión urbano-turística en el territorio ha supuesto la muy tardía aparición de los planes comarcales, subregionales y metropolitanos capaces de imponer una idea territorialmente más amplia y coherente; y, cuando han aparecido, como es el caso de Andalucía, ya era quizá demasiado tarde, habida cuenta de las descabelladas pretensiones de crecimiento residencial enrocadas en el actual proceso de revisión de su planeamiento general.

La clave del problema está en que, una vez construido el entramado legal de ámbito autonómico, el auténtico poder con capacidad de actuar con casi total autonomía en el ámbito del urbanismo es el municipio. Los 15 años de desmanes, incluidos los delictivos, de un municipio como el de Marbella demuestran el amplio campo de libertad con que puede operar un ayuntamiento dispuesto a forzar su ámbito competencial propio al servicio de un urbanismo depredador, profundamente especulativo y ajeno a cualquier preocupación por la ‘creación de ciudad’ en clave equilibrada y sostenible. Hemos compartido la convicción de que los ayuntamientos eran supuestamente los primeros interesados por tal modelo de

---

<sup>21</sup> Recomendamos expresamente al lector interesado el texto de G. Roger (2002) por la precisión con que analiza las debilidades e insuficiencias de la legislación urbanística para atemperar los entusiasmos urbanizadores en las zonas turísticas, compartidos incluso por los propios municipios encargados de redactar y aplicar los planes. Baste citar como ejemplo el uso que se hace de la clase de ‘suelo rústico de interés turístico’, utilizada para aprobar urbanizaciones en el no urbanizable mediante el subterfugio de la elaboración de un plan espacial, figura que fue moneda corriente en las urbanizaciones de segunda residencia en madrileña Sierra de Guadarrama.

espacio turístico en donde todos los grupos sociales, desde los turistas a los jubilados, encontrarán una estancia gratificante e incluso abogábamos por que se encontrara “una fórmula justa para el reparto de las cargas y los beneficios derivados de la presencia en el ámbito local del parque inmobiliario turístico-residencial” (Valenzuela, 1988:83). Aquello fue una esperanza vana que la actual dinámica se encarga de desmentir a golpe de escándalo o de propuesta descabellada de crecimiento residencial. De hecho, la capacidad de los ayuntamientos para, mediante la fórmula combinada del convenio urbanístico y la modificación puntual del plan, desfigurar, hasta dejarla irreconocible, la versión de su planeamiento aprobada en su día (quizá lustros atrás) por la autoridad urbanística autonómica, se utiliza por decenas en la mayoría de los municipios turísticos.<sup>22</sup> De la misma manera, la venta de suelo municipal para la construcción de vivienda turística a precio de mercado echa leña al fuego de la especulación. Últimamente, ni siquiera se recatan de sus apetencias expansionistas reflejadas en las revisiones de su planeamiento municipal, que nos devuelven a los años 70 por lo abultado de unas previsiones de crecimiento verdaderamente mastodónticas.

Tomando como ejemplo la provincia de Málaga, según datos aportados por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, en los nuevos planes municipales de ordenación urbana habrá cabida para más de 600.000 viviendas, a ejecutar en los próximos 10-12 años; la parte más sustanciosa de este crecimiento se concentra en los 10 municipios con la revisión de su plan general ya muy avanzado (un 75,8% del total); pero es que, además, a ellas hay que sumar las 48.000 viviendas del ya aprobado Plan General de Benalmádena y las 35.000 que sumarán los planes de Nerja y Torremolinos. En total, unas 540.000 en una franja costera de 160 km. entre Nerja y Manilva, en donde los últimos años se ha construido la mitad de las viviendas edificadas en el litoral andaluz.<sup>23</sup>

## **Un amplio abanico de situaciones en la regulación del fenómeno residencial turístico: intervencionismo vs. liberalización**

El modelo autonómico español habilita a los respectivos gobiernos regionales a actuar frente a los temas urbanos y territoriales con una gran discrecionalidad ante unas leyes de suelo con cada vez menor capacidad impositiva y una flagrante dejación de responsabilidades por parte del Estado de sus funciones inspectora y coordinadora. Así, nos encontramos ante situaciones de lo más dispar a la hora de intervenir, con la legalidad por delante, sobre situaciones tan complejas y que permiten posturas fuertemente contrastadas a la hora de

---

<sup>22</sup> Valga como ejemplo el recogido por *La Opinión de Málaga* en su edición del 1 de abril de 2006 bajo el título de “Varios convenios reportarán al consistorio de Fuengirola 12 millones de Euros”. Tan jugosa suma era el pago por un incremento de edificabilidad de más de 50.000 m<sup>2</sup> y se concretaba en cesiones de suelo para creación de zonas verdes y equipamientos, construcción y ampliación de viales y otras prestaciones. Esa es la coartada.

<sup>23</sup> Especialmente llamativo es el caso del municipio de Benahavís, donde con una población residente de 2.265 habitantes, el plan prevé que se construyan 90.000 viviendas; por su parte, Estepona multiplicará por dos su parque inmobiliario con otras 82.000 viviendas, superando a la capital, que solo programa 78.000. En el interior de la provincia hay que destacar las cifras de Antequera con 35.000 viviendas previstas. Más información de detalle puede encontrarse en D. Narváez *El País*, 19 de diciembre de 2005.

valorarlas y, sobre todo, de regularlas. De aquí que, al aproximarnos a la cuestión de la vivienda turística, nos hemos encontrado que, entre el intervencionismo reglamentista y la desregulación liberalizadora hay un sinnúmero de matices y gradaciones.

No se pueden, sin embargo, pasar por alto algunos esfuerzos regulatorios del turismo, que, con sus deficiencias y grado desigual de eficacia, han partido de los deseables supuestos equilibradores. Este esfuerzo en concreto, con dispares matices, se puede ya rastrear en distintos modelos de planificación turística entendida como línea de actuación diferenciada de la promoción. Razquin (2002) ha detectado distintos niveles de relación entre planificación turística y planificación territorial que se concretan, según su análisis, básicamente en tres situaciones a la fecha de elaboración del texto de referencia (2002):

1. Modelo de planificación turística plenamente integrada con la planificación territorial, en que se ubicarían los dos archipiélagos de Baleares y Canarias
2. Modelo de planificación turística coordinada con la planificación territorial, en que se ubicarían País Vasco, Asturias, Andalucía y Galicia.
3. Modelo de planificación turística independiente de la ordenación territorial, seguido por Castilla y León, Extremadura, Madrid y La Rioja.

Junto a ellos, el autor citado apunta a la existencia de varias comunidades autónomas en que no existe un auténtico plan de turismo, situación en que se encontrarían la Comunidad Valenciana, Cantabria y Murcia. Es tal la variedad de matices que en la relación citada cabe diferenciar que resulta de todo punto imposible en un texto como el presente ahondar en cómo ello afecta a las dinámicas residenciales turísticas en curso. Merece la pena, no obstante, enfatizar cómo en los casos de Baleares y Canarias las leyes de turismo son en sí mismas instrumentos de ordenación turística y territorial con normas reguladoras directamente aplicables (Blasco, 2002; Suay, 2002). Quizá el más ambicioso empeño, aunque tardío, lo hayan protagonizado las **Directrices de Ordenación General del Turismo de Canarias (Ley 19/2003)**, en donde confluyen la perspectiva territorial y turística, que ya venían precedida desde mediados de los 90 por la **Estrategia de Desarrollo Sostenible de Lanzarote** y del **Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote (1991)**.<sup>24</sup> Sin pretender entrar en excesivas profundidades por lo que respecta a las Directrices canarias, destacaremos lo que tienen de innovador y valiente respecto a otros ámbitos geográficos: la aplicación del crecimiento cero a las autorizaciones de nuevas plazas turísticas; la prohibición de clasificar más suelo para uso turístico y la desclasificación del suelo urbanizable que no tuviera plan parcial aprobado o no se hayan cumplido los deberes urbanísticos que le correspondieran; la caducidad de aquellas autorizaciones previas, licencias urbanísticas o proyectos de urbanización anteriores a la Ley de Directrices que no hubieran cumplido con sus obligaciones legales.

Por su parte Baleares, ya desde su constitución como Comunidad Autónoma en 1983, ha desarrollado una intensa labor normativa en materia de turismo, responsable de su pros-

---

<sup>24</sup> En el PIOT de Lanzarote, además de acometerse la desclasificación de más de 250.000 plazas turísticas en la isla por cuestiones de capacidad de carga, se redujo la relación entre plazas regladas y no regladas en zonas turísticas a un 40/60% sobre la base de la fragilidad ecológica y paisajística de la isla, según información aportada por Fernando Prats, que fue su director (Prats, 2005:9).

peridad económica pero también de sus problemas territoriales. Todo un abultado capítulo normativo se orienta precisamente a la limitación del crecimiento espacial de las zonas turísticas, entre otras cuestiones de difícil síntesis. Tras la euforia desarrollista de los 60 y 70 se vio la necesidad de reaccionar contra aquellos planes mediante la reducción de la superficie urbanizable. En esa línea las medidas a retener destacamos: las limitaciones de crecimiento introducidas por los POOT (**Planes de Ordenación de la Oferta Turística**) entre 1995-97; las desclasificaciones de suelo realizadas a través de las revisiones de los planes generales entre 1996-2000 (Calviá, como ejemplo más ilustrativo); las desclasificaciones y limitaciones establecidas por las **Directrices de Ordenación Territorial** de 1999 o las suspensiones de planeamiento del verano-otoño de 2000 (Blasco, 2002). Finalidad igualmente disuasoria sobre el expansionismo turístico tuvo la **Ley General Turística de Baleares (1999)** al establecer la moratoria que impide la creación de nuevas plazas hoteleras. Estas medidas eran de todo punto necesarias pero aún es más destacar en la experiencia balear la pretensión de unir ordenación turística con urbanística tanto en el ámbito sectorial (POOT) como escalar (Planes Territoriales Insulares), hasta tal punto que la ordenación turística se hace a través de las figuras de planeamiento territorial contempladas en la **Ley de Ordenación del Territorio de 2000** (Razquin, 2002:122). De ella dimanaron una serie de Planes Territoriales de ámbito insular (Menorca, 2003; Mallorca, 2004; Eivissa i Formentera, 2005). Ya en el de Menorca se fijaba como objetivo “limitar el crecimiento territorial, urbanístico y turístico de la isla, de tal manera que se pudiera conseguir un modelo de crecimiento sostenible” (Manchado, 2001) en una isla declarada Reserva de la Biosfera por la UNESCO.

El caso de Andalucía, en tanto que epicentro de la promoción de vivienda vacacional a nivel español, las relaciones de turismo con la ordenación del territorio y el urbanismo tienen una particular elocuencia para los fines de esta ponencia. Partiendo de su condición intervencionista, la gestación de su normativa territorial ha seguido un ritmo lento y descoordinado, pretendiendo con ello, aunque sin conseguirlo plenamente, introducir disciplina y racionalidad en el turismo residencial. No hay de perder de vista, en todo caso, el carácter fundamental y muy sensible que para la economía andaluza tiene el turismo en sus distintas versiones, por lo que no es de extrañar que durante lustros se haya pretendido eludir cualquier medida que lo pudiera lesionar en su dimensión económica. Quizá ha llegado el momento que las lesiones sean imputables a un modelo de desarrollo residencial turístico irracional e insostenible.

La primera en desarrollarse, por tratarse de competencias claramente asignadas a la comunidad autónoma desde el principio, fue la ordenación del territorio, quizá la más robusta y mejor desarrollada; aún así, tardó en aprobarse hasta 1994 (casi tres lustros después de constituirse la comunidad autónoma) la **Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA)** y todavía se halla en fase de tramitación el **Plan de Ordenación del Territorio Andaluz (POTA)**,<sup>25</sup> que teóricamente la desarrolla; lo cual significa que no se cuente aún con un documento normativo del conjun-

---

<sup>25</sup> Por Decreto 129/2006 de 27 de junio el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado el texto definitivo, que ha sido remitido al Parlamento de Andalucía par su redacción final.

to de la región, en que se aborden los déficits que existen desde las infraestructuras y el transporte hasta las telecomunicaciones, el agua o la gestión de los residuos. Muchas han sido las voces críticas sobre la ausencia de este documento base, que, por estar en la cúspide de todo el sistema de ordenación física de la región, la condena a carecer de criterios y orientaciones inspiradoras de la ordenación subregional (Feria, 2006); esta ausencia es tanto más recalcar cuanto que será el que marcará el camino para las inversiones públicas en la materia; así lo entiende la administración autonómica, que sobre su base va a poner el marcha el **Plan de Inversión en Infraestructuras 2007-2013**. A pesar de lo cual, lo que si se halla en proceso de elaboración y aprobación son los **Planes de Ordenación del Territorio (POT)**, instrumentos de ámbito subregional o comarcal, que, a pesar de no estar habilitados para calificar suelo, están llamados a tener una extraordinaria trascendencia como marco de referencia para los planes municipales de ordenación urbana.<sup>26</sup>

La normativa urbanística ha tardado más en hacer su aparición por cuanto el desbloqueo competencial en torno a la Ley del Suelo del 92, que enfrentaba al Estado con las Comunidades Autónomas, se retrasó hasta finales de los 90. Por ello, la **Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA)** no entró en vigor hasta tan reciente fecha como 2003, obligando a los municipios a adaptar sus respectivos planeamientos a ella, tarea en la que aún se hallan inmersos con la fecha límite de enero 2007 para ultimar el trámite, lo que es considerado por muchos expertos como misión imposible; así pues, es más que dudoso que, entre trámites y aprobaciones, la actual generación de planes generales actualmente en revisión entre en vigor por completo antes de finales de la década. Además, la situación se ha complicado con la aprobación de los **Planes de Ordenación del Territorio (POT)**, que, al margen de su indiscutible oportunidad, es un hecho objetivo que van a complicar la redacción de los planes municipales por su carácter vinculante para el planeamiento urbanístico general; no es extrañar por ello que estén siendo objeto de contestación por los operadores privados y vistos con preocupación por los públicos ya que va a incidir y mucho en áreas muy sensibles para turismo residencial; así está ocurriendo, por ejemplo, con el **Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol**, coetáneo del **Plan de Ordenación de la Axarquía**, al que vendrá a unirse el actualmente en redacción **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga**. Una vez más es el propio legislador el que, en su intento por enmendar secuelas de su propia acción normativa (tardía, insuficiente o contradictoria) o de su ineficiente acción fiscalizadora y sancionadora, llega tarde a la solución de un problema que, de tener mayor diligencia, habría evitado en gran parte. En todo caso, bien venidos sean los POT, pues, en tanto no se aprueba el POTA, es el único instrumento de ordenación territorial al que deben adaptarse los documentos de ordenación urbanística (Gómez, 2003).

Esta es la situación que nos ocupa en Andalucía cuando los POT entran en escena en el momento en que muchos planes municipales ya se hallan en tramitación; lo que se pretende, mediante ellos, es introducir una dimensión necesaria aunque algo extemporánea como es la comarcal y, para conseguirlo, se fijan o unas directrices que habrán de ser teni-

<sup>26</sup> Siguiendo a Feria (Cfr. Pp. 32-33) hay 5 POT aprobados, 3 en tramitación, 6 en fase de redacción y otros 5 en etapa inicial, habiendo alcanzado su aprobación los dos que afectan a la Costa del Sol este mismo año 2006.

das en cuenta por los redactores del plan en aspectos de infraestructuras, estructura del sistema urbano en su conjunto, sistema productivo, protección de los espacios naturales y del medio ambiente. De alguna manera, se trata de una metodología *a posteriori*, que obliga a revisar las etapas recorridas del PGOU. Con el fin de lubricar las asperezas procedimentales que se derivan de falta de sincronía en la búsqueda de conexión entre niveles competenciales, la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha sugerido a los ayuntamientos la conveniencia de que, para mejor adaptar sus planes a los POT, se mantengan reuniones técnicas *ad hoc* y una colaboración estrecha entre ambas administraciones.<sup>27</sup> Aún así, sería de todo punto aconsejable que se aprobaran a la mayor brevedad los POT aún pendientes, no sólo para que las partes implicadas disfruten de la seguridad jurídica a que tienen derecho, sino para que la figura urbanística por antonomasia que es el PGOU entre en vigor a la mayor rapidez, eliminando una de las críticas más razonables que se le formulan a la tramitación del urbanismo como es su lentitud.

Abundando en nuestra línea argumental, poca confianza merecen los planes urbanísticos actualmente en redacción en las zonas turísticas andaluzas por lo que respecta a su voluntad de reducir y disciplinar los excesos del complejo constructor-inmobiliario (con la que coincidimos plenamente). En esa línea interpretamos la recién aprobada Ley 13/2005 de **Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo** y, más en concreto, la redacción por parte de la Consejería de un informe de incidencia territorial de los planes generales municipales en fase de aprobación provisional; mediante éste se proporcionan a los ayuntamientos orientaciones prácticas sobre la forma de abordar los aspectos territoriales de ámbito supramunicipal que les afectan; con ello se adelantan los puntos de discrepancia que podrían dificultar la aprobación definitiva, competencia, como se sabe, de la administración autonómica. Pero sin duda, el aspecto más innovador de la citada ley y potencialmente el de más capacidad disuasoria para moderar los excesos del negocio turístico-residencial es el que prescribe que el 51% del suelo de uso turístico ha de destinarse a la construcción de hoteles y el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas con algún tipo de protección. Sin duda se trata de dos líneas de acción que, de aplicarse, supondrían una auténtica inversión del proceso hacia la generalización del modelo turístico-residencial en las costas andaluzas. Básicamente, el cambio de fondo estriba en la consideración de la vivienda turística o vacacional como de uso residencial, lo que implica unas reservas de suelo bien distintas que si se tratara de uso turístico, lo que, de alguna manera, se anticipa al posible destino del parque de vivienda vacacional a residencia permanente. Paralelamente, se limita drásticamente la posibilidad de reconvertir los hoteles a viviendas, tendencia que ya empieza a apuntar en ciertas zonas turísticas.

El tinglado normativo construido por la Junta de Andalucía en su tardía preocupación por racionalizar y controlar el peligroso proceso de difusión residencial por amplias zonas

---

<sup>27</sup> Así se desprende de la entrevista mantenida por el suplemento inmobiliario del diario El Mundo en su edición del 24 de marzo de 2006 con la Consejera de la Junta de Andalucía. Llevando la fórmula en cuestión a situaciones concretas, está por ver cómo se resolverán discrepancias tan profundas entre POT y planes generales como las que ambas administraciones mantienen para la desembocadura del río Guadalhorce; el POT prevé una reserva para parque público mientras el Ayuntamiento de Málaga proyecta en su PGOU y en el mismo lugar una marina para 1.200 atraques y 900 viviendas.



del litoral andaluz, ha encontrado respuestas encontradas. Para los promotores, cuyos intereses pueden verse negativamente afectados, existen duplicidades entre la doble línea regulatoria representada por los POT y los PGOU, lo que, a su entender, deriva de la intención de invadir las competencias por parte del poder regional.<sup>28</sup> Aún más enconada es la pugna que mantiene la asociación *Live in Spain*, el lobby del sector de la construcción, a cuenta de la Ley de Medidas... , a la que tildan de suponer “una moratoria encubierta para el desarrollo urbanístico y turístico de Andalucía” al mismo tiempo que dudan de la utilidad de reservar suelo par hoteles cuando la tendencia es a reconvertirlos; particular énfasis colocan en la inseguridad jurídica abierta por ella, en la medida que se trata de una reforma encubierta de la LOUA a los dos años de su entrada en vigor y por su efecto retardatario sobre el planeamiento local en revisión.<sup>29</sup> Tampoco se muestran conformes con el diseño normativo en cuestión, desde otros planteamientos conceptuales e ideológicos, los portavoces del movimiento ecologista. Al analizar el POTA, llama la atención sobre el hecho de que, aún reconociendo que “el modelo territorial y urbanístico de Andalucía es insostenible, no incluye normas que permitan iniciar el giro de 180° que necesitamos”, llegando a concluir que la laxitud e sus recomendaciones van a permitir que “los ayuntamientos sigan con su política de recalificaciones abusivas y salvajes bajo la presión de las empresas constructoras e inmobiliarias”. Como alternativa, la organización *Ecologistas en Acción* propone somete a una fuerte reducción los desarrollos de turismo residencial (sólo el 50% de la vivienda permanente) y que se impida las recalificaciones de suelo tras la aprobación de los planes generales; en su opinión “la política urbanística ha de tener como objetivo dotar a toda la población de viviendas dignas”. En la misma línea de cambio radical de las actuales tendencias, se propone una moratoria de nuevos campos de golf y la ampliación de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre a 500 metros, tal como permite la Ley de Costas de 1988 y como han asumido los Planes Urbanísticos de Protección del Litoral de Cataluña (Riera y Haas, 2006).<sup>30</sup>

Con ser importante, no se reduce a la creación del marco normativo el ámbito de actuación de las administraciones; tan importante o más es hacerlo cumplir en todas sus modalidades máxime cuando se trata de afrontar propuestas abocadas a estimular la irresponsable difusión de piezas urbanas (más bien pseudourbanas) por el territorio turístico. El tales casos el uso de los instrumentos de disciplina e incluso expropiatorios caben dentro de las

<sup>28</sup> Tesis suscrita por los abogados Ángel Cabral y José Ignacio González-Palomino, pertenecientes al Bufete Génova de Sevilla, en el texto que firman bajo el título: “La desatinada duplicidad de ordenación de los planes de urbanismo de ámbito subregional en relación con los planes de urbanismo de Andalucía”.

<sup>29</sup> Ha sido muy activa la movilización del complejo constructor-inmobiliario nucleado en torno a la asociación *Live in Spain* en forma de foros, reuniones, notas de prensa, etc. Una amplia presentación de sus puntos de vista puede encontrarse en J. HOCHBERG “La Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, un duro golpe par el turismo residencial”. *Andalucía Inmobiliaria*, nov. 2005.

<sup>30</sup> ECOLOGISTAS EN ACCIÓN : *Valoración de los Planes de Ordenación del Territorio en Andalucía*. Lunes, 8 de mayo de 2006 (<<http://www.ecologistasenaccion.org>>).

Dos son los planes en cuestión en Cataluña, aprobados en mayo y septiembre de 2005, gracias a los cuales se ha conseguido proteger de la urbanización de los terrenos que situados a menos de 500 m., ampliada en algunos casos a dos kilómetros, con el fin de asegurar la conectividad de algunos espacios naturales y zonas agrícolas y evitar la formación de conurbaciones litorales. (Cfr. Riera y Haas:54)

herramientas para intervenir en la necesaria creación de un ambiente de sensibilidad y de corresponsabilidad, sobre todo cuando está en juego es preservar un modelo territorial adecuadamente ordenado y a salvo de riesgos para futuras generaciones. Por lo común, son varias las administraciones que han de actuar para alcanzar tal objetivo y a menudo varios departamentos de un mismo organismo, en cuyo caso es a todas luces imprescindible que actúen de forma coordinada y en la misma dirección.

Una situación elocuente en que ambos enfoques confluyen nos lo brinda el ejemplo el caso de *Los Merinos*, finca de 7,3 millones de m<sup>2</sup> a 15 km. de Ronda (Málaga), calificada como urbanizable no programado en el Plan General de 1994; en su desarrollo se aprueban un PP para Los Merinos Norte y un Plan Especial para Los Merinos Sur, destinado a construir un hotel y un circuito de velocidad, ya en funcionamiento (2004). Entretanto, la Sierra de las Nieves es declarada Reserva de la Biosfera (1995),<sup>31</sup> quedando en su interior ambas propuestas. El año 2006 el PP de Los Merinos Norte se reactiva mediante la presentación de un proyecto de urbanización por la empresa promotora *Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, S.L.* La previsión de desarrollo urbano para este sector de la finca (aproximadamente de un 25%) consiste en la construcción de 800 viviendas, dos campos de golf, 3 hoteles y un centro comercial; se trata de la típica urbanización tipo 'resort' en la onda de la ciudad difusa. No se trata ya de un problema de mejor o peor engarce de la actuación con el continuo urbano de Ronda sino de todos los efectos en cascada de signo perturbador para el territorio y el medio ambiente que de ella se derivan y que, en principio, debería ser causa suficiente para que todas las administraciones actuaran al unísono. No en vano involucra al Ministerio de Fomento a través de la Confederación Hidrográfica Andaluza por los problemas de abastecimiento e invasión de acuíferos, a la Consejería de Medio Ambiente porque invade la cañada real de Granada a Málaga y finalmente la propia Consejería de Ordenación del Territorio por caducidad del plan parcial aprobado en su día y que sirve de base a la actuación. Sin embargo, la operación cuenta con el beneplácito del Ayuntamiento de Ronda, que se halla dispuesto sacar adelante el proyecto de urbanización presentado a finales de 2005. Como puede fácilmente deducirse, el conflicto institucional está servido y la maraña institucional tejida en torno al proyecto en cuestión no parece que vaya a ayudar a resolver la situación de manera de rápida y eficaz.<sup>32</sup>

Una menor actividad legislativa en el ámbito concreto del urbanismo y la ordenación del territorio ha manifestado, por su parte, la Región de Murcia siendo más de destacar en relación con el tema que nos ocupa su menor voluntad por encauzar hacia esquemas más sostenibles el fenómeno turístico-residencial. Más bien el contrario, como iremos viendo a lo largo de los próximos párrafos. Para comenzar no existe una Ley de Ordenación del Territorio como tal ni por ende unas Directrices Regionales que fijen una mínimas orientaciones para el desarrollo espacial y sectorial del conjunto de la comunidad. En su lugar se

<sup>31</sup> La UNESCO alertó en su día sobre la posible pérdida de la declaración como Reserva de la Biosfera si estos proyectos seguían adelante.

<sup>32</sup> El complejo se halla recurrido ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y contra el proyecto de urbanización se han formulado alegaciones y se ha ejercitado la acción pública por iniciativa del Movimiento Ecologista (Ecologistas en Acción).

ha optado por una modalidad atípica de normativa de ordenación territorial, las Directrices y Plan de Ordenación Territorial, de ámbito subregional o sectorial según los casos, ambas figuras elaboradas y aprobadas conjuntamente. Armada de tan peculiar herramienta ordenadora, la Consejería responsable de ordenación del territorio ha aprobado dos documentos de directrices y plan regional, uno comarcal para el litoral, otro sectorial para el suelo industrial, ambos en 2004, encontrándose un tercero en preparación para el suelo rural. Ante la falta de un marco regional para la ordenación del territorio, la han venido asumiendo los municipios a través de sus planes urbanísticos, ampliamente superados por las dinámicas residenciales, muchos de ellos sin revisión y carentes por completo de cualquier preocupación por ajustar sus desarrollos al de sus vecinos. De hecho, la mayoría de los nuevos desarrollos urbanísticos realizados y en realización aún se fundamentan en modificaciones puntuales de planes heredados de los años 80, modificaciones que superan ampliamente las previsiones de aumento de población y de suelo comprometido contempladas inicialmente en dichos planes.<sup>33</sup>

La dinámica en cuestión ha contado con un extraordinario impulso por obra y gracia de la **Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia**, elaborada en aplicación de la ley marco estatal de 1998, que se desarrolla mediante planes directores y planes generales de ordenación urbana; lo más relevante de ella, desde la perspectiva de este texto, es el profundo cambio que ha introducido en la gestión del suelo, convirtiendo todo el suelo rústico no urbanizable común en urbanizable y facilitando, en consecuencia, la oferta residencial difusa tipo *'resort'* que caracteriza al modelo turístico-residencial murciano (Vera y Espejo, 2006). Este cambio posibilita el que, al no existir directrices regionales básicas, los usos del suelo más dinámicos se desarrollen sin perspectiva municipal alguna, ya que los únicos que podrían incorporarla, los municipios, son los primeros interesados en aprovechar tanta magnanimidad legal para introducir fuertes cambios bien vía modificaciones puntuales, bien durante las revisiones de sus planes. Incluso en el mejor de los escenarios de contención urbanística en la escala local, la mera actualización de los planes generales no permite generar coherencia territorial intermunicipal si no se ha en conjunción con las previsiones propias de unas Directrices Regionales, inexistentes aún en la región .

Volviendo sobre las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral (2004)**, llama la atención su condición de híbrido normativo en que confluyen competencias autonómicas en materia de turismo y ordenación del territorio; en efecto, las promueve la Consejería de Turismo pero las tramita la Consejería de Ordenación del Territorio. Dentro de ellas cabe destacar la figura de las **Actuaciones de Interés Regional (AIR)**, concebidas con carácter eminentemente promocional. En esta figura, típicamente promocional, ha encontrado respaldo uno de los proyectos de urbanización turística de mayor envergadura y también uno de los más polémicos, emprendido bajo los auspicios y con el respaldo del gobierno regional: *Marina de Cope*, la mayor urbanización turística de Europa (2.073 Ha), a caballo entre los municipios de Águilas y Lorca, cuyos inicios están previstos para 2007. Teniendo como referente inspirador los antecedentes de Port Grimaud (Costa Azul) y Porto

<sup>33</sup> CES: *La ordenación del territorio en la región de Murcia. Estado actual de la materia*. 2006, pp.95-97.

Fino (Liguria) fue declarada como AIR el año 2004. Cuando esté concluida en 2022 habrá alcanzado una volumen de alojamiento de 22.000 plazas hoteleras y 10.000 viviendas con capacidad para unos 58.000 habitantes. De su atractivo para el turismo activo dan fe una marina interior para 2.000 amarres, cinco campos de golf y un centro de rendimiento para deportistas de elite (diez campos de fútbol, un velódromo, diez pistas de tenis y un campo de polo); contará también de un centro cívico con auditorio, centro comercial, servicios sanitarios y educativos, entre otros. Si su envergadura es excepcional, no lo es menos, en comparación con otras promociones turísticas de litoral, el entramado empresarial que la soporta. Para comenzar, la propietaria de los terrenos es la empresa eléctrica Iberdrola, que los aporta al proyecto a través de su filial inmobiliaria Apex. No menos original es la vinculación al proyecto como socios financieros de dos cajas regionales (Bancaja y Cajamurcia), que también se convierten en propietarios de suelo por compra del 40% de los terrenos a Apex por 36 millones de Euros. La inversión prevista asciende a 4.000 millones de Euros y se cuenta con crear 3.800 puestos de trabajo en la fase de construcción y 6.500 en la de funcionamiento.<sup>34</sup> No deja de ser paradójico que una parte de los terrenos donde se ubicará esta macroubanización hayan sido afectados por la Ley regional del suelo que en su disposición adicional tercera asignaba edificabilidad a suelos forestales y facilitaba, mediante convenios urbanísticos su materialización en otras parcelas urbanizables (véase nota 11).

La Región de Murcia es, con mucho, la comunidad autónoma donde la difusión por su territorio del modelo 'resort' ligado a la práctica del golf ha adquirido carta de naturaleza ante la falta de reacción del gobierno regional. Al contrario, según señala José Luis Andrés Sarasa (2004), "la Ley del Suelo de la Región de Murcia, con su carácter liberalizador y municipalista, abre múltiples oportunidades para el fomento de esta oferta turística... En definitiva-añade-el cambio del uso del suelo es factible en cualquier momento y lugar porque la legislación del suelo regional clasifica la mayor parte del suelo como urbanizable y apto para urbanizar". En el mismo trabajo Sarasa aporta unos datos verdaderamente espectaculares de la marcha que lleva la citada versión urbanizadora al año 2004: dos en funcionamiento, ocho en construcción, trece en proyecto y 61 en fase de estudio. Así las cosas, no sorprende que, sea precisamente en esta comunidad donde las recalificaciones de suelo durante o con posterioridad a la aprobación de los planes generales municipales alcancen sus máximos y que sea en ella donde se ha creado en caldo de cultivo idóneo para la aparición de una inmobiliaria que más que ninguna otra representa el arquetipo del promotor de vivienda turística de la última generación: *Polaris World*.<sup>35</sup> Su trayectoria como empresa sólo puede calificarse de meteórica, habida cuenta de que en escasos años se ha conver-

<sup>34</sup> Información obtenida de diversas páginas de internet, incluida la oficial de la Región de Murcia, que recoge la documentación que acompaña a la resolución aprobatoria de Marina de Cope como Área de Interés Regional (28.04.2004); también se ha utilizado la procedente de la prensa especializada. Con este texto ya redactado hemos conocido el artículo de Vera y Espejo, al que remitimos al lector interesado para un conocimiento más detallado de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia así como de la A.R.I. *Marina de Cope* (Cfr. pp. 70-78)

<sup>35</sup> Un gráfico aunque breve retrato de la peripecia empresarial de esta peculiar empresa puede hallar el lector en el reportaje firmado por L. Gómez y R. Méndez: "El misterioso 'milagro' Polaris". *El País*, 26 de febrero de 2006.

tido en un *holding* de 57 sociedades con oficinas en media Europa y en Asia, que facturan por encima de los 600 millones de Euros. Todo apunta a que, junto a un indudable olfato para el negocio inmobiliario, se han dado circunstancias favorables para tan espectacular despegue ligadas a buenos vínculos con el partido gobernante en la región y en muchos municipios murcianos, el Partido Popular.<sup>36</sup> Más allá de los apoyos políticos y de la liberalidad urbanística, el estímulo urbanizador forma parte de la política de fomento del gobierno regional murciano. No de otra forma cabe interpretar el proyecto de construcción de una planta desalinizadora con una capacidad de unos 100 millones de m<sup>3</sup>/año para asegurar el suministro de agua al desarrollo urbanístico previsto en la comunidad, buena parte de él destinada al turismo residencial (*El País*, 21 de enero de 2006).

Si nos hemos ocupado con mayor detenimiento sobre los casos de Andalucía y Murcia para profundizar en las claves que, desde el urbanismo y la ordenación del territorio, nos ayuden a comprender el espectacular auge que está disfrutando la vivienda turística en este tránsito del siglo XX al XXI. El desigual armazón normativo en la materia y el aparente contraste entre un modelo político-administrativo intervencionista aunque caótico en un caso (Andalucía) y desregulado a fuer de ‘promocionista’ en otro (Murcia) no debe servir para ocultar el nexo que en ambos explica la vitalidad del modelo residencial difuso tipo ‘resort’: el protagonismo municipal, virtual muñidor (dejando de lado corruptelas y connivencias políticas), del expansionismo residencial turístico en los términos ya señalados. Y no sólo eso, los municipios, independientemente de su color político, ha visto en el ‘boom’ residencial más una oportunidad que un inconveniente cargado de obligaciones y a él se han entregado con entusiasmo poniendo en el empeño todas sus armas. Si, además, el poder autonómico les ha favorecido en tal estrategia, se explica por qué el fenómeno se ha disparado; pero, aún en el caso de un cierto control normativo, al menos sobre el papel, se les ha hecho siempre muy duro a los responsables autonómicos plantar cara frontal a algo que, a corto plazo al menos, traía riqueza y empleo a su territorio; de aquí las dudas, las evasivas o simplemente la dejación de responsabilidades a la hora de intervenir. Los casos están bastante bien repartidos por todas las regiones turísticas al margen de su color político.

## CONCLUSIONES

En el cambio de tendencia que experimenta el turismo en España, un componente de gran elocuencia es, sin duda, la nueva vitalidad que ha adquirido la vivienda turístico-vacacional. En ello confluyen factores ligados a las prácticas de turismo y ocio de unas poblaciones con mayores cotas de movilidad a fuer de prósperas y un mercado inmobiliario a la búsqueda o reactivación de segmentos de mercados más diversificados y novedosos. De aquí que nos encontramos ante un híbrido turístico-inmobiliario que está sometiendo a revisión

---

<sup>36</sup> Sólo en cinco municipios de la región, todos gobernados por el PP (Alhama, Mazarrón, Fuente Álamo, Torre Pacheco y Murcia), habían sido recalificadas o en proceso de serlo en los primeros meses de 2006 25 millones de m<sup>2</sup> de suelo rústico, propiedad de la empresa Polaris World una capacidad para construir 58.000 viviendas (*El País*, 3 de febrero de 2006).

el modelo alojativo turístico tradicional (el hotelero) y planteando sobre nuevos esquemas el sector turístico en su conjunto, incluyendo su impacto local o regional.

Con este trasfondo, destacaríamos de entre las cuestiones planteadas en esta ponencia:

1. La envergadura de la promoción residencial turística y su peso creciente en las regiones turísticas con óptimas perspectivas de futuro ha puesto en cuestión el modelo fordisto de 'sol y playa' tradicional en las regiones especializadas y ha hecho surgir una fuerte confrontación entre los dos sectores económicos en pugna: el hotelero y el inmobiliario. Detrás de ellos hay dos concepciones enfrentadas sobre si el turismo pertenece al sector servicios o al sector de la construcción.
2. Los cambios experimentados por la demanda son de índole cuantitativa pero también cualitativa, ya que es cada vez más mesocrática, menos extranjera pero con un reparto geográfico sustancialmente concentrado.
3. Las formas de puesta en uso del parque de vivienda vacacional muestran un abanico amplio de situaciones que se alejan del concepto de vivienda secundaria y se acercan al de vivienda múltiple, incluso con tendencia a acabar convirtiéndose en vivienda cuasipermanente o permanente.
4. Las previsiones de evolución de la vivienda turística hacia vivienda permanente avizora cambios importantes en la forma de abordarla con importantes impactos político-electorales, urbanísticos y económicos en el ámbito local.
5. Una parte sustancial de los nuevos espacios residenciales en zonas turísticas retoman como modelo urbanístico la urbanización cerrada dispersa por el territorio con alto consumo de agua y suelo, grandes necesidades de infraestructuras y un fuerte impacto ambiental y paisajístico y social por su condición de espacio segregado respecto al entorno. Habrá que cuestionar si un país puede poner a disposición su patrimonio territorial de un modelo residencial profundamente cuestionado en los países que primero lo implantaron.
6. La preocupación por los diversos impactos del modelo urbanización se agudiza en el caso de las que adoptan la modalidad de 'resort' especializado organizado en torno a un campo de golf, modalidad claramente expansiva en los últimos años y con una fuerte carga segregativa incompatible con las sociedades abiertas.
7. Sorprende que un fenómeno tan dinámico y con tan elevado impacto territorial no se halle más claramente sometido a orden y control en los documentos de planeamiento y ordenación del territorio. Al contrario, la expansividad del mismo es impulsada desde las instancias locales, utilizando para ello instrumentos urbanísticos poco ortodoxos, supuestamente justificados en las necesidades de financiación de las corporaciones locales.
8. En ello estriba el riesgo de que aparezcan, como así ha ocurrido, prácticas irregulares que ocasionalmente pueden devenir delictivas.
9. Se perciben dentro del marco planificador unas profundas diferencias entre comunidades autónomas en cuanto a la trabazón entre los tres niveles que confluyen en la vivienda vacacional (económico, territorial y urbanístico) y en cuanto al seguimiento y coordinación de su aplicación.

10. En conclusión, estamos ante un fenómeno complejo y dinámico a nivel de análisis, que requerirá un seguimiento futuro, cargado de implicaciones político-económicas, que deberán ser controladas, y con fuerte impacto territorial y urbano, que deberá ser resuelto con coordinación entre las administraciones implicadas y sentido de la responsabilidad por parte de los agentes privados.

Sólo nos resta poner sobre la mesa de la discusión, para futuros eventos como el que nos ha reunido en las Islas Baleares, una idea que gravita sobre éstas y otras cuestiones relacionadas con el urbanismo y la promoción inmobiliaria (común o turístico-residencial): el protagonismo de la administración municipal. No seremos nosotros los que lo cuestionemos aquí y ahora; sin embargo, tampoco podemos dejar pasar la ocasión de referirnos a él en palabras de un prestigioso miembro de la carrera judicial, el magistrado del Tribunal Supremo D. José Luis Martín Pallín, pronunciadas con ocasión de su participación como director en el curso de verano sobre el muy actual tema “*El urbanismo factor de corrupción*”, celebrado en la Universidad Internacional ‘Menéndez Pelayo’ de Santander. El magistrado manifestó con toda claridad y en clave que no ofrece dudas sobre su dimensión crítica que: “El urbanismo es demasiado importante para dejarlo en manos de los ayuntamientos” (*El País*, 1.09.2006). Ahí queda.

## BIBLIOGRAFÍA

- ANDRÉS SARASA, J. L. (2004) “Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador ‘resort’ en la Región de Murcia”. *Cuadernos de Turismo*, nº 14, pp.6-67.
- ANTÓN CLAVÉ, S. et al. (1996) “La investigación turística en España: Aportaciones de la Geografía (1969-1995). *Estudios Turísticos*, nº 129, pp. 165-208.
- BLASCO ESTEVE, A. (2002) “Planificación y gestión del territorio turístico en las Islas Baleares” (en) BLANQUER CRIADO, D., ed. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Edit. Tirant lo Blach, pp.215-280.
- FERIA, J.M. (2006) “Los planes subregionales de ordenación del territorio” (en) ROMERO, J. Y FARINÓS, J., eds. *Gobernanza territorial en España. Claroscuros de un proceso a partir de estudio de casos*. Valencia, Publicacions de la Universitat de Valencia, pp. 21-47.
- FERNANDEZ TABALES, A. (2004) “Turismo y ordenación del territorio”. *QPE-Revista Electrónica*, nº7, pp-36-47 ([www.uv.es/poleco](http://www.uv.es/poleco))
- GARCÍA ANDREU, H. (2005) “Un acercamiento al concepto de turismo residencial”. (en) MAZÓN, T & ALEDO, A., eds. *Turismo residencial y cambio social...Alicante*, C.A.M. (Obra social), Fundación Frax y Universidad de Alicante, pp. 55-71.
- GARCÍA HERNÁNDEZ, M. & CALLE VAQUERO, M. de la (2004) “La investigación geográfica española en materia de turismo (1997-2004)”. *Anales de Geografía*, nº 24, pp. 257-277.
- GILI i FERNÁNDEZ, M. (2003) “Las viviendas de segunda residencia. ¿ocio o negocio?”. *Scripta Nova. Revista de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. VII, nº 146.
- GÓMEZ JIMÉNEZ, M.L. (2003) “Los instrumentos de planeamiento en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y su necesario coordinación con la planificación de la ordenación del territorio de la Ley 1/94 de 11 de enero”. *IV Congreso Internacional de*

- Ordenación del Territorio (Nuevos Territorios para Nuevas Sociedades)*. Zaragoza y Gobierno de Aragón, pp.269-272.
- JURDAO, F. (1976) *España en venta: La compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, Ayuso.
- LEONTIDOU, L. & MARMARAS, E. (2001) "From Tourists to Migrants. Residential Tourism and 'Littoralisation'" (in) APOSTOLOPOULOS, Y.; LOUKISSAS, P. & LEONTIDOU, L., eds. *Mediterranean Tourism. Facets of socioeconomic development and cultural change*. London, Routledge, pp. 257-267.
- LOPEZ COLÁS, J. & J.A. MODENES CABRERIZO (2004) "Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación socioeconómica". *Geo Crítica/Scripta Nova*, Vol. VIII, n° 178, 22 págs. (<[www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm)>)
- MANCHADO, J. (2001) "La ordenación territorial en Menorca y la planificación turística". *Boletín de la A.G.E.*, n° 31, pp. 215-218.
- MARCHENA, M. (1988) "La estrategia territorial de la nueva política turística en Andalucía". *Urbanismo COAM*, n° 4, pp.55-65.
- MAZÓN, T. & A. ALEDO, eds. (2005) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, C.A.M.(Obra social), Fundación Frax y Universidad de Alicante, 565 págs.
- (2005) "El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario?" (en) MAZÓN, T. & ALEDO, eds (2005) *Turismo residencial y cambio social...*Alicante, C.A.M. (Obra social), Fundación Frax y Universidad de Alicante, pp. 13-31.
- MILLÁN ESCRICHE, M. (2005) "La eclosión del turismo residencial en la región de Murcia como estrategia para la diversificación funcional de su territorio" (en) MAZÓN, T. & ALEDO, A., eds. *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, Caja de Ahorros del Mediterráneo, Fundación Frax y Universidad de Alicante, pp. 139-157.
- NAVALÓN, R. (1995) *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Alicante, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert.
- (1996) "Planeamiento parcial y ordenación de destinos turísticos" (en) *Turismo y Planificación del Territorio en la España de Fin de Siglo* (V Jornadas de Geografía del Turismo). Tarragona, Grup d'Estudis Turístics, Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, pp. 89-95.
- PEÑÍN IBAÑEZ, A.(1988) "La Marina, metrópolis rural o campo urbanizado". *Urbanismo COAM*, n° 4, pp.47-55.
- PLANNER-ASPRIMA (2005) *El mercado inmobiliario español( Actualización 2005)*. Madrid, Analistas Financieros Internacionales, 245 págs.
- PRADES, F. (2005) "Notas de trabajo en torno al litoral, el turismo y la oferta de alojamiento reglado y no reglado en Andalucía". *Boletín Ciudades para un futuro más sostenible*, n° 29-30, 16 pags. (<http://habitat.aq.es/boletin/n29/afpra.html>)
- QUERO, D. (1993) "Sector inmobiliario y turismo: otra práctica de la urbanización y la promoción turística" (en) *¿Crisis del turismo? Las perspectivas en el nuevo escenario internacional*. Sevilla, Instituto de Desarrollo Regional, pp. 149-159.
- RAMÓN, A y TALTAVULL, P. (2005) "Turismo y vivienda". *Economistas*, N° 103, PP. 68-80.
- RAYA, P & BENÍTEZ, J. (2002) "Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía". *Papeles de Turismo*, n° 31-32, pp.66-89.
- RAZQUIN LIZARRAGA, M.M. (2002) "Planificación turística y planificación territorial: la necesidad de una convergencia" (en) BLANQUER CRIADO, D., ed. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Edit. Tirant lo Blanch, pp.111-145.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2001) "La segunda residencia lanza una opa sobre el litoral andaluz. Una



- amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral". *III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*, Gijón, 3-6 de julio de 2001 (consultado en internet).
- RIERA, P. y HAAS, C. (2006) "Los planes urbanísticos de protección del litoral de Cataluña" (en) ROMERO, J. y FARINÓS, J., eds. *Gobernanza territorial en España...* Valencia, Publicacions de la Universitat de Valencia, pp. 47-61.
- RODRÍGUEZ, V. (2004) "Turismo residencial y migración de jubilados". *Mediterráneo Económico*, nº 5, pp.233-253.
- ROGER FERNÁNDEZ, G. (2002) "El urbanismo, la ordenación y gestión del territorio turístico" (en) BLANQUER CRIADO, D. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Edit. Tirant lo Blanch, pp.51-76.
- SALVÁ TOMÁS, P.A. (2005) "Procesos, pautas y tendencias del turismo residencial en las Islas Baleares: ¿inmigración de lujo o turismo de larga estancia?" (en) *Turismo residencial y cambio social...* pp. 281-303.
- SUAY RINCÓN, J. (2002) "Turismo y Urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias" (en) BLANQUE CRIADO, D. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Tirant lo Blach, pp.2876-347.
- TORRES BERNIER, R. (2003) "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos". *Estudios Turísticos*, nº 155-156, pp. 45-71.
- VALENZUELA, M (1977) *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 575 págs.
- (1982) "La incidencia de los grandes equipamientos recreativos en la configuración del espacio turístico litoral. La Costa de Málaga" (en) *Coloquio Hispano-Francés sobre Espacios Litorales*. Madrid, Servicio de Publicaciones Agrarias, pp. 315-325.
- (1985) "La consommation d'espace par le tourisme sur le littoral andalou: Les Centres d'Interêt Touristique National". *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*. LVI (2), pp.289-312.
- (1988) "La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turístico-recreativos". *Urbanismo-COAM*, nº4, pp. 71-89.
- (1998-1999) "La imagen geográfica del Turismo en España". *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, vol. CXXIV, pp. 67-107.
- (2003) "La residencia secundaria en ámbitos metropolitanos: La Comunidad de Madrid". *Estudios Turísticos*, nº 155-156, pp.113-159.
- VERA REBOLLO, J.F. (1988) "Urbanismo en áreas turísticas. Crisis del poblamiento turístico en el litoral mediterráneo español". *Urbanismo COAM*, nº 4, pp.6-16.
- y ESPEJO, C. (2006) "El papel de los instrumentos de planificación en las dinámicas productivas y territoriales: las directrices y Plan de ordenación del Litoral de la Región de Murcia" (en) ROMERO, J. y FARINÓS, J., eds. *Gobernanza territorial en España*. Valencia, Publicacions de la Universitat de Valencia, pp. 61-81.
- WILLIAMS, A.; HALL, M. (2000) "Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption". *Tourism Geographies: International Journal of Place, Space and Environment*, 2(1), pp. 5-27.

El autor agradece la ayuda prestada en tareas de apoyo a la elaboración de la ponencia a Antonio Palacios (realización de la figura 1) y a María Bernal y Carmen Hidalgo (organización de la información y formalización del Apéndice 1).

Madrid-Palma de Mallorca, junio-septiembre de 2006

VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana

Apéndice 1. Promociones tipo "resort" en provincias turísticas del litoral mediterráneo

Provincia	Nombre	Municipio	Superficie (Ha)	Promotor
Alicante	Bonaire Golf & Spa Resort	Mutxamel		Grupo Alicante Urbana
	La Sella Golf Resort	Javea/Denia		Promociones Denia
	Las Colinas de Compostar Golf Resort	Orihuela		Colinas Golf Residencial (Grupo Grep)
	Micador del Paraíso	Alicante		Ciso
	Santa Pola Life Resort	Santa Pola	8,0	Sorynes (Grupo Prosa) y Bancaja Habitat (Grupo Bancaja)
Almería	Sierra Cortina Resort	Finestral	100	Grupo Murcia Fuchades
	Al Andalus Thalasso	Vera		Kaymare
	Costa de Vera	Vera		DRV
	Desert Spring Resort	Cuevas de Almanzora		AMARZORA
	El Tiño	Almería		Gasmar
Cádiz	Nuevo Vera Almería Resort	Vera		Nozar
	Playa Macomas Beach & Golf Resort	Mojácar	300	Med Group
	Alto de Montecastillo	Joró de la Frontera		Grupo Evemarina
	Costa Golf Alcaidesa	La Línea de la Concepción		Años
	El Soto de Vistahermosa	San Roque		CAI Inmuebles, S.A. WAL-AL-HAYARA, S.A.(Caja Guadalajara) y Los Anedales del Casar, S.A
Castellón	Golf el Puerto	Puerto de Santamaria		Grupo ad
	San Roque Golf Resort	San Roque		Promaga
	Ciudad Senior Grant	Benicarló		Dalina
Granada	Mundo Fusion/Marina d'Or Golf	Droptosa/Cabanes	1.200	Marina d'Or Promotora Inmobiliaria
Huelva	Ciudad Biberis	Azafar		Años
Málaga	Costa Esuri Cine y Golf	Ayamonte		Fadesa
	Calacada Residencial	Torrox-Nerja		Fuente-Hoteles
	Colihonda Hills	Mijas		Años
	Campañas del Golf	Marbella		Grupo Ensur
	Doña Julia Resort	Casares	650	Grupo Evemarina
	El Salcón del Hipódromo	Mijas		Años
	Las Caballeros	Mijas		Años
	Maniva Playa Spa Resort	Maniva		OPS Gestor S.A.
	Puerto de Golf "Las Colinas"	Nerja	100	Años
	Royal Golf Casares	Casares		Georlar
	Sierra Dorada	Estepona	250	Años
	Urbanización Campos de Guadalmina	Marbella		Fadesa
	Valle Romano Golf & Resort	Estepona	150	Correáliza - Scotland
	Valle Romano Golf	Villanueva del Trabuco	115	Años
	Villas de Hacienda Marina	Bermejuela		Años
Vistas Park	Rincón de la Victoria		Infrasa	
Murcia	Villares Residencia (Sol Andalucía)	Mijas Costa	50	Infrasa
	El Valle Golf Resort	Ahama de Murcia	110	Polaris World
	Hacienda Riquelme Golf Resort	Murcia	135	Polaris World
	Isla del Fraile	Aguilas	41	Duna Properties
	La Loma Resort	Ahama de Murcia	53	Polaris World
	La Perla del Mar Menor	Catagena		Urbanaparis
	La Torre Golf Resort	Torre Pacheco	140	Polaris World
	Mar Menor Golf Resort	Torre Pacheco	70	Polaris World
	Marina de Copa	Aguilas-Loma	2.075	Habitata, Bancaja, Cajamurcia
	Residencial Campoal	Mazarrón		Grupo Masa
	Residencial Ciudad del Sol	Lorca	700	Grupo Masa
	Resort 3 Molinos	Murcia	500	Mediterráneo Hispa Group
	Roda Golf & Beach Resort	San Javier		Sea & Sun Resorts
	Trampoline Hills Golf Resort	Campo del Río		Trampoline Hills Golf Resorts
	Venezuela Golf	Catagena		Ludero Dos Mares del Mediterraneo
Valencia	Oliva Nova Beach & Golf Resort	Oliva		Construcciones Hispano-Germanas

Fuente: Sábido Inmobiliarios. Información promocional. Prensa especializada e Internet

**PONENCIA II**

**CAMBIO TURÍSTICO Y NUEVOS HORIZONTES  
RESIDENCIALES**

***Relatoria de comunicaciones***

Jesús M. GONZÁLEZ PÉREZ

*Universitat de les Illes Balears*

*jesus.gonzalez@uib.es*

En 2006, cumplimos medio siglo de la aprobación de la primera Ley del Suelo. En materia de planeamiento urbano, los avances han sido extraordinarios pero las desconfianzas hacia el área del ayuntamiento con mayores competencias generan en la sociedad constantes conflictos y razonables interrogantes. A pesar del complejo sistema de planeamiento territorial autonómico, en muchos municipios da la sensación de que hay un vacío en la ordenación y todo el suelo (independiente de su clasificación) es susceptible de urbanización y de explotación (y/o especulación) inmobiliaria.

Desde Marbella (Málaga) a Nigrán (Pontevedra), los medios de comunicación se hacen eco de nuevos y degradantes casos de corrupción y de un alarmante oscurantismo en la práctica urbanística. Ninguna Comunidad Autónoma (sea litoral o interior, tenga más o menos nivel de renta) parece quedar fuera de las múltiples sospechas que se cierne, aunque ni mucho de menos de manera exclusiva, sobre algunos de sus municipios más dinámicos, normalmente localizados en el espacio suburbano de una ciudad importante y especializados en unas actividades de ocio y turismo relacionadas con la construcción de productos postfordistas y grandes urbanizaciones de segunda residencia. Como ya sucedió hace cincuenta años, aunque por otras causas, todo esto está derivando en el descrédito del urbanis-

mo. A pesar de nuestros esfuerzos como investigadores y docentes, todos somos testigos de los comentarios que nuestros alumnos hacen de la escasa trascendencia de un plan cuando se encuentra con el alcalde que actúa como un promotor o el promotor convertido en alcalde. Aunque podamos caer en un exceso de optimismo, confiemos en que nuestros conocimientos, trabajos y propuestas contribuyan a modificar muchas de estas conductas y algunas de estas dinámicas.

El repaso que la profesora Carmen Delgado realiza sobre las múltiples expresiones que encierra el concepto de “segunda residencia”, demuestra la variedad de enfoques y contenidos que incluye el título de esta ponencia.

Jugando un poco con ese título, las tres palabras clave que mejor identifican a las comunicaciones aquí presentadas son las de “segunda residencia” y “turismo residencial” según primen los análisis desde el punto de vista de la Geografía Urbana (como por ejemplo son los casos de Tomás Cortizo sobre Asturias, Carmen Delgado en su estudio sobre Cantabria o de los profesores Ponce y Ramos para la provincia de Alicante) o de la Geografía del Turismo (como hacen por ejemplo Enrique Navarro sobre Málaga y Petra Schürges para el municipio mallorquín de Peguera). Es decir, aunque los nexos en común son importantes y todas las aportaciones son enriquecedoras para la Geografía Urbana, en los primeros prima el análisis territorial (ciudad o proceso urbanizador) y en las segundas el sectorial (turismo). Y no me he olvidado de la tercera palabra clave. No aparece reflejada en el título de ninguna de las comunicaciones pero sí en muchas de las conclusiones. Esta tercera palabra clave es “especulación urbanística”.

A esta ponencia se han presentado ocho comunicaciones. Los distintos autores se enfrentan a explicar procesos territoriales utilizando diferentes metodologías: desde unas más descriptivas a otras más aplicadas. Pero, sin excepción, ninguno ha abandonado el necesario componente crítico y constructivo que, a mi opinión, debe empañar la investigación geográfica.

Los procesos territoriales relacionados con la crisis de los modelos turísticos maduros y la construcción de nuevos espacios turístico-residenciales se producen en todo el territorio del Estado. No obstante, la extensión e intensidad de este proceso todavía difiere por grandes espacios regionales. Esto tiene su correspondencia en el origen de los autores y sus territorios de análisis: mientras sólo dos comunicaciones tienen a las Comunidades Autónomas del Cantábrico como territorio de estudio; cinco se centran en el Mediterráneo y una en Canarias.

Aún así, con mayor o menor intensidad, los cambios territoriales asociados a los destinos turísticos son similares en toda España y así lo han demostrado los autores en sus respectivas comunicaciones. Unos destinos compuestos por una compleja red de actores que crean un espacio residencial-turístico de grandes dimensiones (según anota el profesor Parreño, España es después de Estados Unidos el segundo país con mayor mercado de turismo residencial). Parafraseando a los profesores Ponce y Ramos, todo el territorio es entendido como negocio inmobiliario. En consecuencia, el debate central para la mayoría de las aportaciones es la íntima relación entre turismo, espacio residencial y mercado inmobiliario que, en último término, deriva en un insostenible proceso de dispersión de la población y en la creación de nuevas ofertas turístico-residenciales de tipo postfordista (parques temáticos, resorts asociados a campos de golf, etc.).

Aunque las ocho comunicaciones estudian fenómenos de la actualidad, todas se enfrentan a explicar los distintos procesos territoriales desde su inicio. En este sentido hay dos fechas clave: el *desarrollismo* de los años 1960 y, sobre todo, la nueva etapa residencial-turística iniciada en la década de 1980. Aún así, como rasgos divergentes, en las lecturas hemos podido comprobar como la intensidad de los distintos fenómenos es distinta en el Cantábrico y en el Mediterráneo-Canarias, al igual que tampoco es igual el papel que desempeñan los residentes extranjeros (Unión Europea) en la aparición y el desarrollo de todos los procesos territoriales descritos.

Para finalizar esta breve introducción, la escala provincial (o autonómica en el caso de CC.AA. uniprovinciales) es la más utilizada en las comunicaciones, y algunas concluyen con algún estudio de casos más pormenorizado (Ribadesella, Laredo...). Sólo dos comunicaciones, precisamente de la misma autora (Petra Schürgers de la Universität de Dusseldorf), optan por estudiar un pequeño núcleo urbano.

A continuación, de manera individualizada, expondré los principales contenidos de cada una de las comunicaciones. El orden de presentación se hace en función de criterios geográficos y temáticos.

**Carmen Delgado**, profesora de la Universidad de Cantabria, en su comunicación “La función residencial secundaria como generadora de nuevos desequilibrios territoriales en Cantabria”, establece un diagnóstico de los nuevos usos residenciales asignados al territorio en Cantabria a través de la expansión de las segundas residencias con el objetivo de conocer los actuales procesos de urbanización del campo.

Utilizando el Censo de Población y Viviendas como fuente estadística principal, la profesora Delgado estructura su comunicación en tres apartados de forma clara y sencilla. Situando en el centro de la investigación a las viviendas secundarias en Cantabria, comienza explicando la evolución del parque de viviendas secundarias, continúa con un análisis sobre su distribución espacial y finaliza, a modo de conclusión, con una completa reflexión sobre los efectos territoriales generados por la demostrada expansión de este tipo de viviendas.

Aunque en los inicios del *desarrollismo*, Cantabria (especialmente la Marina oriental y sobre todo Laredo) participa del boom constructivo de segundas residencias, el despegue más importante se produjo en la década de 1980. En la actualidad, en una población prácticamente estabilizada (1991-2001: 1,48%), estas viviendas aumentan su representatividad de manera acelerada. La profesora Delgado anota que se han construido unas 20.000 viviendas secundarias en la última década. En 2001, representan casi una cuarta parte del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma.

Aunque la distribución de segundas residencias se extiende por todo el territorio cántabro sin excepción (incluida la montaña), la autora insiste en una localización preferente en la Marina Oriental, en virtud de la cercanía a Bilbao, y en las áreas próximas a los principales núcleos urbanos regionales.

Entre los efectos de este proceso, Carmen Delgado comienza exponiendo algunas de las consecuencias sociolaborales que algunos especialistas consideran más positivas (generador de empleo, aumento de las rentas de los propietarios, nuevos ingresos para las administraciones

locales, etc.). Sin embargo, a medida que profundiza en los análisis, la dra. Delgado demuestra los efectos territoriales negativos que produce esta *colonización* del espacio rural (según sus propias palabras) entre los que destaca la degradación paisajística y la insostenibilidad.

La otra comunicación cuyo territorio de estudio es una Comunidad Autónoma del norte peninsular es la que, bajo el título “La promoción de vivienda de ocio en Ribadesella (Asturias)”, presentó el profesor **Tomás Cortizo**, de la Universidad de Oviedo.

Desde una perspectiva menos pesimista sobre los recientes procesos de urbanización, el trabajo del profesor Cortizo se circunscribe a la costa asturiana y finaliza con el estudio de casos de Ribadesella.

De forma muy ilustrativa, el autor introduce su investigación con una aproximación histórica sobre la aparición de residencias turísticas y de ocio en la costa asturiana desde principios del siglo XX hasta la actualidad. De forma rigurosa y detallada, Tomás Cortizo expone los que considera siete factores más influyentes en el proceso de construcción de oferta turística en la actualidad que, según las previsiones máximas de crecimiento contenidas en los planes generales de ordenación municipal, puede llegar a alcanzar las 60.000 nuevas viviendas en Asturias. Probablemente sean estimaciones un tanto exageradas o alarmistas, tal y como comenta el autor, aunque debemos valorar en su justa medida los grandes intereses que conocidas empresas constructoras y financieras muestran hacia la costa asturiana. Y Tomás Cortizo lo explica con interesantes ejemplos.

Aunque el autor obvia conscientemente la situación en el interior asturiano, las pautas de distribución territorial de las viviendas secundarias parecen coincidir con la situación ya estudiada en Cantabria, alcanzando proporciones importantes sobre todo al este de Gijón. Entre otras causas, la proximidad del foco cántabro, parcialmente saturado por el turismo vasco según el autor, contribuye a explicar esta distribución.

La parte final de la comunicación está destinada a desgranar, con un evidente sentido crítico y desde diferentes frentes (político-ideológico, objetivos del planeamiento urbano, estrategias y propuestas del sector inmobiliario, etc.), el más reciente proceso urbanizador para ocio y/o turismo y los contenidos más destacables del Plan General de Ordenación de un concejo sobre el que el autor demuestra un gran conocimiento, Ribadesella. En resumen, aunque la estructura no es la misma que la presentada para Cantabria, las dos comunicaciones son complementarias y de su lectura conjunta podemos concluir con interesantes reflexiones más o menos extensibles a una parte importante del norte peninsular.

Con la comunicación de los profesores Ponce y Ramos (Universidad de Alicante), comenzamos el análisis de los procesos de suburbanización y la expansión de los sectores de segunda residencia en la región Mediterránea durante este nuevo boom turístico. La dilatada experiencia en explotación turística intensiva, y el consiguiente anterior agotamiento de los modelos turísticos tradicionales, se deja notar en un inicio más temprano, y también más agresivo con el territorio y el medio ambiente, de todos estos procesos de urbanización difusa. El reforzamiento del área mediterránea como eje de desarrollo español de primera magnitud y los múltiples intereses inmobiliarios que se abren sobre un área privilegiada para la inversión (y/o especulación), favorecen la extensión del proceso de urbanización turística

por todo el territorio, incluidas las comarcas supuestamente en crisis (como estudian Ponce y Ramos en Alicante) y las de interior (como analiza Enrique Navarro en la provincia de Málaga y también Ponce y Ramos en Alicante).

El extenso, y denso, trabajo presentado por los profesores **Gabino Ponce** y **Antonio Ramos**, “La ciudad suburbana en los territorios del turismo litoral en la provincia de Alicante”, es una excelente radiografía sobre la construcción y urbanización del territorio alicantino, desde el interior hasta el litoral. A pesar de que los autores ordenan su aportación en siete apartados, la misma tiene una estructura sencilla organizada alrededor de tres grandes bloques temáticos. El primero es una completa caracterización territorial de la provincia. Comienzan, a modo de presentación general, con los análisis a escala provincial (desequilibrios territoriales y sistema de ciudades), continúan con el estudio más detallado del espacio litoral y finalizan con los diferentes territorios de este litoral. A medida que descienden en la escala, los autores también descienden en el análisis crítico de los factores explicativos de esa construcción del territorio. La descripción del proceso urbanizador sobre los municipios prelitorales por medio de lo que denominan como bungalós adosados o superpuestos, resultan de gran interés.

Después de caracterizar el territorio, el segundo gran bloque relaciona esas dinámicas descritas con el planeamiento urbano vigente, pero también precedente, a través del estudio de los instrumentos urbanísticos y sus consecuencias. Los autores, desde posturas sociales e ideológicas comprometidas, ponen en duda las nuevas prácticas urbanísticas flexibles, que amparan un fuerte contenido neoliberal y en el que se potencia la iniciativa privada. Además, en muchos casos el sistema de planeamiento, deficientemente regulado, llega tarde. Es decir, en demasiadas ocasiones la ocupación del suelo se puede llegar a producir antes que el propio planeamiento. Antes del boom de la construcción, en 1995, y sólo en la comarca del Bajo Segura se estimaba la existencia de 20.000 viviendas ilegales. Un modelo de expansión residencial claramente insostenible, destinadas al mercado de viviendas secundarias y dominado por un tipo de urbanización residencial en coto cerrado.

Los dos últimos apartados componen el tercer y último bloque. Sus objetivos son estudiar las consecuencias socioterritoriales de esa especial organización del territorio y el estado del planeamiento urbano. De la etapa *desarrollista*, el resultado es un crecimiento urbanístico “a saltos” y sin planificar que ha desembocado en la desarticulación urbana. Del momento actual, los autores destacan por encima de todo los impactos negativos derivados de la creciente suburbanización y la apuesta por la ciudad difusa. Los profesores Ponce y Ramos concluyen con una serie de reflexiones generales sobre el actual concepto de ciudad y la teoría urbana en la que, profundizando en los comentarios críticos hacia los modelos neoliberales exportados a la ordenación del territorio, el urbanismo acaba siendo puesto al servicio de la productividad, la competitividad y la especulación.

Sin duda, en esta comunicación se ha acertado en la combinación de reflexiones teóricas y análisis aplicados en una provincia afectada por muchas de las dinámicas del urbanismo postfordista.

Las comunicaciones de **Juan Parreño** (Universidad de Las Palmas de Gran Canaria) sobre Canarias y **Enrique Navarro** (Universidad de Málaga) sobre Málaga se centran casi exclusivamente en el análisis pormenorizado del turismo residencial y sus consecuencias territoriales en cuanto a la cuantificación de las segundas residencias y su expansión superficial, desde los espacios litorales a los interiores. Como territorios especializados en un modelo turístico típicamente mediterráneo, de sol y playa, existen similitudes en los procesos y las dinámicas territoriales detectadas. Sin embargo, los autores se enfrentan a su estudio a partir de metodologías distintas. En el caso canario prima la cuantificación, el análisis de datos y la caracterización y distribución territorial del fenómeno de la vivienda de uso turístico. En el segundo caso, la perspectiva sectorial (nuevo modelo turístico) tiene un mayor peso.

Así, Juan Parreño (“Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias”), desgrana (cuantifica y analiza) las características de la vivienda de uso turístico en Canarias. Por su parte, Enrique Navarro (“La expansión y exportación del modelo residencial-turístico a espacios no costeros: el caso de la provincia de Málaga”) se centra en explicar el modelo turístico dominante en la provincia de Málaga y, en especial, el turístico-residencial.

Los dos autores escriben una introducción teórica para situar el comienzo de las investigaciones. A continuación se introducen en el territorio y la temática de estudio por medio de aproximaciones a la cuantificación y distribución territorial de los turistas residentes en el caso de Canarias, y a la caracterización de la oferta turística y del tipo de turista que visita la Costa del Sol en el de Málaga. Como ejemplos de modelos turísticos maduros, la presencia de turistas residenciales europeos es importante en los dos territorios. Como anotamos anteriormente, en el trabajo sobre Canarias, el autor muestra una preocupación especial por acercarse a la cuantificación del fenómeno (los turistas extranjeros en alojamiento privado significan un 12,0% del total para la Comunidad Autónoma). Por el contrario, en la de Málaga, el autor explica los cambios territoriales pero sin aproximarse a las cifras de turistas-residentes extranjeros. Aún así, los dos trabajos coinciden en destacar la importancia del fenómeno, la expansión hacia el interior de sus respectivas áreas de estudio y de su asociación a equipamientos postfordistas entre los que sobresalen los campos de golf y los puertos deportivos. Con treinta y ocho campos de golf en 2005, la Costa del Sol tiene la segunda mayor concentración de Europa.

El profesor Enrique Navarro concluye con una serie de reflexiones, cargadas de un importante componente crítico, hacia el modelo del turismo residencial. Perfectamente documentado, el autor esgrime dos grandes razones al respecto: económicas y socio-territoriales. Este modelo turístico genera muchos menos beneficios económicos que el tradicional en hoteles. Además, las nuevas urbanizaciones difusas consumen elevadas cantidades de suelo, demandan costosas infraestructuras y equipamientos, degradan el paisaje y se asocian a los siempre discutidos campos de golf debido, entre otras causas, al éxito de la tipología “campo + urbanización privada”.

Por su parte, Juan Parreño, una vez ha cuantificado con más o menos exactitud el número de turistas residenciales que visitan las islas Canarias y demostrando una vez más un excelente conocimiento de las fuentes estadísticas (censos, encuestas, Catastro), en un último y



extenso apartado intenta ahora aproximarse a una caracterización de las viviendas de uso turístico residencial desde su cuantía hasta su distribución territorial.

En conclusión, desconozco si en alguna otra ocasión algún investigador ha intentado aproximarse con tanto detenimiento al estudio del turismo/turista residencial en Canarias desde el punto de vista de la cuantificación y con tan completa utilización de fuentes. En este sentido, pienso que este trabajo, por los datos que proporciona, será un referente para futuras investigaciones sobre la materia en Canarias. Mientras tanto, el profesor Navarro nos ha explicado de forma clara y sencilla la evolución del modelo turístico en Málaga y sus principales consecuencias territoriales. Sin duda sus reflexiones son de gran utilidad para establecer comparaciones con otros territorios turísticos del Mediterráneo.

Hasta ahora hemos podido comprobar como el hilo conductor de los distintos trabajos son coincidentes. Para el final hemos dejado la relatoría de tres comunicaciones que, precisamente, han optado por estudiar las transformaciones urbanísticas en espacios turísticos a partir de la utilización y explotación de técnicas, fuentes y metodologías distintas a las expuestas hasta ahora.

La profesora **Petra Schügers** de la Universidad de Düsseldorf presenta dos comunicaciones. Las dos sobre núcleos turísticos situados en el área metropolitana de Palma y en evidente estado de reconversión hacia nuevos modelos. En ambas comunicaciones, la dra. Schügers elabora sus respectivas investigaciones a partir de un exhaustivo trabajo de campo: recogida de datos sobre el propio terreno, entrevistas y encuestas. Solo a partir de este primer trabajo, la autora se atreve a elaborar sus reflexiones personales y conclusiones con el apoyo de una ilustrativa cartografía de elaboración propia.

El objetivo principal de la comunicación “Conflictos debidos a la transformación de zonas turísticas en Mallorca. El ejemplo de Cala Major”, es analizar las transformaciones social y urbana de un espacio turístico maduro, construido en los años 1960, y estudiar los conflictos entre los diferentes actores como resultado de las recientes reformas urbanísticas propuestas en Cala Major.

La autora centra casi toda la investigación en esa caracterización urbana y social: origen y desarrollo urbano, población residente, sector turístico y oferta complementaria. A pesar de algunas mejoras puntuales que la autora deduce del resultado de las encuestas realizadas a vecinos de Cala Major, la profesora Schügers destaca la insuficiencia y el estado de deterioro de los espacios públicos y el déficit de equipamientos en un barrio con importante presencia de población de bajos niveles de renta y donde predomina la joven inmigrante (mayoritariamente de origen extranjero: el 43% de los habitantes en 2005). Desde el punto de vista de la actividad turística, Cala Major es un buen ejemplo donde observar los cambios de uso, de actividad hotelera a residencial. A mediados de la década de 1980, Cala Major tenía 3.500 plazas turísticas. En 2006 no alcanza las 1.500 plazas para cubrir una demanda diversificada en el que predominan turistas españoles, alemanes y franceses. En sus conclusiones, la autora apuesta por la necesidad de fomentar lo que ella denomina “estructuras barriales en un área urbana monofuncional”, caracterizada por la complejidad y diversidad (en cuanto a niveles económicos de los habitantes, tipología de los turistas, morfología urbana, etc.).

En esta comunicación, la autora demuestra un buen conocimiento del barrio de Cala Major e, incluso, de la misma ciudad de Palma. Su valoración externa, siempre positiva, de determinados procesos urbanos y la utilización de diferentes metodologías queda perfectamente reflejada en la investigación.

Respetando un esquema similar al anterior, la profesora Schügers dedica una comunicación a estudiar las interacciones derivadas del nuevo modelo turístico de tipo residencial en Peguera, como una consecuencia del tercer boom turístico en Mallorca (“Adaptación local a un nuevo modelo turístico. El ejemplo del turismo residencial en Peguera”).

Después de un primer apartado dedicado a describir el origen y desarrollo turístico de Mallorca y Calvià, la autora se propone analizar las dos principales tipologías turísticas de Peguera: el paquete turístico y el residencial. A pesar de las transformaciones detectadas (hacia una especialización turística cada vez más residencial), la autora concluye que no se puede hablar de un cambio radical de modelo turístico en este núcleo de Calvià. Los dos modelos parecen coexistir con cierto equilibrio aunque las nuevas infraestructuras y, en su opinión, el cuidado de los espacios urbanos, favorece la presencia de turistas residenciales.

Dejamos para el final la única comunicación que se centra exclusivamente en la explicación y aplicación al urbanismo de una metodología basada en técnicas SIG. Ha sido presentada por **Joan J. Iniesta** (Universitat Rovira i Virgili) y se titula “Aplicación de un Sistema de Información Geográfica para evaluar la implantación del urbanismo residencial postfordista. La experiencia de la Costa Dorada”.

El objetivo de la comunicación es presentar una metodología eficaz que permita localizar, cuantificar y diferenciar los espacios residenciales, en especial las viviendas unifamiliares, y su aplicación y valoración a partir del estudio de caso de la Costa Daurada. Los contenidos del trabajo presentado están perfecta y claramente estructurados en dos apartados: el primero dedicado a describir los cambios en las estructuras territorial y urbana del área de estudio durante las últimas cuatro décadas; y el segundo destinado a explicar todo el proceso metodológico seguido para la implantación del SIG.

Al igual que otros autores han señalado en sus respectivas comunicaciones, el origen del primer gran crecimiento urbanístico en la Costa Daurada se produce en los 1960, pero es la década de 1980 cuando se transforma radicalmente el modelo de desarrollo urbano más o menos tradicional y cuando el turístico fordista muestra evidentes síntomas de agotamiento. Entre 1981 y 2001, la población de la comarca aumentó en casi 150.000 habitantes, duplicando prácticamente sus cifras iniciales; y en el período 1992-2002 se construyeron más de 48.000 viviendas. Alrededor del 30% del total de viviendas construidas en la Costa Daurada entre 2000 y 2004 son unifamiliares. El resultado es una comarca en la que coexisten tipologías del urbanismo fordista (bloques de pisos y continuidad urbana) y postfordista (viviendas unifamiliares y dispersión urbana). El autor concluye este primer apartado con una interesante comparativa temporal de los cambios territoriales y urbanísticos acontecidos en algunos núcleos representativos de la Costa Daurada a partir de la comparativa temporal de fotografías aérea y satélite.

La segunda parte de la comunicación está destinada a explicar la metodología utilizada, desde la descripción de las fuentes hasta la cartografía, entendida como expresión final del

trabajo. El objetivo último de esta cartografía es identificar en el territorio la tipología de vivienda de forma individualizada (plurifamiliar, unifamiliar aislada y unifamiliar adosada) y conjunta (a través de manchas urbanas). La producción cartográfica se realiza mediante el SIG ArcGis 8.2.

La buena organización del trabajo revaloriza las aportaciones que, por si misma, tiene la comunicación. La metodología propuesta se ha demostrado útil y, sin duda, puede ser exportable a otras modalidades de planificación territorial y sectorial (tal y como señala el autor al final de su trabajo) y sobre todo a otros territorios.

Para **concluir** con esta exposición, la seriedad y calidad de los trabajos presentados han contribuido decisivamente a comprender el proceso de urbanización difusa y el fenómeno de las nuevas funciones residenciales, sobre todo de segunda residencia, en España. Aunque con distinta intensidad, el boom constructivo desatado desde mediados de los 1980 está transformando no sólo la propia estructura interna de nuestras ciudades sino que también está colonizando, a través de variadas formas de crecimiento horizontal, suelo rústico de mayor o menor interés de protección. Las amenazas de este nuevo modelo han quedado claramente constatadas en algunas de estas comunicaciones. No obstante, pensando en términos comparativos, la radiografía pienso que ha quedado incompleta ante la ausencia de comunicaciones que cubriesen otros territorios del Estado con dinámicas y procesos propios, desde Galicia hasta la Meseta y por supuesto Madrid.



# LA INTEGRACIÓN DE LA COMPONENTE BIOCLIMÁTICA EN LA PLANIFICACIÓN URBANA EN ANDALUCÍA

## *Integration of the Bioclimatic Component in the Urban Planning in Andalusia*

Elena CABALLERO RANCHAL

*Departamento de Geografía y Ciencias del Territorio – Universidad de Córdoba*

*E-mail: gt2carae@uco.es*

### **Resumen**

En las últimas décadas asistimos a un fuerte incremento de los conflictos ambientales, en concreto de aquellos que más contribuyen a la alteración de la dinámica climática regional, generando el llamado “clima urbano” y el aumento de la contaminación atmosférica.

Organismos internacionales diversos, en especial desde la articulación del programa Agenda 21 Local, vienen reclamando la recuperación de un concepto de bienestar integral, abogando por articular mecanismos que fomenten la calidad ambiental desde la planificación unitaria de la ciudad, utilizando los propios Planes de Ordenación Urbana, Reglamentos y Ordenanzas Municipales.

Pero este objetivo, de forma general, no ha sido atendido con la profundidad que requiere y es escasa la integración de soluciones ambientales sostenibles en los documentos urbanísticos andaluces. En especial, la propuesta de mejoras de las condiciones bioclimáticas y del ambiente atmosférico a través del propio planeamiento y diseño urbanos es todavía una cuestión pendiente en la planificación urbana.

**Palabras clave:** Agenda 21 Local, Medio Ambiente urbano, Ordenanzas municipales, urbanismo bioclimático, diseño urbano.

## **Abstract**

In the last decades we are witnessing a great increase in the number of environmental conflicts, especially, those which contribute the most to the alteration of the regional climatic dynamic, which produce what is called "urban climate" and the increase of air pollution.

Different international organizations, especially since the creation of the programme Local 21 Agency, have demanded to recover the idea of global welfare, committing themselves to the articulation of mechanisms which foster the environmental quality, through the unitary planification of towns, using towns planning regulations, local regulations and by-laws.

But this goal, in general, has not been considered in the depth it requires, and the integration of environmental solutions which can be sustained by urban planning regulation in Andalusia is scarce. Thus, it is remarkable how the documents of urban planning still neglect the proposal to improve the bioclimatic conditions and the environment through the own town planning and urban desing.

**Key words:** Local 21 Agency, urban environment, by-laws, bioclimatic planning, urban desing.

## **INTRODUCCIÓN**

Las pautas marcadas por el sistema urbano han generado desde mediados de siglo, las denuncias desde diversos ámbitos políticos y sociales de los desequilibrios regionales y la insostenibilidad de los modelos territoriales resultantes y ha obligado a la búsqueda de respuestas que afronten nuevas lógicas de desarrollo desde la clave del papel predominantes de las ciudades.

El crecimiento de las ciudades se ha producido siguiendo unas directrices de planificación dominadas de forma básica por la componente económica y apremiadas por el juego especulativo sobre el valor del suelo; las consideraciones sociales y, especialmente las culturales y ambientales, han sido relegadas a un segundo plano cuando no han sido totalmente excluidas de los planes de desarrollo y ordenación urbanos.

Pero esta dinámica se rompe en los últimos años de la década de los 80'y, sobre todo a principios de los 90', cuando desde distintos sectores internacionales se van sentando las bases para el fomento de una política de planificación territorial acorde con los condicionantes del medio y respetuosa con el mismo, la cual permitiera la aparición de nuevas estrategias de desarrollo económico que asegurasen un progreso sin mengua o destrucción irreversible del medio ambiente.

De la mano del concepto de desarrollo sostenible así planteado se inician los primeros intentos por reconducir las formas de producción y consumo. En 1992, la Cumbre de la Tierra de Río de Janeiro de la O.N.U. sienta las bases del concepto de desarrollo sostenible y establece una amplia lista de compromisos que deben ser asumidos por los Estados para lograr la consecución de la sostenibilidad a nivel planetario.

Los mismos valores habían promovido la aparición del Programa Ciudades Saludables, fruto del trabajo conjunto de la Sección de Promoción de la Salud y de la Sección de Medio Ambiente de la Organización Mundial de la Salud en 1986. De esta forma veníamos asistiendo a una progresiva confluencia de los conceptos y soluciones que debían contribuir al impulso de la idea de sostenibilidad ambiental. Será en este marco cuando surja, como lógica ampliación y profundización en la aplicación de los principios subrayados, la Agenda 21 Local.

Ante la falta de operatividad estatal en muchos aspectos y la necesidad de abordar los problemas y establecer las reformas desde su origen, este programa reporta directamente sobre las regiones, comarcas y ciudades la responsabilidad de confeccionar y establecer medidas propias, susceptibles de compatibilizar el desarrollo en su ámbito territorial con la igualdad, el bienestar social y la conservación del medio ambiente. Es preciso lograr la implicación en el proceso de transformación de los ciudadanos, agentes sociales, públicos y privados y de todos los sectores y disciplinas implicados, como escalón base de la pirámide. Todo ello coordinado e impulsado desde las distintas instituciones responsables, en especial las corporaciones locales.

Los postulados enumerados nos hablan de la potencialidad de las Agendas 21 Locales como instrumentos de incorporación de la preocupación ambiental a la planificación unitaria de la ciudad, utilizando, entre otros, como cauce de acción los propios planes y programas municipales: planificación urbanística, reglamentos locales y ordenanzas municipales.

## **PROBLEMÁTICA DEL ANÁLISIS AMBIENTAL EN LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La idea de desarrollo sostenible expuesta muestra un claro objetivo en lo que respecta a la planificación de asentamientos. Es preciso alcanzar la formulación de pautas de ordenación territorial integradoras y redactar un planeamiento que se asiente en el conocimiento completo de las variables ambientales en su relación con los factores que tradicionalmente se recogían, derivadas del crecimiento municipal y estrechamente ligadas a intereses políticos y económicos.

A lo largo de los últimos años, los objetivos de sostenibilidad ambiental urbana han sido incluidos como recomendaciones o directrices en los documentos de las Administraciones regionales y estatales. El reflejo de este interés regional se ha hecho palpable en la mayor parte de Comunidades Autónomas a través de las bases y criterios recogidos en Agendas 21, Planes y Proyectos de ordenación territorial regional, programas de estrategias comunitarias, legislación de protección ambiental, y la inclusión como tema transversal del medioambiente en el resto de políticas comunitarias.

En Andalucía, algunos de los hitos más interesantes en cuanto a la exposición de estrategias para la consecución del ansiado desarrollo sostenible urbano son:

La Agenda 21 de Andalucía, documento elaborado por la Junta de Andalucía como mecanismo de aplicación de la Estrategia de Desarrollo Sostenible. Con su programa Ciudades Sostenibles apuesta por la aplicación de estrategias urbanas integradas relacionadas a un tiempo con la mejora de las condiciones ambientales tanto como con el desarrollo económico, la creación de empleo y la protección de la salud y seguridad humanas.

El Plan de Medio Ambiente de Andalucía 2004-2010, emanado de la Consejería de Medio Ambiente. Dentro de las medidas de carácter general de este programa encontramos expresada la voluntad de “Desarrollar la metodología más adecuada para la aplicación de la Directiva 2001/42/CE de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, sobre todo los programas de desarrollo territorial, planeamiento urbanístico y ordenación del territorio”.

Más allá de este objetivo genérico, el Plan establece el Programa Ciudad 21 con el cual se propone conseguir, en torno a una serie de indicadores ambientales y estrategias de actuación conjunta, unos espacios urbanos más eficientes energéticamente, menos generadores de residuos y ruidos, que integren la naturaleza en la ciudad e inciten a una participación informada y activa.

Pero a pesar de las buenas intenciones proclamadas en los documentos anteriores, los logros y resultados de su transposición a la legislación y políticas sectoriales y, fundamentalmente, a los informes de planificación y diseño urbanos, no parecen corresponderse con todas las estrategias expuestas. La lectura y análisis de esta información permite establecer dos clases de problemas a los que se han visto enfrentados los intentos de recoger los postulados de sostenibilidad urbana:

- La falta de capacidad de gestión y coordinación entre las administraciones y sectores implicados,
- Y la indefinición del propio concepto de Medio Ambiente Urbano y, en consecuencia, de las metodologías de análisis y evaluación de las componentes ambientales.

La redacción del planeamiento corresponde a las Administraciones locales que, en general, cuentan con pocos recursos y capacidad de gestión. Al margen de los grandes núcleos urbanos, las ciudades medias y los pequeños municipios cuentan con un planeamiento escasamente desarrollado, insuficiente como instrumento de protección y con necesidad de ayuda técnica, financiera y gestora. En concreto, la implantación de las Agendas 21 Locales se está viendo retrasada por la falta de medios humanos y técnicos en muchos de los Ayuntamientos de pequeña entidad, y los programas se han articulado desde el cauce de la Comarcas o Mancomunidades, perdiendo en cierta forma la especificidad de lo local. Además, en la mayor parte de las ocasiones, no son los documentos de ordenación urbana los que han determinado las inversiones de las Administraciones autonómica y estatal, careciéndose, por otro lado, de la necesaria coordinación en las actuaciones definidas.

## **Indefinición de conceptos y contenidos establecida para los estudios ambientales**

La exigencia de realizar estudios de impacto ambiental para las actuaciones planteadas en los planes y proyectos de infraestructuras y planeamiento urbano, se enfrenta a las presiones económicas, políticas e incluso sociales asociadas a la voluntad de expansión urbana, provocando que, en numerosas ocasiones, esta evaluación se realice con posterioridad y no en paralelo a la redacción del proyecto lo que reduce su cometido a establecer una serie de soluciones paliativas. Por otro lado, se suma la dificultad que añade evaluar las actuaciones recogidas en los planes que no son, por lo general, proyectos concretos sino actuaciones con diverso grado de definición sujetas a la decisión final de los intereses del gobierno municipal (Muñoz Iribarren, 1998).

Esto hecho traslada el compromiso de la realización y publicación del estudio ambiental a los responsables de las acciones específicas otorgadas por la corporación municipal sobre



su territorio. Pero esta individualización vuelve a desmembrar el concepto integral de origen y los proyectos se evalúan, en la mayor parte de los casos como unidades aisladas, donde la exposición de alternativas para cada caso resulta finalmente a posteriori para el conjunto del núcleo urbano, y adquieren la condición de soluciones paliativas para la problemática generada de la interacción con el espacio que se urbaniza de forma progresiva.

Pero gran parte de esta falta de actuaciones y previsiones podemos encontrarla en la imprecisión de contenidos sobre la aplicación de las exigencias de sostenibilidad que recoge la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.<sup>1</sup> Aunque en la exposición de los fines perseguidos por la Ley se incluye el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, en ella no aparece ningún apartado que se refiera al contenido de los Estudios de Evaluación e Impacto Ambientales.

Por otro lado, entre los objetivos adoptados para los Planes Generales de Ordenación Urbanos, planes de desarrollo, normas directoras y ordenanzas municipales, sólo se recoge como medida al respecto la preservación del proceso de urbanización de determinados territorios, como aquellos necesarios para asegurar la conservación del patrimonio natural colindante y los dotados de reconocidos valores naturales y paisajísticos; y aquellos susceptibles de estar sujetos a riesgos naturales por sí mismos o por efecto de actividades o actuaciones urbanísticas.

A todos los factores anteriores se suma la ambigüedad que todavía caracteriza al concepto de Medio Ambiente Urbano. Indefinición por la complejidad del propio sistema debido al elevado número de elementos y variables implicados y al difícil juego que determinan las interacciones que se producen entre ellos. Ello se relaciona con la complicación para hallar la causalidad de estos procesos de degradación ambiental, asociados a interrelaciones múltiples. La consecuencia más palpable es la falta de precisión en los procesos de cuantificación de los efectos ambientales, pues se individualizan las variables implicadas y se pierde la visión global de los efectos generados.

Uno de los principales logros fue la elaboración y publicación de la Ley 7/1994 de Prevención y Protección Ambiental de Andalucía, con los respectivos reglamentos para la elaboración de Evaluaciones, Informes y Calificaciones de Impacto Ambiental, que, sin embargo, adolece de serios vacíos de información. La indefinición de contenidos es la tónica del articulado de la Ley; si el objetivo es corregir y minimizar efectos adversos que determinadas actuaciones pudieran ocasionar sobre el medio ambiente, sería necesario aclarar los tipos generales de alteraciones que son sancionables o susceptibles de corregir. Sin embargo, únicamente encontramos un listado, muy completo, de actuaciones que ocasionan efectos nocivos sobre el medio pero no cuáles son estos, lo cual deja excesivo margen para plantear la forma de estudio y evaluación de dichos impactos medioambientales.

Los diversos aspectos señalados han provocado en muchos casos graves sesgos en la evaluación medio ambiental, muy dependiente del criterio del profesional encargado de realizarlo, y siendo equiparado con aspectos parciales de la trama que comprende el medio ambiente y sin atender algunas relaciones del resto del conjunto.

---

<sup>1</sup> Publicada en el B.O.J.A núm. 154, de 31 de diciembre de 2002.

Por otro lado, la problemática también deriva del escaso desarrollo de los aspectos metodológicos para efectuar los estudios ambientales con la suficiente adecuación a cada una de las temáticas incluidas, en especial en lo que se refiere a la especificidad de los planes y proyectos de ordenación urbana, lo que también deja excesivo margen para la elección más favorable a los intereses del promotor.

Todo ello ha favorecido el mantenimiento de un carácter genérico en los estudios ambientales de planeamiento urbano sobre la base de un amplio concepto de medio ambiente, con metodologías de trabajo y elaboración de propuestas de mejora alejadas de las particularidades del territorio abordado y del tipo de proyecto.

En contra de todas las iniciativas planteadas, lo que se puede constatar de una forma general en los documentos de planeamiento urbano de Andalucía más recientes son dos aspectos negativos en lo referente a estas cuestiones. De un lado, una urbanización indiscriminada, indiferente a la especificidad del lugar, en las nuevas expansiones favorecida por intereses inmobiliarios y particulares. Es incluso destacable la presión que ha obligado a muchos ayuntamientos a regularizar zonas de parcelaciones establecidas con anterioridad a la ordenación y planificación de dichas áreas y que han ocasionado una grave problemática ambiental en el territorio sobre el que se ubican. De otro lado, se constata un abuso de las nociones de sostenibilidad y medio ambiente en contradicción con las propuestas reales de los planes.

## **LA EVALUACIÓN DE LA COMPONENTE CLIMÁTICA EN LA PLANIFICACIÓN URBANA: URBANISMO BIOCLIMÁTICO**

El carácter generalista que caracteriza los estudios ambientales realizados para el planeamiento urbanístico afecta, especialmente, a la variable climática que, en la mayor parte de los casos, ha quedado relegada a una simple descripción cuantitativa de los valores medios de los factores climáticos en el territorio. El interés de su recogida en los estudios y evaluaciones ambientales se ha centrado en los riesgos más graves derivados de la dinámica climatológica: lluvias torrenciales, inundaciones, desbordamientos, sequías.

Las consecuencias que las alteraciones climáticas del espacio urbano generan sobre la contaminación atmosférica, la eficiencia energética de las edificaciones o el confort climático, entre otros aspectos estrechamente ligados al clima local, han sido a menudo obviadas y sus posibles soluciones abordadas desde ámbitos correspondientes a otras áreas de gestión municipal, como por ejemplo la regulación del tráfico urbano que ha venido asumiendo gran parte de la responsabilidad en la generación de los conflictos citados.

Relacionando de modo directo la problemática climatológica con los mecanismos urbanos, en el Duodécimo Congreso Meteorológico Mundial de 1995, el Grupo de Expertos sobre el Cambio Climático de la Organización Meteorológica Mundial determinó como uno de los factores principales que contribuyen al calentamiento del planeta la ineficiente utilización de las fuentes de energía urbana, desde el tráfico hasta el diseño urbano inadecuado.

Unidos el concepto de sostenibilidad y el ámbito del urbanismo, por ser la ciudad un campo privilegiado para la aplicación del primero, surgen los criterios y soluciones derivadas de una nueva herramienta de intervención, con una doble vertiente, la arquitectura y el urbanismo bioclimático. Los planteamientos de base del urbanismo bioclimático abogan por un planeamiento y construcción acorde con los condicionantes físicos del entorno natural, de tal forma que se aprovechen las ventajas que ofrece el medio para intentar paliar sin excesivo coste ambiental (en materia de consumo de energía, materiales y suelos) las condiciones adversas para el asentamiento humano. Las nuevas soluciones generadas se traducirían en un planeamiento que genere unos niveles de confort climático aceptables y que repercuta favorablemente en el ambiente interior de las edificaciones para reducir el coste que imponen las necesidades de acondicionamiento artificial.

Así mismo, tiende a impedir la generación excesiva de residuos (especialmente la contaminación atmosférica) a través de la creación o recuperación de espacios multifuncionales. Y su acumulación en los propios centros urbanos, con los consiguientes problemas de deterioro del ambiente climático urbano y el calentamiento local de las ciudades, sobre el cual todavía no se conocen sus efectos sobre la dinámica atmosférica regional y las posibles repercusiones a nivel global.

Son el diseño y la orientación vías de comunicación y espacios abiertos, la introducción de vegetación, el uso de materiales adecuados, de profundidades, de combinaciones, etcétera, los aspectos que aparecen analizados bajo la óptica de la problemática bioclimática. Sin embargo, han sido excluidos de los planteamientos planificadores, y aunque, en numerosas ocasiones, se hacen presentes normativas que afectan a estas temáticas, no figuran entre las consideraciones que las animan los condicionantes bioclimáticos, sino factores de otra índole. A pesar de satisfacer las mismas necesidades, no se encuentran como un valor potencial en origen, lo que los lleva a ser eludidos en las propuestas de soluciones alternativas paliativas de impactos ambientales.

En esta línea, la Agenda 21 de Andalucía recoge expresamente la arquitectura bioclimática y aunque no aparece el término urbanismo bioclimático, puede intuirse en muchos de los objetivos definidos. Hasta ahora los ejemplos más significativos que se han realizado en este ámbito han venido de la mano de la arquitectura bioclimática, relacionados directamente con la consecución de la eficiencia energética en las ciudades.

Cabe resaltar entre los ejemplos más tempranos que hemos encontrado la elaboración por parte del Ayuntamiento de Sevilla de la Ordenanza para la Gestión Local de la Energía de Sevilla.<sup>2</sup> En su justificación aparece la voluntad de compatibilizar los objetivos promovidos desde la Unión Europea, el Estado y la Comunidad Autónoma para lograr elevar los niveles de ahorro y eficiencia energética y propiciar una mayor conciencia de la necesidad de un consumo responsable.

El documento surge con el interés de propiciar una utilización integrada y sostenible de los recursos. Por ello, el objetivo es incluir sus postulados en los diversos ámbitos de planificación local y ambiental (a través de la Agenda 21 Local), urbanística (en el marco del Plan

---

<sup>2</sup> En vigor desde el 29 de julio de 2002

General de Ordenación Urbana de la ciudad), económico y social (a través del Plan Estratégico Sevilla 2010).

Así pues, y enmarcado de forma general en las estrategias marcadas por el Programa Ciudades Saludables y la Agenda 21 Local, aparece el camino para elaborar ordenanzas municipales dirigidas a facilitar el diseño urbano y arquitectónico bioclimáticos, desde los datos concretos de cada asentamiento que nos aporten la clave de su singularidad y sobre la base de los antecedentes que ofrece la arquitectura popular.

## **Características y objetivos de la aplicación de pautas bioclimáticas**

En los últimos años se viene asistiendo a la proliferación de estudios de detalle en este ámbito. Todos ellos presentan una serie de características comunes. Se trata de estudios correspondientes a áreas muy concretas, nuevas expansiones y ocupaciones de suelo englobadas en planes parciales y proyectos de urbanización de zonas reducidas. Son así mismo, elaborados respondiendo a un requerimiento del gobierno municipal o autonómico, van encaminados a realizar propuestas para el trabajo indicado y no tienen una vocación planificadora que pudiera generalizarse como base de otros proyectos encuadrados dentro del planeamiento urbano. Por otro lado, adolecen de una casi exclusiva atención a la problemática relacionada con la eficiencia energética y el confort bioclimático, sin establecer una relación y reflexión práctica con otros problemas asociados a los condicionantes climáticos y urbanísticos, como el calentamiento del centro de las ciudades, la contaminación atmosférica o la generación de espacios carentes de referente cultural.<sup>3</sup>

En 1997, la Junta de Andalucía publica *Arquitectura y clima en Andalucía. Manual de diseño*, surgido de las actuaciones de desarrollo del Plan de Medio Ambiente Urbano, y dedicado principalmente a temas de arquitectura bioclimática pero con importantes contenidos adecuados para establecer directrices de planificación teniendo en cuenta las variables climáticas. No obstante, quedan reducidos a ejemplos ilustrativos de problemáticas frecuentemente olvidadas por los arquitectos.

Cobra mayor interés la recopilación que se hace en el volumen de los proyectos realizados en Andalucía desde una óptica bioclimática. Todos ellos se caracterizan, por tratarse de proyectos planteados fuera de la planificación general del núcleo urbano, promocionados por la institución comunitaria como un factor de excelencia ambiental. Es indudable su valía pero no han desembocado en la revisión de planes de ordenación, normas subsidiarias o la elaboración de ordenanzas para el resto del municipio.

En todos los documentos y ejemplos señalados observamos que la atención dedicada al diseño bioclimático de asentamientos viene dada de forma casi exclusiva por su potencialidad a la hora de afrontar el problema del excesivo consumo energético en las ciudades y

---

<sup>3</sup> Debemos señalar dos elaboraciones de gran valor, los proyectos de desarrollo de las eco-ciudades de Sarriguren en Navarra y Valdespartera en Zaragoza, por iniciativa del Gobierno de Navarra y el Ayuntamiento de Zaragoza, respectivamente. En ambos es clave el estudio de los condicionantes climáticos particulares del lugar para definir una serie de pautas del diseño y planeamiento urbanístico del asentamiento.

se ha realizado únicamente a través de las soluciones establecidas por la arquitectura bioclimática.

A pesar de la escasez de datos estadísticos sobre consumo energético y de materiales desagregados a nivel local, se reconoce que aproximadamente el 30% de la energía consumida en las ciudades procede de la edificación. No obstante, los incrementos de gasto energético en acondicionamiento de viviendas y los problemas de concentración de contaminantes, también se encuentran estrechamente relacionados con la formación de *islas de calor* en los núcleos urbanos, con la ruptura de los sistemas de brisas y ventilación natural, con la reducción de la humedad atmosférica, etcétera. Y todas estas alteraciones tienen su origen en los crecimientos dispersos de los asentamientos urbanos, en las disposiciones de las expansiones urbanas cortando las trayectorias naturales de vientos y brisas, en la elección de materiales poco idóneos para el nivel de energía solar que recibe la zona, en la configuración de áreas residenciales excesivamente soleadas o sombreadas debido a las dimensiones de la red viaria, la escasez de zonas verdes, en el incremento en altura de los bloques de viviendas.

Sirva de ejemplo el consumo desorbitado de energía que en los últimos veranos se viene registrando como consecuencia del uso de aparatos de aire acondicionado, fruto del incremento térmico que se viene constatando en las ciudades. Este aumento ha provocado picos de consumo similares a los del invierno, tradicionalmente la estación con mayor consumo energético, provocando en ciudades andaluzas de la entidad de Sevilla numerosos cortes del suministro eléctrico e incluso la paralización de la actividad industrial con mayor consumo eléctrico durante determinados periodos del día.

El *Diagnóstico ambiental para Ciudades Andaluzas de más de 30.000 habitantes* (Consejería de Medio Ambiente, 2001), publicado por la Junta de Andalucía, recoge la importancia de elaborar estudios bioclimáticos en las futuras urbanizaciones y zonas verdes y reconoce la necesidad de incorporar las conclusiones obtenidas por investigaciones sobre climatología urbana, como las llevadas a cabo en la ciudad de Córdoba (Domínguez, 1999), en la planificación de las expansiones urbanas. Sin embargo, el análisis de los documentos de ordenación y planificación urbanos de las principales capitales andaluzas<sup>4</sup> manifiesta el escaso reflejo en las estrategias de base que animan el desarrollo del planeamiento urbano.

Si partimos de los contenidos de los Planes Generales de Ordenación Urbanos, las normativas generales de protección del medio ambiente urbano están referidas, de forma general, a la mejora y protección del paisaje urbano y el mantenimiento de condiciones de seguridad e higiene en edificaciones, solares y espacios libres de la ciudad. Las secciones dedicadas a la protección del patrimonio natural, de mayor especificidad, recogen el tipo de estudios sobre las incidencias ambientales que generan los proyectos urbanísticos y de planeamiento que deben realizarse según la normativa vigente, pero no incluye ningún tipo de medidas de carácter bioclimático y carecen de referencias a las consecuencias climáticas que pueden acarrear estos proyectos.

---

<sup>4</sup> Planes Generales de Ordenación Urbanos de Sevilla, Málaga, Córdoba y Granada. Ordenanzas municipales de Sevilla, Málaga y Córdoba.

En todo caso y de forma general se establece que las medidas correctoras y protectoras dependerán del contenido establecido en los planes de proyecto específicos y en los estudios de impacto ambiental que los acompañen, delegando por tanto, la actuación final.

Podemos destacar que se recoge una preocupación por la reducción de los impactos sobre la topografía del terreno y la vegetación natural, así como la implantación de barreras protectoras. Dichos elementos, aunque no aparezcan tratados con un sentido bioclimático reunen gran importancia por su potencial en la articulación final de corrientes de brisas, humedad relativa, temperatura del suelo, albedo, obstrucciones solares, etcétera.

Las referencias y las recomendaciones que mayor relación pueden tener con el tema que nos interesa aparecen en los apartados que enumeran la normativa energética o de transporte y edificación, y la referida a zonas verdes. En la normativa y ordenanzas referidas al diseño de zonas verdes, encontramos referencias a las cuestiones que nos interesan, y se establece que la elección de especies arbóreas deberá responder a cuestiones de adaptación climática y a razones de soleamiento, de ordenación espacial y adecuación ambiental.

Un aspecto que da idea del escaso aprovechamiento de los recursos del terreno para potenciar los beneficios ambientales que pueden ofrecer las zonas verdes, es que no hay ninguna referencia a la elección del lugar para establecer espacios verdes. Tampoco las hay que consideren la disposición y ordenación de parques y jardines aprovechando orientaciones y pendientes que puedan incrementar los beneficios bioclimáticos que producen estas zonas. No se habla de observaciones de vientos, brisas, dispersión o absorción de contaminantes, como tampoco de su transmisión de niveles de temperatura al área circundante.

Por otro lado, en ninguna de las ordenanzas y planes revisados aparecen regulados los criterios de elección de materiales, tipo de mobiliario, diseños, etcétera. Elementos que podrían incrementar notablemente los beneficios ambientales generados por las zonas verdes y los espacios libres públicos. Las normas de regulación de usos y las normas generales de edificación, establecen las dimensiones y trazados de la red viaria y los espacios libres, sin embargo, no aparece ninguna referencia que pueda indicar que se ha tenido en cuenta consideraciones climáticas en el establecimiento de estas regulaciones.

## CONCLUSIONES

Aunque la mayoría de los grandes núcleos urbanos cuentan con una Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, la integración de soluciones ambientales sostenibles en el articulado de los mismos es escasa y la elaboración de ordenanzas municipales está muy centrada en temáticas específicas, que han sido impulsadas a nivel estatal y regional, y bastante limitada a núcleos de cierta entidad. Además, no todos los aspectos ambientales han recibido la misma atención en su tratamiento y algunos de ellos adolecen de una falta de definición en su regulación y metodología de estudio que ha redundado en una cierta confusión en cuanto a la elaboración de propuestas de mejora.

Es preciso alcanzar la formulación de pautas de ordenación territorial integradoras y redactar un planeamiento que se asiente en el conocimiento completo de las variables

ambientales y sus interrelaciones, integrando los estudios ambientales desde el origen de los proyectos junto con los factores que impulsan la expansión urbana, derivados del crecimiento municipal y ligadas a los intereses del gobierno local.

Como elemento complementario a las políticas de eficiencia energética y fomento de energías renovables, el urbanismo y diseño bioclimático de las ciudades aportaría numerosos beneficios en la problemática derivada de las alteraciones climáticas urbanas de áreas interiores de Andalucía, contribuyendo a la consecución del confort climático de las viviendas y la reducción de medios acondicionadores artificiales, e igualmente, a paliar las consecuencias de las elevadas concentraciones de contaminantes en el medio urbano.

Aunque no podemos negar los esfuerzos realizados desde la Administración, la mayor parte de ellos se centran en la planificación y diseño de urbanizaciones piloto aisladas, basadas casi en exclusiva en los criterios delimitados por la disciplina arquitectónica. Pero los postulados bioclimáticos no han calado en la planificación general de los núcleos urbanos y aún sigue relegada a los proyectos y planes parciales y especiales. Es importante avanzar en el camino de consolidación de estos proyectos para que dejen de ser elementos aislados dentro de la planificación urbanística que únicamente parecen elaborados para lograr un nivel de excelencia ambiental de determinados territorios que a su vez actúe como atrayente de intereses diversos.

Nos encontramos en un momento propicio para introducir nuevos elementos en la ordenación urbana pues se está realizando la revisión del planeamiento en Andalucía, en su mayor parte redactado en los años 80'. El problema es que si en aquellos momentos las implicaciones ambientales aún no habían comenzado a incluirse como elemento necesario en la planificación urbana, hoy asistimos a un proceso de veloz adaptación a los criterios exigidos para la mayor parte de los impactos ambientales detectados.

Sin embargo, no se han realizado investigaciones suficientes y, en concreto, los aspectos relacionados con las alteraciones climáticas generadas por el espacio urbano todavía no han sido integrados en los estudios de impacto ambiental y carecen de una metodología de análisis concreta. Quizás debido a la dificultad de cuantificar los efectos provocados no por los excedentes o consumos generados por la ciudad, sino por la directa alteración que introduce la propia presencia del espacio urbanizado.

## BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA

- Consejería de Medio Ambiente (2001): *Diagnóstico ambiental de Ciudades Andaluzas de más de 30.000 habitantes*, Junta de Andalucía, Sevilla.
- Consejería de Medio Ambiente (1997): *El medio ambiente urbano en Andalucía*, Junta de Andalucía, Sevilla.
- Consejería de Obras Públicas (1997): *Arquitectura y clima en Andalucía. Manual de diseño*, Junta de Andalucía, Sevilla.
- Dominguez Bascón, P.(1999). *Clima y urbanismo en Córdoba*. Diputación de Córdoba, Córdoba.
- Higueras, E. (1998): "Urbanismo bioclimático. Criterios medioambientales en la ordenación de asentamientos". Cuadernos de investigación urbanística, 24.

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*. Aprobada por el Pleno el 12 de diciembre de 2002 (B.O.J.A. núm. 154, de 31 de diciembre de 2002).
- Molina Terrén, J.(2000). “Criterios para reducir el impacto ambiental asociado a la Urbanización”. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n14/ajmol.html>
- Muñoz Iribarren, J.D. (1998): “Incertidumbres y problemas planteados en la realización de estudios de impacto ambiental de planeamiento urbanístico”. *Andalucía Geográfica. Boletín de la Asociación de Geógrafos Profesionales de Andalucía*, 2.
- Olcina Cantos, J.; Rico Amorós, A. y Miró Pérez, J.J. (1998): “El factor climático en los documentos de ordenación urbana. Propuesta de método de análisis del clima en el planeamiento municipal”. En Fernández García, F.; Galán Gallego, E.; Cañada Torrecilla, R. (Coords.) (1998): *Clima y Ambiente urbano en ciudades ibéricas e iberoamericanas*. Parteluz, Madrid.
- Ordenanza para la Gestión Local de la Energía* de Sevilla. Aprobada por el Pleno el 29 de mayo de 2002 (B.O.P. de Sevilla, n.º 154, de 5 de julio de 2002).



# LA ISLAMIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ALBAYZÍN (CIUDAD DE GRANADA)

## *Urbanistic Islamization Processes in Albayzín. City of Granada*

Fernando FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ y Raúl CASTILLO RODRÍGUEZ

*Universidad de Almería*

*E-mail: ffernand@ual.es*

*E-mail: rcastillorodriguez@dipgra.es*

### **Resumen**

Con la construcción de la importante Mezquita Mayor de Granada, en el punto culminante de la colina del barrio del Albayzín, frente a la imponente ciudadela de la Alhambra, y el desarrollo de una dinámica, culta y emprendedora comunidad islámica Sufí, se ha comenzado a percibir, en esta importante pieza urbanística de la ciudad de Granada, que tiene la consideración de Patrimonio Artístico de la Humanidad, un renacer de los modos y estilos de vida hispanomusulmanes.

Estos cambios se han plasmando, fundamentalmente en varias propiedades de la zona que se ha estudiado: 1º.- En una modificación de la fisonomía y la morfología de su caserío y espacio público urbano. 2º.- En el dinámico desarrollo de unas nuevas actividades económico-productivas, junto con sus correspondientes funciones comerciales. 3º.- En el proceso de renovación y rehabilitación inmobiliaria. Y 4º.- En una fase de incremento y rejuvenecimiento de su población residente.

Se estudia, más concretamente, el proceso del último lustro, cuando se ha creado una importante y variada red de establecimientos comerciales, industriales y de restauración, totalmente islámicos, del tipo de carnicerías, panaderías, bazares, confección, pastelerías, restaurantes, teterías, etc.. Dedicados a la producción y venta de artículos de consumo ordinario, extraordinario, de ocio y de recreación. Estos últimos orientados preferentemente al numeroso turismo que recorre el monumental centro histórico de la ciudad de Granada.

De estos cambios de funciones urbanas, hacia tipologías islámicas, se ha realizado una investigación urbanística y sociológica que tiene como principales objetivos el analizar sus características, nece-

sidades, problemas, sus causas, consecuencias en el conjunto urbano, y finalmente diagnosticar la perdurabilidad de estas positivas y novedosas transformaciones.

### **Abstract**

With the building of the important Major Mosque of Grenada, at the zenith of the hill of Albayzin quarter, opposite the impressive citadel of the Alhambra, and with the development of a dynamic, cultivated and enterprising Sufi Islamic community, a revival of the Hispano-Muslim ways and styles of living has just started to go noticed in this significant building piece of the town of Grenada, which is considered to be a World Heritage Site.

Such changes have shaped mainly in several features of the quarter: 1<sup>st</sup>.- Changes of the physiognomy and morphology of its houses and urban public spaces. 2<sup>nd</sup>.- Dynamic development of some new economical and productive activities, together with their corresponding trade roles. 3<sup>rd</sup>.- Process of real estate renewal and rehabilitation. And 4<sup>th</sup>.- A stage of increase and rejuvenescence of its residing population.

More specifically, we study the process over the last lustrum, when an important and varied network of totally Islamic trade, industrial and catering businesses such as butcheries, bakeries, bazaars, clothes, pastry shops, restaurants, tee-shops, etc.. has been created, which are devoted to the production and sale of ordinary, extraordinary and leisure goods. The latter are preferably oriented to the numerous tourists that wander around the historic town centre of Grenada.

From these changes of the urban roles towards Islamic characteristics, an urban and sociologic research has been carried out, whose main targets are to analyze its features, needs, problems, causes and consequences in the town and finally to foresee the lastingness of these positive and newflanged transformations.

## **INTRODUCCIÓN**

Este texto, que conforma la presente comunicación, forma parte de un trabajo de investigación más amplio, que está actualmente en la fase de finalización de su 1ª etapa, y que ha sido financiando por el grupo de investigación “Paralelo 37º, Estudios Sociodemográficos y Territoriales”, de la Universidad de Almería, el proyecto definitivo I+D+i, consistirá en abordar el estudio de estas transformaciones de caracterizaciones islámicas, en la totalidad de las ciudades andaluzas.

En la actualidad, la presencia musulmana en Granada, es más que significativa, dado que la ciudad cuenta con seis mezquitas, la más importante, la Mezquita Mayor, se encuentra enclavada en el corazón del histórico barrio del Albayzín, en la plaza de S. Nicolás, frente a la Alhambra, siendo el moderno edificio una muestra del poderío, respeto y buen gusto por el barrio, así como también un vivo reflejo de la fuerte penetración del Islam en la ciudad de la Alhambra.

A escala de barrio esta presencia de los nuevos estilos y modos de vida hispanomusulmanes han influido y actúan a varios niveles:

1. Modificando las fisonomías y la morfología de las edificaciones de sus calles y plazas.
2. Incidiendo en el dinámico desarrollo de nuevas actividades económico-productivas.
3. Potenciando el proceso de renovación y rehabilitación inmobiliaria.
4. Generando un incremento y rejuvenecimiento de la población residente.

El trabajo de investigación global, pretende analizar de modo cuantitativo y cualitativo el origen, la magnitud y las consecuencias de dichos cambios. El estudio aborda el objeto de estudio desde una doble perspectiva sincrónica y diacrónica, pues por un lado se pretende realizar un análisis exhaustivo de la situación actual, y por otro se quiere realizar lo mismo con la evolución del fenómeno en el tiempo que lleva en marcha. En esta comunicación se pretende exponer el enfoque metodológico utilizado en el trabajo de investigación, así como presentar las principales conclusiones y diagnosis del principal objeto de estudio del mismo, es decir, los cambios funcionales experimentados en las actividades productivas, de comercio y servicios, de la zona.

El fin es obtener una caracterización completa del fenómeno que permita extraer conclusiones válidas, extrapolables a situaciones similares de modo que puedan resolverse problemas derivados de las mismas.

En relación con los objetivos de análisis y diagnosis de **ésta comunicación**, de nuevo manifestamos, que nuestra aportación básica se va a centrar en el estudio del *fenómeno más ostensible* de lo que ha venido ocurriendo en nuestra Área de Estudio, a lo largo del último lustro, que ha sido **“la proliferación de una importante y variada red de establecimientos comerciales y de restauración, totalmente islámicos, del tipo de carnicerías, panaderías, bazares, confección, pastelerías, restaurantes, tetarías, etc., orientados preferentemente al numeroso turismo que recorre el monumental centro histórico de la ciudad de Granada”** (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. 1979).

## Contextualización

El caso que nos ocupa se refiere a un área de gran significación para la ciudad de Granada. La zona del Bajo Albayzín y Plaza Nueva, que comprendería el eje Calle Elvira-Plaza Nueva, y zonas adyacentes, y con gran relevancia de las calles Calderería Nueva y Calderería Vieja ha sufrido una serie de transformaciones sociales y económicas en los últimos 25 años que han supuesto un cambio total tanto en su aspecto como en su función dentro del conjunto de la ciudad, (ver figuras 2 y 3). Para la comprensión de la dimensión temporal del fenómeno se han tomado como referencia varias fechas:

- Apertura de la mezquita de Correo Viejo (1981) que podría considerarse como el foco primitivo de la transformación.
- Apertura del primer establecimiento de tipo “musulmán” (tetería Jaima, 1983), como hito que marca el comienzo del mismo.
- Inicio de la construcción de la Mezquita Mayor del Albayzín (sobre 1989).

Los cambios producidos, que afectan en un primer nivel a la composición demográfica de la zona, y a un nivel más profundo a la economía del barrio, y por ende a la de la ciudad, tienen su principal expresión en la proliferación de nuevos comercios de marcado carácter musulmán, tanto por la religión de sus propietarios como por los productos que

comercializan, que empiezan a aparecer en la década de 1980, con un alto incremento de apertura de nuevos negocios en la segunda mitad de la década de 1990. Este carácter “islámico” de la transformación es un factor de gran importancia para comprender los en la realidad diaria de la zona.

Sin embargo, las consecuencias de estos cambios van más allá de lo que en un principio pudiera imaginarse. Por un lado están los sentimientos encontrados de los vecinos, que a pesar de percibir una cierta “usurpación del espacio”, ven con buenos ojos la vitalidad aportada por los nuevos habitantes, y sobre todo la reactivación económica que ha supuesto el considerable aumento de turistas en una zona relativamente degradada hasta ese momento. Por otro lado, y en relación con esto último, dada la importancia del turismo en la economía de la ciudad, la administración local empieza a observar con detalle la situación, pues la “calle de las teterías” se ha convertido en un nuevo atractivo turístico de la ciudad, y el volumen de negocio de los establecimientos de la zona supone un aporte económico nada despreciable para la economía local. Esto implica la necesidad de encauzar en cierto modo la evolución futura de la zona con el objeto de optimizar su productividad económica, así como el velar por una correcta integración de estos nuevos elementos sociales en el sistema de la ciudad.

## Objetivos

La investigación general, de la que forma parte este trabajo, persigue una serie de objetivos, generales y específicos que podrían resumirse en los siguientes puntos:

- Averiguar los orígenes y evolución del proceso de transformación.
- Caracterizar de manera analítica la nueva situación creada, destacando los efectos positivos y negativos de la misma.
- Generar propuestas y conclusiones generalizables, e innovadoras, referidas a micro contextos urbanos de características similares.
- Analizar cuantitativamente la evolución demográfica de la zona.
- Analizar cuantitativamente los efectos económicos de la transformación.
- Analizar cualitativamente los efectos para la vida diaria de los habitantes de la zona.
- Analizar cualitativamente la transformación urbana (funcionalidad, habitabilidad, cambios estéticos) producida en el barrio.
- Describir los sentimientos producidos en los antiguos y nuevos habitantes.
- Realizar propuestas que mitiguen los efectos negativos y potencien los positivos.

## METODOLOGÍA

El enfoque metodológico general, ha sido articulado en cuatro apartados con el objeto de estructurar de un modo más claro este epígrafe. Dichos apartados vienen a definir los siguientes conceptos:



Figura 1: PLAZA NUEVA. Centro del turismo de la ciudad, así como de la zona de estudio.

Foto: Raúl Castillo.

- Diseño: En donde se definen de modo general los métodos utilizados para alcanzar los diferentes objetivos propuestos.
- Muestra y Área de Estudio: En este apartado se definen las características de la muestra población mal estudiada, y de la zona en la que desarrolla el fenómeno, describiendo los criterios de definición de ambas.

- Métodos de recogida de información: en donde se enumeran y describen las diferentes fuentes de datos, y el proceso seguido para acceder a las mismas y obtener la información utilizada para la elaboración del análisis.
- Proceso de encuesta: Aquí se describe el proceso de diseño de la encuesta, como parte fundamental del estudio, así como los métodos elegidos para su realización, y las dificultades encontradas durante la misma.

## Diseño

Dado que la investigación se centra en el análisis de dos aspectos, la significación económica y la significación socio-demográfica de la transformación, y que a su vez afecta a dos grupos sociales diferenciados, los antiguos y los nuevos habitantes, la metodología de trabajo se efectuará a varios niveles. Es importante también considerar la doble vertiente sincrónica-diacrónica (situación actual y evolución hasta este momento) para el diseño del método de trabajo.

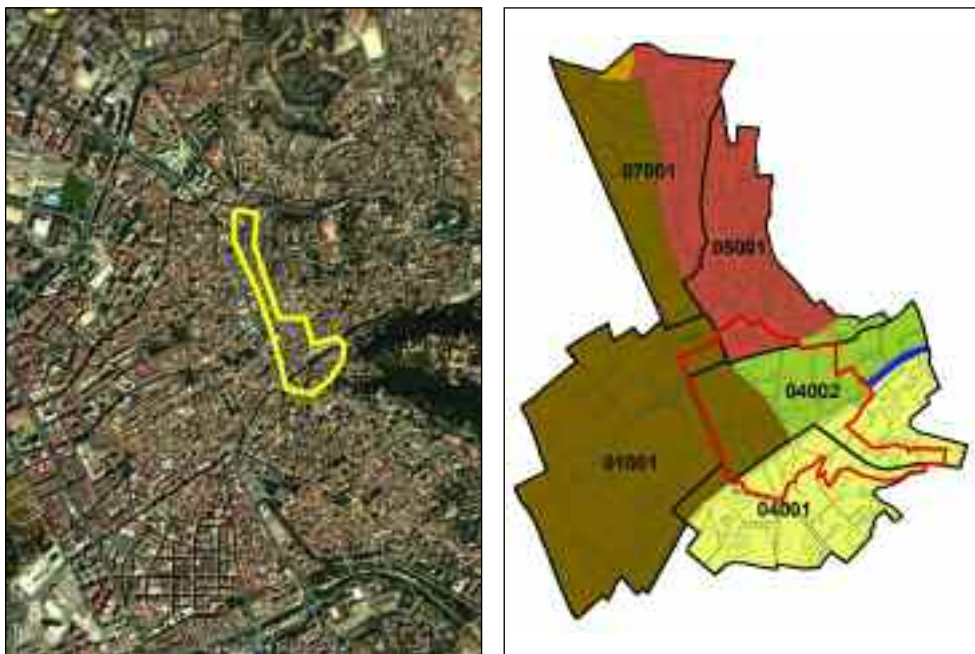
- En primer lugar, se han estudiado las variaciones poblacionales de la zona mediante el análisis de los padrones correspondientes a los distritos censales que componen el estudio, durante los últimos 25 años.
- En segundo lugar se ha realizado un inventario de los locales comerciales de nueva apertura y carácter musulmán, con el objeto de dimensionar correctamente la muestra y observar su peso sobre el sector comercial del área de estudio.
- En tercer lugar, y como parte fundamental del estudio, se han realizado una serie de encuestas con el objeto determinar tanto el carácter de los nuevos negocios, como el peso económico del nuevo sector comercial creado, así como evaluar el grado de aceptación de los residentes tradicionales sobre los nuevos vecinos, tanto a comerciantes como a habitantes de la zona.

## Muestra y área de Estudio

La muestra viene delimitada, en primera instancia, por cuatro secciones censales de Granada entre las que se sitúa el área de estudio, siendo estas las siguientes: 04001, 04002, 01001, 07001 y 05001, (ver figuras 2 y 3).

Esta unidad urbanística del centro histórico de la ciudad de Granada, se corresponde con una de las zonas más antiguas de la ciudad, ajustándose en concreto al ángulo suroeste de la colina del Albayzín, en la transición entre la antigua Alcazaba Qadima (zona originaria de la Garnatha musulmana) y la ciudad llana medieval, (BOSUQUE MAUREL, J. 1962).

Se trata de un antiguo barrio de clases populares que ha sufrido importantes transformaciones en los últimos 30 años. La zona comenzó a despoblarse a principios de la década de 1960 cuando la ciudad comenzó a expandirse hacia el norte y el Sur con nuevos barrios obreros (Zaidín, Chana...) hacia donde una parte importante de los vecinos del Albayzín se despla-



Figuras 2 y 3: Ambito de estudio. La zona estudiada afecta a cuatro distritos censales, en pleno casco histórico de la ciudad

Fuente: *Digital Globe (foto)*. Fuente: *Elaboración propia (plano)*.

zaron en busca de viviendas de mayor calidad. Posteriormente la zona empezó a revalorizarse por su céntrica situación y comenzó a poblarse de nuevos vecinos de clase media alta que ocuparon rápidamente las viviendas más accesibles (la posibilidad de acceso en coche es un gran limitante para los edificios de la zona) conviviendo con los antiguos vecinos.

La última etapa de este proceso comenzó mediados de los 80 con la llegada de los primeros vecinos musulmanes. (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. 1979).

Para el estudio del fenómeno, en un principio se decidió trabajar sobre una zona más amplia, que comprendería también los barrios de Realejo y Axares-Paseo de los Tristes, los cuales también se ven afectados por el mismo, pero finalmente se optó el área de estudio antes delimitada por la magnitud y visibilidad de los efectos del proceso que venimos describiendo. El mismo va perdiendo intensidad conforme nos alejamos del epicentro, que sería Plaza Nueva.

Dado que la zona de estudio, para cuya delimitación se ha tomado como criterio la presencia de nuevos comercios de estilo musulmán, no corresponde exactamente a las secciones censales mencionadas, la población de la muestra se limitará a las calles que se incluyen en la misma.

En cuanto a los criterios de selección para la obtención de las conclusiones referidas a cambios demográficos, y dada la amplitud de la muestra (aproximadamente 2100 personas) se seguirá los siguientes criterios a la hora de seleccionar el grupo de candidatos a participar en el estudio:

- Antigüedad de residencia en el barrio, para obtener al grupo de “antiguos habitantes”.
- Procedencia de los mismos, para el grupo de nuevos habitantes.

Para realizar la selección final de informantes, se realizó una muestra aleatoria de los mismos, de modo que finalmente se realice la entrevista a un porcentaje que varíe entre el 30 y el 40% de la población total, pues se considera que esta cifra, es ya significativa,

## **Métodos de Recogida de Información**

Para la recogida de los diferentes datos necesarios para el desarrollo de la investigación global, se ha realizado lo siguiente:

- Para la obtención de datos estadísticos poblacionales, con el fin de ver la evolución demográfica de la zona en los últimos 25 años, se han solicitado los padrones correspondientes a los años 1980, 1985, 1990, 1995, 2000 y 2005 a los servicios de estadística del ayuntamiento de Granada.
- Para el estudio de significación económica, en su vertiente diacrónica, se utilizan los censos de Actividades Económicas correspondientes a los mismos años que para los censos, a la Cámara de Comercio e Industria de Granada.
- Para el estudio de la nueva situación económica, y la situación social actual (vertiente sincrónica) se han realizado encuestas a una muestra poblacional, seleccionada aleatoriamente, que represente a entre un 30 y un 40% tanto de la población total como de los establecimientos comerciales del área de estudio.
- Finalmente, y con una perspectiva más cualitativa, se realizarán un total de cuatro entrevistas participativas, que serán grabadas y transcritas, a personas de elevada representatividad social y gremial. La entrevista será abierta, determinándose al comienzo, de acuerdo con el informante los temas de la misma, que serán:
  - Percepción de cambios socioeconómicos en el barrio.
  - Percepción de posibles problemas y aspectos positivos del proceso.
  - Perspectivas de futuro y cambios que deberán realizarse para que el proceso transcurra con normalidad y buscando el máximo beneficio de todos.

## **Proceso de Encuesta**

A partir del censo de actividades económicas se eligió una muestra representativa de manera aleatoria de un porcentaje de los establecimientos (35%) para dar lugar a que algunas modalidades comerciales de escasa presencia estuviesen representadas.

La muestra representativa calculada se elevó a 32 establecimientos sobre un total de 85, distribuidas proporcionalmente en función de 9 tipologías de actividad identificadas en la CNAE.

Fueron desechadas un 10 % de las encuestas realizadas por no cumplir con los requisitos mínimos de fiabilidad de los datos.



La tabulación de resultados se hizo tanto manualmente como utilizando el programa SPSS.

Elegidos los bloques temáticos de los cuales era necesario obtener información directa se procedió a diseñar un pre-cuestionario de unas 40 preguntas, que tras la realización de las correspondientes entrevistas de la pre-encuesta y con los resultados obtenidos en ella, se confeccionó el cuestionario definitivo procurando codificar y cerrar la mayor parte de las preguntas, obteniéndose el cuestionario definitivo base, de 32 preguntas.

Tras el correspondiente cursillo de instrucción y conocimiento del cuestionario y las entrevistas a los encuestadores, se procedió a la realización del trabajo de campo del cubrimiento de los cuestionarios a través de las entrevistas personalizadas a todos y cada uno de los sujetos que fueron seleccionados y que integraron la muestra representativa del total de establecimientos de la zona.

El tiempo medio de cada entrevista computado en la preencuesta resultó ser de unos 15 minutos. El total de las entrevistas se realizó un periodo de tiempo breve (dos días) para evitar la difusión de los contenidos y el sesgo de las respuestas.

Aunque en general el desarrollo de las entrevistas y las respuestas alcanzaron un alto grado de fiabilidad (95%), en algunas ocasiones, y a posteriori, se cotejaron ciertos recelos y dudas sobre el académico fin de las preguntas, dado el grado de suspicacia que se daba entre los entrevistados, quienes en ocasiones cuestionaban la identidad de los encuestadores y mostraban sus temores a que estos fuesen agentes especializados en la lucha contra el terrorismo islámico, (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. y JIMÉNEZ AGUILERA, JD. 1990).

## **ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS EN LA FUNCIONALIDAD Y ESTRUCTURA URBANAS**

A partir de la amplia base de datos conformado con las variables informativas extraídas del proceso de encuesta, una vez codificadas y tabuladas, se ha realizado un análisis valorativo de los resultados, con la finalidad de obtener las conclusiones y diagnosis del fenómeno objeto de estudio, relativo a la transformación de las actividades económicas productivas, básicamente comerciales y de restauración. Para el comentario de la información, se ha seguido el esquema de diseño de los cuestionarios, dividiendo los datos en cuatro apartados.

### **Caracterización de los establecimientos**

Para la caracterización de los establecimientos se han establecido un total de seis criterios con el fin de crear un imagen lo más completa posible de los mismos.

El primero de los mismos sería la tipología de establecimientos. En este sentido se han establecido nueve tipologías de negocio, que se reparten de la siguiente manera:

Tipo de Negocio	Casos Estudiados	Total Casos	%Casos Analizados	% Total Negocios
Bazar	10	26	38,46%	30,59%
Comida Rápida	7	22	31,82%	25,88%
Tetería	6	18	33,33%	21,18%
Comercio Especializado	2	6	33,33%	7,06%
Locutorio	2	3	66,67%	3,53%
Panadería/Pastelería	2	3	66,67%	3,53%
Carnicería	2	4	50,00%	4,71%
Restaurante	1	3	33,33%	3,53%
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>85</b>	<b>44,20%</b>	<b>100,00%</b>

En lo que se refiere a la ubicación de los negocios, se puede apreciar una gran concentración de los mismos en el triángulo de las calles Calderería nueva, Calderería vieja y Elvira en el que se ubican aproximadamente un 75 por ciento de los que existen en el área de estudio.



Figura 4: Localización de establecimientos.

Fuente: *Elaboración propia.*

Otro factor que ayuda a comprender la evolución del fenómeno, es la antigüedad de los establecimientos. Así, se aprecia que la mayoría de los mismos han sido abiertos en los últimos diez años, con un importante repunte en el último lustro, dado que un 60 % de los

negocios en los que se ha realizado la encuesta se habían establecido en la zona a partir del año 2000. Sin embargo es conveniente señalar que en dos casos la apertura se produjo en la primera mitad de los años 1980, lo que es demostrativo de la antigüedad del fenómeno.

Por otro lado, se ha observado que los horarios de apertura son muy heterogéneos, encontrando, en un principio, tres tipos de situaciones, que a su vez se relacionan con las diferentes tipologías de negocio:

- Comercios con horario partido y apertura menor a 12 horas: panaderías, carnicerías y restaurantes. Estos establecimientos son un 25% del total.
- Horario continuo y apertura menor a 12 horas: para los bazares, teterías y comercios especializados. Este es el grupo más numeroso, suponiendo un 55% de los casos.
- Horario continuo y apertura mayor a 12 horas: En esta situación se enmarcarían los locutorios y de los locales de comida rápida o shawarmas. Son un 20% del total y en algún caso abren hasta 18 horas de manera continuada.

En general puede decirse que se trata de establecimientos en los que, para alcanzar un nivel de rentabilidad medio alto, es importante la apertura durante muchas horas (un 62% abren durante más de 10 horas) y el uso intensivo de la mano de obra.

Otro aspecto considerado, con el objeto de dimensionar los establecimientos, ha sido el número de trabajadores del establecimiento. Aquí nos encontramos con que en ninguno de ellos trabajan más de 4 personas, contando normalmente con 2 o 3 empleados (un 65% del total). Los establecimientos con un solo trabajador representan el 15 % del total. De esto se deduce que se trata de establecimientos de pequeño tamaño.

Finalmente, se ha estudiado el régimen de tenencia del establecimiento. En la mayoría de los casos se trata de locales en régimen de alquiler (70%), aunque hay que señalar que un porcentaje relativamente alto de casos (15%) en los que no se respondió a la pregunta.

## **Caracterización de los comerciantes**

En lo referido a este aspecto, las diferentes variables manejadas ofrecen una serie de conclusiones que podrían definir un perfil de comerciante o empleado de negocio típico. Este sería el de joven (edad media 32 años), varón, marroquí y con estudios superiores. Este último dato es llamativo por lo que significa en cuanto al nivel de instrucción de estos trabajadores, que no se corresponde al de inmigrante poco formado.

En lo que se refiere al género y edad del entrevistado, normalmente se trata de varones (un 80%) y relativamente jóvenes (con una edad media de 32 años). Sin embargo hay que tener en cuenta que la mayoría de las entrevistas se han realizado a empleados y no a propietarios, por lo que la edad media puede resultar algo baja.

También ha sido tenida en cuenta la procedencia para poder perfilar una imagen del comerciante tipo de la zona. En este aspecto se han detectado tres tipologías de empresarios: Existe un claro predominio de los marroquíes, que son casi la mitad, a los que seguiría el grupo de españoles (un 30%), de los cuales, la mayoría de los individuos de este segundo

grupo son católicos de nacimiento luego convertidos al Islam. Finalmente, encontramos a un tercer grupo que comprende a individuos procedentes de Siria, Irán y Pakistán, que comprendería al 20% restante.

Ante la pregunta de si contaban con permiso de residencia, todos los que respondieron lo hicieron afirmativamente, si bien es necesario señalar que solo un 66% accedió a contestar esta pregunta, por ser considerada personal, (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. y JIMÉNEZ AGUILERA, JD. 1990).

En lo que se refiere al nivel de estudios nos encontramos con el sorprendente dato de que un 72% de los entrevistados tienen estudios superiores. Esto se explica en parte porque muchos de los empleados son estudiantes marroquíes que cursan sus estudios en la Universidad de Granada. A pesar de esto se constata un nivel formativo bastante alto en casi todos los casos, pues solamente el 5% de los entrevistados declaró haber realizado estudios primarios o no tener ningún tipo de formación.

Finalmente, se preguntó a los comerciantes por la profesión que ejercían antes de instalar su negocio en Granada. Las respuestas fueron muy variadas, encontrando entre los mismos a varios profesionales que habían dejado un buen trabajo en su país para venir a España (un periodista, un dentista, un par de profesores, un aparejador o dos traductores). Otro grupo importante (6 casos) tenían profesiones relacionadas con la hostelería, mientras que 5 eran estudiantes. Además de todo esto encontramos situaciones muy diversas: panaderos, agentes comerciales, albañiles... Un total de 8 personas no respondieron a la pregunta.

## **Aspectos económicos**

### **a) Evaluación de la situación actual y futura de su negocio**

En cuanto a la valoración que hacen sobre el estado actual de las ventas y negocios de sus establecimientos, el resultado es francamente favorable y positivo, ya que tan sólo la consideran mal o muy mal el 4% de los empresarios, el resto la considera como buena-muy buena 47%, y como regular el 34.4%.

Profundizando en este mismo planteamiento, pero con una visión de futuro a corto plazo, el estado de opinión de cómo va a ser la evolución de sus negocios en los próximos cinco años, las opiniones generalmente han sido mucho más favorables, así algo más de la mitad (52%) de los entrevistados consideraron que la marcha de sus negocios sería bueno o muy buena, y siendo similares los porcentajes de los que la aprecian regular o mal.

Todo lo cual evidencia que la situación actual es general y mayoritariamente buena para los negocios de la zona y que en función de otros parámetros considerados, piensan que en el futuro la marcha y el devenir tiende a ser mejor. Hecho este que concuerda con la dinámica, que ostensiblemente se aprecia en el transcurrir del día a día, en estos últimos años.

De manera cuantitativa y a modo de comprobación de la veracidad de las anteriores apreciaciones, se les pidió que valoraran de 0 a 5, la trayectoria futura de sus negocios, así como también las de sus vecinos. Y el resultado, no sólo corrobora, sino que las mejora y las

modifica al alza, las conclusiones anteriores de la buena salud comercial que poseen esta clase de establecimientos de claro corte y estilo musulmán. Para sus propios negocios efectúan una ponderación media de 3,7. Siendo 5 el óptimo de la trayectoria a seguir en el próximo lustro.

El estadístico resultante para la forma de cómo la tendrían sus vecinos resultó ser levemente mayor: 3,9. Siendo este valor, el que debe de considerarse como el más significativamente representativo del estado de opinión favorable que se tiene, por la colectividad, sobre el futuro, a corto plazo, de la actividad económico-productiva es este importante encalve del barrio del Albayzín, (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. y JIMÉNEZ AGUILERA, JD. 1990).

### **b) Preferencia profesionales sobre la mejor viabilidad de los tipos de establecimientos y lugares dónde localizarlos**

Para comprobar de otra forma, la opinión que tenían los profesionales del área de estudio, sobre la marcha de sus negocios y de cómo valoraban sus previsiones de futuro, se les formuló otra batería de preguntas enmascaradas, que también aportaron otras variables informativas específicas, pero complementarias, de manera adicional.

Se partía de la hipótesis, de que en las preguntas anteriormente tratadas, las respuestas obtenidas de la situación real de sus negocios, no se corresponderían con la realidad de la bonanza económica de sus actividades, y que esto era debido a sus “*sospechas fiscales*”, pero que independientemente de esta lógica actitud, del mundillo de los negocios, de manifestar “*a menos*” la realidad económica, si a estos profesionales se les ponía en una situación mental “*no comprometida*” ni de hipotético riesgo de “*control fiscal*”, si responderían más fidedignamente sobre sus temas financieros.

Por ello, se les preguntó directamente si recomendarían a “*un buen amigo o familiar*”, el que abriese o instalase un negocio, similar al suyo, en la zona de actividad.

El resultado obtenido es que más de la mitad, el 54,8 de los experimentados y conocedores profesionales, dijo que si se lo recomendaría. Porcentaje éste, que resulta ser casi 8 puntos porcentuales más elevado, que los anteriormente declararon, que sus negocios marchaban bien o muy bien. Lo que nos amplía, aún más, el sector de empresarios satisfechos o muy satisfechos de sus actividades económico productivas. Que junto con el 34,4 % de los que la evaluaban como regular, nos representa una sustancial mayoría de ellos, que alcanza la cifra de satisfacción global de 89% de los profesionales del área en cuestión.

De manera adicional, ya nos interesamos por conocer cuales eran sus criterios sobre qué tipos y clases de establecimientos de la zona gozaban de sus preferencias, por considerarlos más rentables en su explotación, y también para averiguar qué lugares, sitios y calles del área consideraban cómo las mejores y preferentes para un buen desarrollo del tipo de establecimiento recomendado.

La tercera parte del colectivo, o no respondió a ésta pregunta o bien no sabía qué indicar. No obstante, consideramos muy significativo que casi un tercio de los profesionales consultados, se inclinara por considerar que el mejor negocio sería un “bazar - productos de

artesanía”, el 26,8%, aunque lo que supuso un mayor atractivo, fueron los negocios basados en la restauración y sobre todo las exóticas “Teterias” de estilo arabista. El 45% del total de los profesionales así lo indicó. Por tanto las teterias, restaurantes árabes y bazares especializados en artesanía islámica, se llevan la palma en las predilecciones empresariales, (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. y JIMÉNEZ AGUILERA, J. D. 1990).

En cuanto a las preferencias de los mejores lugares del área de estudio para recomendar abrir un negocio, una mayoría aplastante de los profesionales, concretamente el 64,5%, se inclina por los más importantes ejes viarios de la zona del bajo Albayzín. Concretamente las máximas menciones recayeron en las calles Elvira, Calderería Nueva, Calderería Vieja y plaza Nueva. El resto, de las calles, de menor importancia, de la red viaria del área seleccionada y del entorno urbano inmediato, recibieron escasa menciones. Aquí también funcionó los principios de la “microeconomía de aglomeración” en las recomendaciones empresariales.

### **c) Análisis de los aspectos positivos y de los inconvenientes existentes.**

Un importante apartado de este análisis de las circunstancias y características de la nueva infraestructura comercial del Bajo Albayzín, sería conocer cuales son los aspectos positivos que coadyuvan al desarrollo de sus actividades y al contrario determinar qué problemas e inconvenientes son los que le aquejan y de que forma y manera afectan negativamente en su actividad diaria.

Comenzando con los aspectos positivos y hechos estimulantes, existentes en el barrio, y que inciden en sus actividades, los empresarios han expresado un buen número de ellos. Los más significativos, son los siguientes: Para casi la mitad del colectivo (47%), el aspecto más valorado es lo “buena gente”, que son las personas residentes allí, la simpatía y el agrado con que los tratan, ya sean compatriotas o nó.

En segundo lugar, para el 44%, el siguiente aspecto son las características de “centralidad” y la buena “localización urbana” de la zona, así como su buen “entorno”. Unido y derivado de esto, el 28% de ellos destaca como otro aspecto favorable el “turismo y la afluencia de gente”. También reflejan (el 25%) que otra propiedad destacable, son las “buenas relaciones y alta socialidad”, existente entre ellos, (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. y JIMÉNEZ BAUTISTA, F. 2001).

La buena “imagen” y la propaganda del barrio, también lo valoran muy positivamente. A más distancia, los entrevistados colocan aspectos como la “proximidad a sus casas”, “la interculturalidad” existentes y algunas cosa más, pero ya de conformación algo mas etérea.

En relación con los problemas e inconvenientes, el que mayor índice de negatividad ha alcanzado, por su adversa incidencia en el normal transcurrir, de las actividades analizadas, ha sido la “existencia de una elevada delincuencia, inseguridad ciudadana y el tráfico de drogas”, en la zona. Así lo manifestaron el 68,7% de los profesionales. Siendo ésta una cifra altamente preocupante a efectos del desarrollo futuro de estas específicas y prosperas actividades.

El resto de los inconvenientes o aspectos negativos, están minimizados, en relación con el primero, mucho más grave, ya tratado.

Así el 12,5% de los empresarios, alude a la “mala actitud” de algunos vecinos hacia ellos, en tercer lugar a la existencia de “una alta y desleal competencia” entre ellos (10%) y la “falta de clientes estacionalmente, con el 6,5%. A lo que cabría añadir los de menor representatividad como la “falta de limpieza”, la “burocracia administrativa”, la alta presencia de vagabundos y “hippie”, etc.. El 25% del total de los empresarios, es decir la cuarta parte de todos ellos, afirmó no apreciar ningún inconveniente de interés en la zona que les afectase negativamente en la marcha de sus negocios. Hecho este digno también de resaltar.

#### **d) Volumen de negocio generado y sus características**

Pasaremos ahora a uno de los apartados más importantes de la encuesta, tal y como es el referente al volumen de negocios generados y al análisis de sus características y propiedades. Tales como el comportamiento estacional de las demandas, modalidades de clientes habituales, gasto medio realizado por cliente, e ingresos medios ponderados anuales por establecimiento y global para el conjunto de la zona de estudio.

En cuanto a la estacionalidad de la demanda, esta reviste las mismas características del resto de los núcleos de atracción turística de interior. Pero con la específica particularidad de las modalidades turísticas de la ciudad de Granada, que son mucho más extensas, variadas, estables e intensas, y basadas en el turismo histórico-cultural, de congresos, deportivo, de naturales, etc..

Así las demandas de los establecimientos de la zona, podríamos decir que son bastantes estables a lo largo del año y para cada estación en particular, pero con un máximo que lógicamente se concentra en la estación veraniega.

La media de clientes por día se sitúa en torno a los cuarenta por establecimiento/año. En invierno resultan ser aproximadamente 40,6, otoño 41, primavera 44 y en el verano asciende bastante más, hasta la cifra de los 52,6.

Nos estamos refiriendo a los clientes compradores. Dado que la afluencia de visitantes a la zona y el acceso a los diversos establecimientos es muchísimo más elevado a lo largo del año y en todos los meses de cada estación.

De forma más específica, los picos de mayor afluencia se corresponde con todos los fines de semana del año, se incrementa en los “puentes” y fines de semana largos con algún festivo, y sobre todo las vacaciones turísticas por excelencia de Navidades, Semana Santa y a todo lo largo del verano. Aunque la demanda está mayoritariamente conformada por turistas y gente foránea (el 58,1% de los clientes), la clientela habitual local es también muy significativa, suponiendo el 41,9% del total.

Aunque los establecimientos más específicamente turísticos como bazares, restaurantes, tererías, etc., los turistas alcanzan algo más del 70%, respecto al total de clientes. Los establecimientos que tienen ofertas de consumo ordinario el porcentaje de clientela local asciende al 64,5% o incluso más.

A través de sofisticadas, replicadas y enmascaradas preguntas hemos obtenido una aproximación muy precisa del volumen de ventas de cada establecimiento, así como del volumen del negocio global de la zona en un año natural.

El gasto medio por cliente y día está en torno a los 9 ? por establecimiento, en los mas especializados y con demandas extraordinarias, el gasto se duplica y triplica fácilmente. Teniendo el efecto contrario en los pequeños comercios, mini-restaurantes de fast-food, shawarman, etc.

Evidentemente, salvo en los establecimientos de mayor clientela local y con productos de uso y consumo ordinario, en el resto de comercios, el mayor volumen de venta se realiza en los fines de semana, festivos y vacaciones, a tenor del número de clientes y el gasto medio, destacando, las vacaciones estivales.

Así, con un sencillo cálculo numérico se ha obtenido que el volumen de ventas medias diarias por establecimiento es de unos 500?, lo que situando el beneficio neto en el 15% de esa cantidad, supondría unos 80? diarios netos, el beneficio económico, descontados ya todos los gastos de mano de obra, amortización y mantenimiento.

La mano de obra empleada, en el conjunto de los establecimientos del área es una partida comparativamente baja, debido al elevado índice de empleo precario e ilegal que se ha detectado. Conformado mayoritariamente por jóvenes inmigrantes provenientes del Magreb y de otros países árabes, los cuales como familiares, parientes y amigos trabajan largas jornadas laborales en unas condiciones de elevada precariedad propia de una economía sumergida difícil de erradicar en esta singular clase de negocios tan peculiares en su funcionamiento como en su administración.

El cálculo global que hemos estimado, es que el volumen medio de negocios por establecimiento y año, en el conjunto de la zona, que posee un configuración mercantil inspirada en la cultura musulmana y árabe es de 145.035 ?, (equivalente a 24,5 millones de las antiguas pesetas por establecimiento). Con independencia de que el establecimiento sea de un tipo u otro y de que varíe su tamaño y envergadura empresarial, (FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F. y JIMÉNEZ AGUILERA, JD. 1990).

A esta cifra hay que descontar los costes de explotación, amortización del capital y mantenimiento, quedando un beneficio neto de aproximadamente 23.500 ? ( unos 4 millones de pesetas), por estableciendo y año.

Siendo esta una cifra de beneficio, que a nuestro juicio, no está nada mal y que aboca a concluir, que perfectamente puede rondar los 10 millones de euros al año, el total de riqueza generada en la zona de estudio, y que todo ello, se ha obtenido, tras la profunda transformación, renovación, e incremento de las actividades productivas, comerciales y de servicios englobadas dentro de la modalidad y especificidad del estilo, la tradición y el gusto neo-hispanomusulmán.

Lo que a modo de resumen supondría que el conjunto del área tiene un peso específico muy significativo dentro de las funciones y actividades económicas del centro histórico de la próspera urbe granadina.



## Imagen social

### a) La incidencia mediática del terrorismo islámico en las actividades económica en el área de estudio

Finalmente, para no despertar suspicacias ni recelos que afectasen a las respuestas de las preguntas produciendo sesgos en las variables informativas así obtenidas, para concluir la entrevista se les formuló dos preguntas para que nos dieran su opinión cuantificada, sobre la hipotética influencia negativa, en la marcha de sus actividades profesionales de las corrientes de pensamiento antimusulmanas, vinculados a la violencia y terrorismo islámicos, tendenciosamente mediatizadas a nivel mundial y más específicamente en España y Granada en particular.

Pues bien, las respuestas obtenidas rompen las hipótesis formuladas al respecto. Así las dos terceras partes de los profesionales musulmanes entrevistados, respondieron que tales valoraciones, juicios, informes, actitudes reportajes, imágenes etc., que identificaban al Islam con el terrorismo y la violencia, no les había perjudicado ni afectado en la buena generación de ingresos en sus establecimientos. Y que tampoco habían percibido, ni notado ningún cambio en el comportamiento y en las actitudes, hacia la comunidad islámica del barrio, por parte de sus clientes habituales o no, ni de los granadinos ni de los turistas en general. Así lo manifestaron el 76,6 % de los entrevistados.

Lo cual, a modo de conclusión, se valora social y estructuralmente como positivo y reafirmante en el devenir de la pujanza económica del área.

## CONCLUSIONES

– Las transformaciones urbanas, sociales y económicas, como consecuencia de los procesos de inmigración son un fenómeno que empieza a ser muy frecuente en las ciudades españolas y europeas.

– Estas transformaciones derivadas de la inmigración proveniente de los países árabes, en la ciudad de Granada, está adquiriendo una singularidad y una particularidad mayor que en el resto de las ciudades andaluzas, debido al importante papel histórico que jugó la urbe



Figura 5: La calle Calderería Nueva es un perfecto ejemplo de los cambios producidos en la zona.

Foto: Raúl Castillo.

durante siglos, lo que ha hecho que en la memoria histórica de muchos musulmanes sea una ciudad algo mítica y de gran valor simbólico representativo para el conjunto del Islam.

– Concretamente la predilecciones de “ese retornar” a la mítica Granada, han comenzando por afianzarse y tomar como punto de partida el histórico barrio hispanomusulmán del Albayzín.

– Con el presente estudio se ha pretendido caracterizar, cualitativa y cuantitativamente, así como dimensionar, la magnitud de un fenómeno de este tipo que afecta de un modo singular a una zona muy significativa de la ciudad de Granada. La marcada impronta musulmana de la ciudad, su simbolismo y el lugar donde se ha desarrollado este proceso dan como resultado una curiosa yuxtaposición de cambios sociológicos, económicos y morfológicos que se plasman en la colorista y transitada zona del Bajo Albyzín ( Elvira-Plaza Nueva).

– Al margen de otros procesos de transformación y cambios urbanísticos, en el barrio del Albayzín, lo más ostensible han sido las modificaciones de actividades productivas, comerciales y de servicios, que han dado una fisonomía al paisaje urbano singularmente musulmán en las principales arterias viarias.

– Las importantes nuevas actividades económicas productivas, basadas fundamentalmente en el comercio y los servicios restauración, gozan de una excelente salud empresarial, siendo sus perspectivas de futuro altamente halagüeñas

– La adaptación al barrio de los inmigrantes y la aceptación de ellos y de sus actividades, por parte de los antiguos residentes ha sido francamente buena y nada conflictiva.

– Las positivas transformaciones y cambios a nivel de renovación y rehabilitación inmobiliaria en el barrio, así como el proceso de rejuvenecimiento e incremento de la población, está íntimamente ligada con la inmigración árabe y sobre todo a la pujanza económica de la nueva infraestructura comercial, de servicios y productiva llevada a cabo por los musulmanes.

– En el conjunto de la universalmente turística ciudad de Granada, este nuevo enclave hispano-musulmán, con sus connotaciones, trazas, rasgos y elementos morfológicos musulmanes plasmados en sus calles y comercios, se está consolidando, como unos de los puntos de nueva y mayor atracción turística de la ciudad. Y ello está teniendo una importante y relevante incidencia económica financiera para el conjunto de la ciudad de la Alhambra.

– Como única conclusión metodológica queremos resaltar la excelente utilidad de la aplicación de la ya clásica Técnica de Encuesta, para la obtención directa de una gran cantidad de variables, atributos y características de los fenómenos y problemas a analizar y resolver, dentro del campo de las ciencias sociales y humanas. Para las investigaciones y trabajos de campo de la Geografía Humana y de la Urbana, en particular, ésta técnica, usada con más frecuencia en décadas pasadas, en nuestro caso concreto, se ha manifestado como primordial, significativa y científicamente precisa, para el estudio, análisis y definición de las diagnosis correspondientes a los cambios de las funciones urbanas en nuestra área de estudio

## BIBLIOGRAFÍA

- Hannerz, U. *“Explorando la ciudad”*, FCE, Madrid, 1986.
- Bosque Sendra, J. y Fernández Gutiérrez, F. *“Atlas social de la ciudad de Granada”* Caja de Ahorros de Granada. Granada, 1991.
- Bosque Maurel, J. *“Geografía urbana de Granada”* Granada : Universidad de Granada, 1988
- “Inmigración magrebi en España: el retorno de los moriscos”* Madrid: MAPFRE, 1993
- Body-Gendrot, S. y Martiniello, M. *“Minorities in European Cities: the Dynamics of Social Integration and Social Exclusion at the Neighbourhood”*. New York: Palgrave, 2002.
- Fernández Gutiérrez, F. *“Análisis geográfico estructural de Granada y sus barrios”*. Seminario Estudios CajaGranada. Granada 1979.
- Fernández Gutiérrez, F. y Jiménez Bautista, F. *“El área Metropolitana de Granada según sus habitantes”*. Universidad de Almería. Almería 2001.
- Fernández Gutiérrez, F. *“La planificación urbana de Granada”*. Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos And. Oriental. Granada 1979.
- Fernández Gutiérrez, F. y Jiménez Aguilera, J. D. *“El comercio tradicional de la ciudad de Granada: Evolución, situación y perspectivas”*. Cámara de Comercio Granada y Consejería Fomento. Granada 1990.



# REESTRUCTURACIÓN INDUSTRIAL Y TRANSFORMACIÓN URBANA EN LA COMARCA DE SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA)

## *Industrial Reestructuring and Urban Process in the Region of San Sebastian (Donostialdea)*

Esther GIL ALVAREZ

*Departamento de Geografía/Facultad de Filosofía y Letras – Universidad de Valladolid*

*E-mail: esther@fyl.uva.es*

### **Resumen**

El objetivo de esta comunicación es analizar y valorar la situación de las relaciones entre la industria e la ciudad para el caso específico de la Comarca de San Sebastián (Donostialdea), insistiendo de manera especial en los dinamismos y alteraciones territoriales asociados al intenso proceso de reestructuración ocurrido en el último cuarto del siglo XX, así como en el comentario de las principales tendencias de futuro detectadas, a partir de la información y documentación existente al respecto.

**Palabras clave:** *relaciones industria-ciudad, reestructuración industrial, impactos espaciales de la reestructuración, planificación estratégica.*

### **Abstract**

The aim of this communication is to analyse and evaluate the situation of the relations between industry and town in order to the specific case of the region of San Sebastian (Donostialdea), insisting on the spatial impacts associated with the intense industrial process of reestructuration succeed during the last quarter of the twenty century. Moreover, we try to coment the main tends of future observed begining from the information and documentation that exists in the matter.

**Key words:** *industry-town relations; industrial restructuring, spatial impacts of the restructuring process; strategic planning*

## INTRODUCCIÓN

Una valoración de las relaciones entre la industria y la ciudad para el caso específico de Donostialdea exige realizar ciertas consideraciones previas. En primer lugar, y aunque no es objeto específico de esta comunicación, debe insistirse en el carácter antiguo e intenso que ha definido históricamente los vínculos entre ambas, en especial desde mediados del siglo diecinueve, momento a partir del cual, y a raíz del despegue del proceso industrializador en el País Vasco, la actividad manufacturera comienza a perfilarse como el principal motor de dinamización socio-económica y como un elemento esencial en la estructuración del espacio urbano donostiarra; un espacio que, en etapas sucesivas y hasta bien entrado el siglo XX, irá adquiriendo signos evidentes de *metropolización*, traspasando sus límites y expandiéndose hacia su periferia, en un proceso de fuerte crecimiento urbano e industrial que ha favorecido la génesis de una aglomeración muy dinámica y compleja, de tamaño intermedio (300.000 habtes-año 2004), y ha justificado al propio tiempo las diversas denominaciones que han sido aplicadas al modelo espacial resultante: desde el “cinturón industrial de San Sebastián” definido por Ferrer a mediados de los sesenta (Ferrer,1966), pasando por el “Área Periférica” o “Metropolitana” de Donostia en los ochenta (Gomez-Piñeiro,1982,84); hasta finalmente, y ya en el contexto de comarcalización de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de la comarca de San Sebastián o *Donostialdea* (DOT,1997).

Nos hallamos por lo tanto ante un modelo territorial de corte urbano-metropolitano en el que pueden diferenciarse tres elementos básicos desde la perspectiva morfológica y funcional (V. Mapa 1): de un lado, la *Ciudad Central* de San Sebastián como zona más representativa de la ciudad y área de actividad oficial, comercial y financiera; de otro, el *Área Complementaria*, espacio de carácter heterogéneo con servicios y actividades que giran en torno a la función del distrito central, y que cuenta además con una importante presencia de la actividad residencial; y en tercer lugar, *el Área Periférica* o *Metropolitana* propiamente dicha, integrada por algunos barrios periféricos de la capital y los municipios que componen y delimitan la comarca, donde se aprecia una distribución espacial en *corredores* que han actuado como ejes de expansión y asentamiento de industrias y población, a saber, *el corredor de la Nacional I Madrid-Irun* (sector oriental de San Sebastián y municipios de Pasajes, Rentería, Oyarzun y Lezo), *el corredor del río Urumea* (parte de la periferia donostiarra y los municipios de Astigarraga, Hernani y Urnieta) y *el corredor del tramo medio del río Oria* (sector occidental y meridional de San Sebastian y Andoain, Lasarte-Oria y Usurbil).

De este modo, tanto la dinámica evolutiva como los patrones de organización funcional y espacial del modelo urbano de San Sebastián y su área periférica no pueden desligarse de las implicaciones derivadas de la implantación y el desarrollo de la industria en este espacio, fuertemente condicionado e influido por ésta en el marco de una relación tan compleja e intensa como dialéctica; Pues si bien es cierto que la estructura urbana ha ido tejiéndose y

modelándose en buena medida a impulsos de la actividad manufacturera, no lo es menos que la localización de esta última se ha visto así mismo mediatizada por los condicionantes geográficos, de tal modo que la expansión de la aglomeración industrial donostiarra tampoco puede entenderse sin considerar tanto su estratégica localización *cuasi* fronteriza en el corazón del Eje Atlántico de ciudades europeas y dentro del potente sistema urbano vasco como, y muy especialmente, al margen del trazado y de las características de sus principales infraestructuras físicas y de transporte, como acaba de señalarse.

Esto último se aprecia claramente en los espacios industriales consolidados, en los viejos espacios industriales, las áreas de implantación fabril tradicional surgidas con anterioridad al periodo recesivo iniciado a finales de los setenta y principios de los ochenta donde el protagonismo de los factores clásicos de localización resulta más que evidente. Así, a principios de los ochenta el municipio de Pasajes, con sus tres distritos en torno a la bahía portuaria (Ancho, San Juan y San Pedro), junto con las localidades de Rentería (vega del río Oyarzun) y Hernani (valle del río Urumea) son los espacios donde se localizan los asentamientos industriales más antiguos y la densidad de la actividad fabril es superior. Otras localidades como Urnieta, Oyarzun, buena parte de Lezo, etc..se irán industrializando más tarde, en ocasiones actuando como núcleos de descongestión de los anteriores.

Entre las instalaciones más importantes de este periodo destacan *Astilleros Luzuriaga SA* en Pasajes Ancho, vinculada al sector siderometalúrgico, *Pedro Orbegozo SA* en Hernani (aceros especiales); *Michelin SA* (fabricante de neumáticos), *Bianchi SA* (material eléctrico) y *Brunet SA* (textil) en Lasarte-Oria; *Victorio Luzuriaga SA*, con plantas en Usurbil, Pasajes y Rentería, etc... Todas ellas padecieron con intensidad los efectos de la crisis industrial de los ochenta cerrando sus instalaciones en la inmensa mayoría de los casos.

Por lo que respecta al término municipal de San Sebastián, las zonas industriales consolidadas se han localizado principalmente en los barrios periféricos de Loyola, Martutene (ambos siguiendo el cauce del Urumea), Herrera, Alza-Molinao (en el entorno del puerto de Pasajes), Recalde y otros antiguos espacios como el actual barrio de Benta-Berri, sede de empresas muy importantes en los inicios de la industrialización (*Cervezas Kutz-* más tarde *Cervezas El León-*, *Chocolates Suchard*, etc...) que desaparecieron igualmente ante los procesos reconversores y la presión del uso residencial. Paralelamente, áreas más centrales como los barrios de Gros, Egía (próximos a la estación de ferrocarril), Bidebieta (junto al puerto de Pasajes), etc..., con abundante presencia de talleres (imprentas, venta y exposición de coches, etc...) se fueron abandonando y relocalizaron sus instalaciones en polígonos industriales periféricos, al no consolidarse tampoco los usos industriales en estas áreas (Gárate y Seguro (1999).

El desarrollo industrial por tanto, y esta es otra de las notas distintivas del proceso, careció de una planificación general, ocasionando graves problemas en materia de comunicación, coordinación e infraestructura. Así, la inadecuada ubicación de algunos establecimientos, en ocasiones de localización dispersa y entremezclada con los usos residenciales, unida a la existencia de suelo industrial insuficiente, y la acuciante necesidad de atraer inversiones y de crear un contexto propicio a las nuevas condiciones impuestas por la crisis y el nuevo marco tecno-productivo en la década de los ochenta, justifican la intensa reordenación espa-

cial de la industria que se llevará a cabo en las dos décadas posteriores y que está en la base de las características que presenta su organización hoy. En este sentido, destacan los intentos de racionalización del urbanismo industrial derivados de la aplicación de determinados programas de iniciativa pública como el *Industrialdeak* (zonas industriales nuevas) o el *Industria Lurrak*, (suelo industrial urbanizado), y la apuesta decidida por promover la innovación mediante la creación de la infraestructura industrial y tecnológica necesaria, lo que ha supuesto la emergencia de nuevos espacios productivos.

Así, y si la localización de los espacios fabriles durante el proceso industrializador resulta imprescindible para comprender y valorar las interrelaciones entre espacio industrial y urbano en San Sebastián, no menos importancia presentan, los intensos dinamismos y las alteraciones que así mismo ha experimentado este territorio durante el último cuarto del siglo XX, en respuesta al grave proceso de crisis y reestructuración industrial padecido frente a los desafíos impuestos por el nuevo contexto tecnológico (*Postfordismo; Tercera Revolución Industrial*), y que han contribuido asimismo a alterar de manera significativa las pautas de comportamiento que marcaron las relaciones industria/ciudad en la etapa anterior.

Por sus implicaciones en el tema que nos interesa, y sin profundizar en el amplio abanico de estrategias “anti-crisis” desplegadas por las empresas y las diferentes medidas instrumentadas desde la Administración Pública con fines redinamizadores, conviene enfatizar su papel claramente determinante al respecto, reflejado en una intensa movilización del potencial endógeno y en una revalorización de las condiciones territoriales por parte de los agentes locales, tanto en su dimensión pública como privada. Ello ha supuesto que su tejido productivo, principalmente industrial, haya conseguido reaccionar de manera positiva y exitosa, de modo que los atributos y singularidades espaciales y especialmente, la capacidad y voluntad de los entes públicos para ponerlos en valor han constituido activos esenciales tanto en su recuperación como en la conformación del espacio urbano-industrial actual, en su dinámica, caracteres y pautas de funcionamiento, como se ha indicado.<sup>1</sup>

En este sentido, no puede minusvalorarse la importancia de determinados aspectos de su *capital territorial* que, convertidos de este modo en factores de competitividad, tienen que ver en esencia con los siguiente elementos: De un lado, la entidad industrial comarcal y de la capital donostiarra en particular, que ostenta el primer puesto por número de establecimientos y empleos industriales en Guipúzcoa, durante y tras el proceso de reestructuración, y que constituye un reflejo evidente de la relevancia que la actividad manufacturera sigue teniendo en este espacio; de otro lado, el alto grado de vertebración y cohesión del espacio objeto de análisis, tanto internamente como con el exterior, esto es, en el marco del sistema urbano regional, nacional y transfronterizo, y en este sentido, las buenas condiciones de conectividad y accesibilidad favorecidas por sus infraestructuras de relación, amén de las proyectadas o en avanzado estado de ejecución; en tercer lugar, la existencia de un sistema de asentamientos articulado sobre la base de una compleja red urbana e industrial con centro en la capital donostiarra, con las consiguientes ventajas asociadas al importante grado de

---

<sup>1</sup> Para saber más sobre todos estos aspectos V. Gil, E. (2004): *Efectos socio-económicos y espaciales de la crisis industrial y el proceso de reestructuración productiva en la comarca de San Sebastián (Donostialdea): De Zona Industrial en Declive a potencial Medio Innovador*. Tesis Doctoral. Universidad de Valladolid. Inédita.



urbanización, concentración poblacional y proximidad geográfica, pero también el indudable atractivo ambiental, paisajístico y de calidad de vida asociado a la capital guipuzcoana; además, la densidad e importante cualificación y capacitación de sus recursos humanos, con más de la mitad de su población con estudios medios y superiores, apoyada en un potente soporte equipacional de carácter formativo y docente a todos los niveles; y sin duda alguna, como uno de los elementos más determinantes, el predominio de un denso tejido industrial fuertemente reestructurado y crecientemente atomizado sobre la base de una estructura sectorial tradicional, dotada de una cierta diversificación, pero muy modernizada y flexible; así como la emergencia de nuevos espacios neotecnológicos, de infraestructuras inteligentes y de equipamientos orientados a la satisfacción de las nuevas necesidades industriales y el alto potencial investigador e innovador derivado de estas actuaciones, etc.; Todo ello no hacen sino materializar unos esfuerzos de modernización y adaptación tecnológica que se han revelado como imprescindibles para afrontar con garantías de éxito el cambio técnico.

Por lo que se refiere al tejido productivo propiamente dicho, se ha producido una profunda modificación de los esquemas organizativos vigentes a mediados de los setenta, dando prioridad a nuevas secciones cuyo resultado más visible ha sido una disminución ostensible del empleo industrial, un incremento de las pymes, y el aumento de los servicios en general y de los asistenciales a las empresas en particular, en un proceso de progresiva y evidente *terciarización* del espacio comarcal y de la capital en particular. (de un 44,6% en 1975 a un 70,0% en 2004). Por otro lado, se ha tratado de crear ventajas comparativas potenciales a partir del aprovechamiento del buen conocimiento de productos y procesos en sectores maduros, pero adaptándolos a las nuevas necesidades y oportunidades del mercado. Para ello, y además del “Know how” acumulado inherente a los espacios que cuentan con una fuerte y temprana vocación industrial, las empresas han cambiado sus patrones habituales de funcionamiento, adquiriendo un especial protagonismo los mecanismos de desverticalización, las estrategias de flexibilización, modernización tecnológica (innovación de proceso, producto, mercados, etc.) y funcionamiento en redes, lo que ha contribuido a la emergencia de un tejido productivo distinto, más moderno, dinámico, atomizado e interdependiente y que, aunque con diferencias según sectores productivos o tamaños de empresa, ha sido capaz de enfrentar, pese a ciertos condicionantes externos e internos de importancia, los retos de la “sociedad del conocimiento” e insertarse con éxito en el nuevo marco del capitalismo global.

Tal y como se ha señalado, todo este proceso de mutación, además de traducir las estrategias empresariales de modernización y adaptación al cambio, ha requerido igualmente una estrecha relación y participación por parte de los centros decisionales, básicamente los entes públicos en sus diferentes escalones y jerarquías administrativas (Gobiernos Central y Vasco, Diputación Foral de Guipúzcoa, municipios de la comarca, sociedades de carácter supra-local) que, en un proceso de creciente racionalización gerencial y coordinación interinstitucional, se han encargado de impulsar y desarrollar un amplio abanico de acciones encaminadas a sanear y reestructurar las industrias tradicionales y fomentar acciones de carácter horizontal orientadas a apoyar y facilitar múltiples aspectos como la innovación, la investigación aplicada, la formación, la mejora de la gestión, la internacionalización empre-

sarial, etc...a partir de la puesta en valor de los recursos locales y de la creación del soporte infraestructural y tecnológico necesario.

Todo ello ha generado consecuencias y alteraciones importantes desde múltiples perspectivas, destacando los efectos espaciales, lo que supone insistir en las transformaciones y dinanismos resultantes desde esta óptica y sus implicaciones sobre espacio urbano actual.

## IMPACTOS ESPACIALES DE LA REESTRUCTURACIÓN EN DONOSTIALDEA

Como se ha indicado, el análisis de los impactos de la reestructuración industrial debe completarse con el comentario de los dinanismos espaciales, por cuanto las transformaciones inducidas durante el periodo recesivo, y materializadas en políticas públicas y estrategias empresariales concretas tienen su contrapunto en actuaciones y pautas de comportamiento con un dimensión espacial específica, que debe ser analizada.

En una valoración de conjunto, las diferentes soluciones a la crisis y la posterior reindustrialización se han materializado en la superposición de trayectorias múltiples y contradictorias aunque complementarias en la evolución espacial del tejido productivo de San Sebastián y su entorno.

Así, la reestructuración industrial ha inducido numerosas alteraciones básicamente explicadas por las consecuencias derivadas de varios hechos: de un lado, por el cese de actividad de instalaciones emblemáticas en la historia industrial de la aglomeración, como resultado de la política de reconversión y reestructuración aplicada desde los Gobiernos Central y Vasco, y las consiguientes reorganizaciones funcionales, morfológicas y espaciales ocurridas en los espacios donde éstas tenían localizadas sus centros de fabricación; de otro lado, debido al intenso proceso de reestructuración "*in situ*" que han desplegado buena parte de las empresas, sin la necesidad de alterar drásticamente sus pautas de localización tradicionales, si bien la aplicación de determinadas lógicas y estrategias de funcionamiento (descentralización, externalización, expansión, etc...) ha inducido alteraciones espaciales de diverso signo, relacionadas básicamente con fenómenos de cambio de tamaño superficial, procesos de relocalización total o parcial de las instalaciones, traslados, etc..., en un tiempo pasado, o bien, apuntadas en previsión de futuro; y finalmente, la existencia de pautas de comportamiento espacial que deben interpretarse con el aprovechamiento de las expectativas, incentivos y, en definitiva, con la valoración de la amplia gama de posibilidades ofrecidas desde la Administración Pública Vasca en su esfuerzo deliberado por adecuar la oferta de suelo y pabellones industriales a las nuevas necesidades de la demanda.

Todo ello no hace sino traducir y reflejar importantes efectos espaciales, susceptibles de ser sistematizados en la coexistencia de tres tipos de procesos: Por una parte, y relacionado con el cierre de instalaciones fabriles emblemáticas, los fenómenos de vaciado, sustitución y/o mantenimiento de los usos industriales tradicionales, detectados claramente en aquellos espacios más intensamente afectados por la crisis y reconversión. En este sentido destacan las reorganizaciones espaciales producidas en el valle medio del Oria, con los cierres de

*Brunet SA* y *Bianchi SA* en Lasarte-Oria lo que ha supuesto el mantenimiento de los usos industriales, si bien adaptándose a las características del nuevo tejido productivo, dominado por pymes (*industrialdea* de Lasarte, pabellones de promoción privada), y la emergencia de nuevos usos, de carácter residencial básicamente (VPO); en idéntico sentido, el valle medio del Urumea y los impactos asociados al cierre de *Pedro Orbeagoza SA (Acenor-Hernani)*, con la continuidad de los usos industriales, revestidos así mismo de diferentes formas (*industrialdea* de Hernani); y muy especialmente, el entorno de la Bahía de Pasajes, fuertemente afectado por el cese de actividad de *Acecor SA* en Lezo, la *Real Compañía Asturiana de Minas* en Rentería, y la conversión de *Astilleros Luzuriaga SA* en *Astilleros de Pasaia SA*, entre otros. En este último caso, a la demolición de los antiguos edificios industriales le ha seguido la utilización con fines logísticos y de almacenaje de parte del espacio liberado tras su cierre. Por otro lado, la Sociedad de Desarrollo Comarcal *Oarsoaldea SA* se ha encargado de liderar la redinamización socio-económica de este espacio gestionando varias iniciativas relacionadas con la creación de polígonos industriales nuevos y suelo industrial urbanizado tanto en Oyarzun, Lezo como, y de forma más reciente, en Rentería. Sin embargo, todavía se encuentran en situación de franco deterioro y evidente ruina industrial las plantas que *Victorio Luzuriaga* tenía en Pasajes Ancho, donde está prevista su sustitución por viviendas, en tanto que las de *Bianchi*, en pleno casco urbano, se han reconvertido en garajes agrupados en varias alturas de pisos, en un entorno urbano-residencial altamente degradado. Este municipio y todo el entorno de la Bahía de Pasajes constituye actualmente el espacio socio-económico más deprimido de Donostialdea, con mayor nivel de desempleo y está a la expectativa del impulso a su regeneración integral, contemplada en numerosos proyectos, incluido el programa *Urban-Pasajes* (2001-2006).

Otro aspecto interesante relacionado con este fenómeno tiene que ver con la terciarización de usos a partir del cierre de instalaciones fabriles localizadas en barrios industriales de la capital donostiarra o dentro de su Area Complementaria. Hay que destacar en este sentido, la implantación de un Centro Recreativo de Ocio (*Txiki Park*) aprovechando el solar de la planta que *Victorio Luzuriaga SA* tenía en el barrio de Recalde; el *Centro Cultural Jareño*, utilizando el espacio liberado tras el cierre de la antigua *Fundición Jareño* (barrio de Egia); la Incubadora de empresas (*Cei-Contadores*) en parte del emblemático complejo, también clausurado, de *Industrias Españolas SA* (Bidebieta); y más recientemente, el proyecto del *Centro Internacional de Cultura Contemporánea* (C.I.C.C), aprovechando y rehabilitando el extraordinario valor arquitectónico y patrimonial de la decimonónica Real Fabrica de Tabacos “*Tabacalera*”, sita en las inmediaciones de la estación de ferrocarril desde 1878.

Por otro lado, y como otro de los procesos detectados en relación con la dimensión espacial de la reestructuración se observa claramente el progresivo afianzamiento de la capital, Donostia-San Sebastián, especialmente de determinados sectores, el meridional y occidental de su Area Complementaria, como el espacio idóneo para la localización tanto de los centros de dirección, control y decisión de las empresas y asociaciones de diversos signo, como de las infraestructuras y actividades de mayor valor añadido y más conectadas con la innovación y el cambio tecnológico (*Parque Tecnológico de Miramon*, *Parque empresarial Zquatsu*, etc...). Unos sectores que coinciden además con los espacios de mayor calidad paisajística y

ambiental de la ciudad, a lo que debe añadirse unas excelentes condiciones de accesibilidad, lo que les convierte en lugar de asiento preferencial del terciario más avanzado.

Finalmente, y desde la perspectiva de los procesos de relocalización, traslado y periferización industrial derivados de las estrategias empresariales, hay que señalar la importancia de los movimientos intralocales e intracomarcales y la “relativa” escasa entidad que han presentado, pese a la influencia de factores como el socio-político, las tendencias difusoras hacia la periferia del espacio propiamente comarcal, aprovechando las posibilidades planteadas por la oferta del sector público en materia de suelo y pabellones industriales. Desde esta último punto de vista, y de acuerdo con los resultados que se han obtenido sobre la ocupación de los espacios afectados por planes o programas como el *Industrialdeak* (polígonos industriales), *Industria Lurrak* (suelo industrial), *Parque de Actividades Empresariales Zuatzu SA*, *Parque Tecnológico Miramon SA*, etc... se evidencia un grado de utilización y de aprovechamiento eficiente y positivo de las posibilidades creadas por los entes públicos en esta materia. Así, y en un buen número de casos analizados, los fenómenos de relocalización han venido inducidos por cambios producidos como consecuencia de traslados desde los cascos urbanos de los municipios comarcales o desde antiguas zonas industriales infradotadas o deprimidas a polígonos nuevos impulsados desde la iniciativa pública (en ocasiones también privada) en la comarca.

## La nueva articulación del espacio urbano: Un balance

La localización de las nuevas infraestructuras industriales y tecnológicas (*PAE Zuatzu* en Errotaburu, *PT Miramon*, los nuevos polígonos industriales, incubadora de empresas, etc...) ponen de manifiesto la reactivación de sectores concretos y municipios en la ciudad y su entorno, amén de los efectos espaciales y reorganizaciones asociadas a la política de reconversión y estrategias de las empresas, ya analizadas a grandes rasgos.

Desde esta perspectiva, y tomando como referencia el modelo urbano de San Sebastián reflejado en el Mapa 1, se ha tratado de identificar aquellos espacios más afectados por efecto directo o inducido de la reestructuración. En una consideración general, son pocos los que escapan a sus alteraciones, si bien pueden establecerse diferencias, lo que nos ha permitido distinguir cuatro áreas en las que se observan con mayor o menor intensidad los impactos espaciales asociados al periodo recesivo (ver Mapa 2): 1) de un lado, el *Área Complementaria* de la ciudad de San Sebastián propiamente dicha; 2) de otro, el *corredor de la N-1* o corredor Madrid-Irun, fundamentalmente determinados barrios de la capital y la bahía de Pasajes; 3) en tercer lugar, el municipio de Hernani en el marco del *corredor del Urumea*; 4) y finalmente, determinados barrios periféricos de la capital y los municipios de Lasarte y Usturibil, en el contexto del *corredor medio del Oria*.

Por lo que respecta a los efectos de la reestructuración en la capital donostiarra propiamente dicha, éstos se localizan fundamentalmente en determinados sectores de su *Área Complementaria* y barrios periféricos, aunque éstos últimos quedan integrados en el marco de los tres corredores señalados arriba.

Desde el punto de vista de la citada *Área Complementaria*, hay que destacar sus sectores meridional (Miramon, Ciudad Sanitaria) y oriental, concretamente los espacios próximos a la estación de ferrocarril (Egia, Atocha, Mundaiz y Gros). La localización de infraestructuras tecnológicas de primer nivel en el sector de Miramon, con la construcción del Parque Tecnológico (en proceso de ampliación debido al traslado e implantación de numerosas firmas en los últimos cinco años, entre ellas *Ikusi SA* e *Ibermática SA* como “buques insignia”) y la materialización del *Plan Parcial Miramón*, que incluye así mismo un área residencial de alta calidad y un parque natural de 40has, permiten vislumbrar profundos cambios en este espacio que, con la Ciudad Sanitaria y, aunque en un sector distinto, pero muy próximo, la Ciudad Universitaria, Igarra y Errotaburu (*corredor del Oria Medio*) conforman el área de localización del terciario industrial y tecnológico más importante de la ciudad.

Por otro lado, y en el entorno de la estación de ferrocarril, hay que destacar el cierre de las instalaciones de *Tabacalera*, y concretamente, la propuesta de su rehabilitación y sustitución por usos vinculados con el terciario cultural y multimedia. Todas estas zonas además (Gros, Atocha, etc...) se han visto alteradas especialmente por fenómenos de traslados de empresas desde el casco urbano hacia espacios industriales adecuados, situados en la periferia.

En cuanto a los cambios que se han producido en el *Área Metropolitana de San Sebastián*, que como se ha indicado integra algunos barrios periféricos y el conjunto de municipios comarcales, agrupados en tres corredores concretos, las alteraciones más notables se han producido de la siguiente manera. Por un lado, uno de los espacios más afectados ha sido el *corredor de la Nacional I, Madrid-Irun*, donde cabe destacar en el barrio de Bidebieta el cierre de la emblemática *Industrias Españolas SA* y el aprovechamiento de parte de sus instalaciones para la creación del *CEI de San Sebastián*, la incubadora de empresas, como vimos (también en fase de ampliación). Por otro lado, y por lo que respecta a los municipios que integran este corredor, prácticamente conurbado hasta Irún-Fuenterrabía y Bayona, hay que destacar las intensas transformaciones que se han producido en el área gestionada por *Oarsoaldea SA* (Rentería, Oyarzun, Pasajes y Lezo). A los efectos del cierre de instalaciones emblemáticas y los cambios de uso previstos o en ejecución y que afectan fundamentalmente a las áreas que conforman la Bahía de Pasajes, ya comentados, hay que añadir la reactivación que ha supuesto la aplicación de los *Programas Industrialdeak e Industria Lurrak*, y que han afectado a todos los municipios menos a Pasajes (en proyecto un industrialdea-*Navalaldea*). Queda por determinar lo ocurrido en torno a la mencionada Bahía, que en el momento de escribir estas líneas, y tras ser beneficiaria del comentado programa *Urban*, todavía no ha conseguido aglutinar y coordinar a todos los agentes teóricamente involucrados en el proceso (Autoridad Portuaria, Diputación, Ayuntamientos, Asociaciones) hasta el punto de que, y según información de prensa, la bahía podría perder las subvenciones concedidas para su rehabilitación debido a la lentitud en la ejecución de las obras proyectadas. Con todo, puede decirse que la bahía de Pasajes, hoy por hoy es el espacio donde la actividad redinamizadora se encuentra en un mayor estado de paralización o bloqueo comparativamente dentro de la comarca, pese a que la actividad portuaria sigue siendo floreciente y se espera que se produzcan las mayores inversiones en infraestructuras y equipamientos, en el contexto también de la Eurociudad Vasca (Conurbación Donosti-Bayona).

Por lo que respecta al *corredor del Urumea*, destacan las reorganizaciones ocurridas en el barrio de Martutene, orientadas a mejorar las infraestructuras de comunicaciones (Autovia del Urumea, carreteras, etc...) y los pabellones industriales; y por otro lado, las alteraciones experimentadas en la subcomarca de Hernani y gestionadas en su día por *Sortu 1* (Hernani, Urnieta y Astigarraga), actualmente por la sociedad *Urbiga SA*. Como sabemos, Hernani es uno de los municipios donde el cierre de empresas emblemáticas como *Acenor* ha tenido un impacto socio-laboral y espacial muy importante sobre todo este conjunto. La redinamización de este espacio a través de programas como el *Industrialdeak* en el propio Hernani o el *Industria Lurrak* en Urnieta (*Urnieta Lantzen*) son algunos de los efectos más visibles del proceso de reestructuración. No debe ignorarse tampoco el municipio de Astigarraga, fuertemente dinamizado no tanto por la actividad industrial, que se mantiene, en líneas generales, con su fisonomía y características tradicionales, como por el sector de la construcción inmobiliaria, aspecto en el que la gran proximidad física a la capital donostiarra (de hecho hasta 1991 fue un barrio) y los efectos vinculados a las nuevas infraestructuras en proyecto o en estado de ejecución no deben ignorarse. En este sentido, la citada “Autovia del Urumea” junto a la consideración de la localidad como punto de parada del trayecto previsto por la “Y ferroviaria vasca de alta velocidad” deben ser tenidos en cuenta, ya que sin duda, va a ser uno de los ejes de expansión urbana más dinámico en un futuro a medio plazo.

Y finalmente debe aludirse a los efectos en el *corredor del tramo medio del Oria* donde hay que señalar la localización de la actual Ciudad Universitaria (en fase de modernización de su campus guipuzcoano) y los barrios de Errotaburu, Igara, Añorga-Txiki y Recalde. La estratégica ubicación entre Igara y Errotaburu del *Parque de Actividades Empresariales Zuatzu* (en fase de ampliación), junto a la Ciudad Universitaria, y el acondicionamiento y mejora infraestructural y equipacional de la zona de Igara en torno a la regata de Añorga-Rekalde (PAE Neinor –iniciativa privada-, etc..), consolidan a este espacio, como se ha comentado, en una de las áreas de la ciudad, que junto con el sector de Miramón, acoge la mayor parte de las infraestructuras industriales y tecnológicas de alto nivel, y las industrias ligeras y más terciarizadas. Añorga-Txiki y Recalde por su parte, tradicionales barrios industriales, han sufrido el cierre de parte de las instalaciones de *Bianchi* y *Victorio Luzuriaga* y su sustitución por complejos de ocio (*Txiki Park*) y equipamientos diversos, manteniendo los usos industriales y su sustitución por usos de carácter residencial. Por lo que respecta a los municipios que integran este corredor, hay que destacar los efectos vinculados al cierre o traslado de fábricas emblemáticas como *Brunet* y *Bianchi* en Lasarte, el traslado parcial de la sede central y parte de las instalaciones de *Michelin SA* a Valladolid, y su sustitución por pabellones industriales y bloques residenciales (VPO). En Usurbil, a los efectos comentados por la cooperativización de *Victorio Luzuriaga (MCC)*, hay que añadir la reorganización impuesta por la aplicación del programa *Atallu SA* (Ayuntamiento y Diputación Foral).

## LA FUNCIÓN ASIGNADA A LA INDUSTRIA EN EL MODELO URBANO DEL FUTURO

Hemos centrado nuestra atención en analizar las interrelaciones entre la industria y la ciudad para el caso de San Sebastián, insistiendo en las intensas transformaciones y dinámicos experimentados a resultas de las implicaciones derivadas del proceso de crisis y reestructuración industrial durante el último cuarto del siglo XX.

Resulta oportuno finalizar este capítulo con una valoración de la función otorgada a la industria en las reflexiones públicas y privadas sobre la ciudad y su futuro. Dicho de otro modo, partiendo de la información disponible al respecto, básicamente relacionada con la documentación existente a nivel de planeamiento regional, estratégico y/o municipal, identificar las tendencias de futuro dominantes de cara a vislumbrar la posición y el papel asignado a la industria en la imagen que se plantea definir y construir sobre la ciudad y, relacionado con esto mismo, sus virtuales implicaciones en el espacio urbano.

Entre los documentos de política urbana que de manera directa e indirecta abordan el tema destaca, por el valor de su contenido en relación con el asunto que nos ocupa, el *Plan Estratégico de San Sebastián 2002-2010*. Diseñado en armonía con las pretensiones de un documento de estas características, y en consecuencia de cara a “definir, priorizar y concretar los objetivos, estrategias y proyectos a desarrollar en San Sebastián en un horizonte de corto y medio plazo que posibiliten mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, potenciando el desarrollo socio-económico y la cohesión social de la ciudad”, constituye un referente fundamental para poder conocer las líneas maestras de la evolución de la ciudad y, en este contexto, las actuaciones previstas en materia económica y específicamente industrial.<sup>2</sup>

En este contexto, y en una valoración de conjunto sobre el mismo, hay que destacar que la mayoría de las intervenciones programadas sintonizan con los nuevos valores por los que apuesta la ciudad del futuro, una ciudad que se pretende “más innovadora, culta y equitativa” aspectos en los que el papel otorgado a la industria resulta de gran interés desde diversos planos (Fuente: ídem, p. 7).

Así, en una primera aproximación, y tras evaluar las medidas propuestas se observa que su materialización en este campo lleva implícita una reproducción y una consolidación de las intensas relaciones dialécticas entre ambas, aunque acomodándose a los nuevos parámetros sobre los que se pretende definir e impulsar la Donostia del futuro, esto es, de acuerdo con los nuevos valores urbanos, pero también con las nuevas características que progresivamente ha ido adquiriendo el tejido productivo, principalmente industrial, tras el intenso periodo de reestructuración al que se ha visto sometido.

De este modo, los efectos asociados a las nuevas características que presenta la industria a nivel sectorial, dimensional, etc. (nuevos sectores emergentes (TIC's), pymes, terciarización industrial) tienen su reflejo y condicionan las intervenciones urbanísticas futuras, orientadas a la satisfacción de las nuevas demandas de una industria más moderna, integrada y flexible, de tal modo que la actividad fabril va a influir sobre el espacio urbano, lo que se

---

<sup>2</sup> Fuente: *Plan Estratégico de San Sebastián 2002-10*. Apartado de Presentación p.6.

traduce en medidas dirigidas a apoyar de forma prioritaria la creación de nuevas infraestructuras industriales y tecnológicas y/o ampliar las existentes, como en algunos casos ya se ha indicado. Por otro lado, los nuevos valores del *marketing* urbano, con un discurso basado en la apuesta por Donosti como *Ciudad de la Ciencia y de la Innovación, Ciudad de la Imagen, Ciudad de la Cultura y de la Creatividad*, entre otros (*Ciudad de la Calidad, Sostenible, Cohesionada y Accesible*, etc..) no ajenos a los valores demandados en la mayoría de las urbes españolas y europeas, tienen su correlato espacial en múltiples actuaciones con incidencia en buena parte de los espacios industriales tradicionales, para los que se contemplan numerosas actuaciones de rehabilitación y reconversión de complejos fabriles ociosos y/o deteriorados al servicio de esos nuevos *slogans*.

En un análisis de detalle, el *Diagnóstico General del Plan Estratégico* considera prioritario el apoyo a la Investigación y Desarrollo y a las TIC's, que se proyectan como sectores estratégicos para el progreso de San Sebastián, al ser las actividades con mayor presencia, masa crítica y potencialidades, lo que permite su consideración como ámbitos preferentes de desarrollo en los próximos años. Ello se entiende todavía más si se es consciente de la disponibilidad en Donostia de un conjunto de elementos "propios" para la instalación y desarrollo de sectores económicos de innovación, relacionados con la existencia de un "sistema o cinturón local de innovación" de indudable relevancia y potencialidad de desarrollo con un amplia área territorial de influencia. Se trata por tanto de fomentar la promoción de Donostia-San Sebastián como una *Ciudad de la Ciencia y de la Innovación*, y para ello, de apoyar los sectores emergentes relacionados con las nuevas tecnologías (telecomunicaciones,

<p><b>Eje 1. Objetivo general: Consolidar una Ciudad de la Ciencia y la Innovación:</b>  <b>Objetivos específicos</b>  <b>1.1. Impulsar programas de desarrollo de la Ciencia y de las Nuevas Tecnologías.</b>  <b>Acciones:</b> ampliación Pt Miramon, Programa Emprender, Desarrollo del sistema relacional, etc....  <b>1.2. Donosti- BIOPOL</b>  * Crear un centro en I+D+i en biotecnologías y biomedicina en PT Miramon, que alberga el mayor complejo hospitalario de Guipúzcoa.  * Fomentar todo lo relacionado con las nuevas tecnologías sociales, y de la salud (<i>Fundación Matía, Instituto Gerontológico (tercera edad), Inasmet, Gureak (discapacitados), etc..</i>)</p> <p><b>Eje 2 . Objetivo General: Consolidar una Ciudad de la Imagen: DONOSTI-MEDIA (audiovisual)</b>  <b>Acciones:</b>  * Ampliar el P.T de Miramon- apoyar el sector multimedia y de telecomunicaciones  * Incentivar el <i>Cel de Igara</i> para el asentamiento de empresas audiovisuales  * Zinealdea (impulsar empresas vinculadas al cine (polígono Lintzirin)</p> <p><b>Eje 3. Objetivo General .Consolidar una Ciudad de la Cultura y de la Creatividad</b>  <b>Acciones:</b>  * Impulsar el proyecto <i>Tabacalera</i>  * Impulsar la rehabilitación del Teatro Victoria Eugenia como Centro de Artes Audiovisuales y Escénicas.  * Impulsar la rehabilitación del Museo de San Telmo</p>
--

Cuadro 1. Principales Ejes de Actuación y Acciones Prioritarias en San Sebastián.

Fuente: *Plan Estratégico de San Sebastián (Apto: Proyectos prioritarios p.64-67) y elaboración propia.*



informática, audiovisual, tecnologías de la salud, etc.). Para ello se proyecta invertir en programas y proyectos de mejora de las infraestructuras de apoyo a todos estos sectores de indudable impacto en la industria, de los que destacan las siguientes actuaciones, por otro lado dotadas de un fuerte grado de interrelación entre sí (ver Cuadro 1)

Se trata pues de consolidar la idea de Donosti como ciudad innovadora y de la imagen. Pero igualmente, y como se ha comentado, como capital de la creatividad y de la cultura, siendo este último apartado muy interesante por sus implicaciones sobre el espacio industrial. Así, la apuesta por la industria cultural se traduce en la idea de Donostia como *contenedor cultural, factoría cultural*, aprovechando las potencialidades en la materia, explicitadas en el diagnóstico, y relacionadas con la importante repercusión cultural de la ciudad, relacionada con su reconocido valor ambiental, paisajístico y urbano, buena accesibilidad y tradición y experiencia cultural acreditada (Fuente: ídem.pp.64,65).

El proyecto estrella es, desde la perspectiva industrial y sin ignorar otras iniciativas de interés como el impulso al teatro *Victoria Eugenia* o al *Museo de San Telmo* pero que responden a iniciativas sobre edificios con una funcionalidad cultural previa, *Tabacalera* y su conversión en un espacio cultural singular, multidisciplinar y de proyección internacional en torno a la cultura de la imagen, las nuevas tecnologías, las expresiones culturales y las problemáticas del mundo contemporáneo. En pleno corazón urbano, utiliza el solar y los edificios de la Antigua Fábrica de Tabacos para convertirse en un *Centro Internacional de Cultura Contemporánea (C.I.I.C)* y un ejemplo expresivo de reconversión y rehabilitación funcional de antiguos espacios industriales.

La industria vieja pues, se convierte en un instrumento al servicio de la cultura, lo que se observa también en la intención de aprovechar parte de las instalaciones deterioradas del Puerto de Pasajes y construir sendos Museos, uno Naval y de otro de la Moda (*Museo Paco Rabanne*). Esto último nos da pistas y nos introduce en lo que constituye, sin duda, otro de los proyectos más relevantes del plan como es la regeneración integral de la Bahía de Pasajes, sin duda el proyecto más emblemático de transformación urbana (p. 67).

El papel de la industria no es desdeñable pues, en absoluto. Ello es perceptible, además, en las previsiones que se establecen en materia de suelo industrial, a partir de las estimaciones de desarrollo urbanístico del suelo municipal existente y que aparecen reflejadas así mismo en el Diagnóstico del Plan Estratégico. De este modo, y atendiendo a los desarrollos previstos por usos del suelo, se observa un incremento del suelo industrial del 154% respecto al consolidado, una cifra muy superior a las previsiones en materia residencial y terciaria, donde los porcentajes son del 27% y del 38% respectivamente. Queda pues reflejada así mismo la importancia otorgada a la industria desde la perspectiva espacial, una vez puesto de manifiesto el protagonismo otorgado al suelo municipal para estos usos.

## CONCLUSIÓN FINAL

Industria y modelo urbano forman un *tandem* inseparable e interdependiente en Donostialdea. La relación entre ambas es antigua, estructural y en cambio permanente, destacando la

intensa transformación experimentada durante los últimos veinticinco años, en la que el nuevo marco productivo, definido por la globalización y el cambio técnico, lejos de disociar, ha consolidado estas relaciones, si bien bajo nuevas y diversas formas. Así, el paisaje industrial de San Sebastián y su periferia sigue vinculado al espacio urbano, aunque con una dimensión, elementos, organización e impactos distintos de los propios de los inicios de la industrialización. Y lo mismo puede argumentarse en relación con el paisaje urbano. Estos cambios, se explican, entre otros factores, por el profundo proceso de reestructuración de la industria, inmersa en procesos de renovación tecnológica que requieren nuevos tipos de infraestructuras y espacios acordes con las exigencias de una industria más moderna y flexible. Y por otro lado, por los efectos que, sobre el suelo urbano, provocan los dictados de un ideal de ciudad basado en el discurso de la Innovación, la Cultura, la Calidad y la Sostenibilidad, lo que también afecta a la industria, a través de las iniciativas de puesta en valor del patrimonio industrial (*Tabacalera; Museo de la Moda, Museo Naval*), operaciones de regeneración y rehabilitación de espacios productivos degradados (Bahía de Pasajes), y previsiones en materia de apoyo a los sectores emergentes (infraestructura industrial y tecnológica (*Pt. Miramon, Zinealdea, Tecnum CT*)).

## FUENTES

- BBVA: *Renta Nacional de España y su Distribución provincial*. Varios años. Bilbao
- EUSTAT: *Indicadores Municipales*. Varios años. Vitoria-Gasteiz
- EUSTAT (2003): *Estadística industrial y de la construcción*. Vitoria-Gasteiz.
- GOBIERNO VASCO (1997): *Directrices de Ordenación Territorial de la C. A. P. V*. Servicio Central de Publicaciones. Vitoria-Gasteiz
- GOBIERNO VASCO (1993): *Perspectivas de desarrollo territorial: La economía de las comarcas del País Vasco*. Servicio Central de Publicaciones. Gasteiz-Vitoria
- OARSOALDEA(1991): *Proyecto para la renovación urbana de la Bahía de Pasajes (Proyecto Urban)*. Oarsoaldea. Oyarzun.
- SOCIEDAD PARA LA PROMOCIÓN DE SUELO Y CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES (SPRILUR): *Informe anual de actividades*. Varios años. SPRILUR Bilbao

## BIBLIOGRAFÍA

- Benito, P. (2005): "Pautas actuales de la relación entre industria y ciudad". En *Eria Revista Cuatrimestral de Geografía*, n.º. 66, pp. 57-71
- Caravaca, I. y Méndez, R.(1995): "Efectos territoriales de la reestructuración productiva en España". En *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, III n.º, 1106 pp.715-744.
- Ferrer, M. (1966): *Iniciativa y promoción industriales en Guipúzcoa*. Separata de: Volumen homenaje al Excmo. D. Amando Melón y Ruiz de Gordejuela. Zaragoza. 25 págs.
- Gil, E. (1999): *Dinamismos industriales en Hernani tras la crisis. Análisis de las estrategias empresariales para la recuperación del tejido productivo*. Revista Cuatrimestral de Geografía *Eria*, Universidad de Oviedo, núm 48.
- Gil, E. (2004): *Efectos socio-económicos y espaciales de la crisis industrial y el proceso de reestructuración productiva en la comarca de San Sebastián (Donostialdea). De Zona Industrial en Declive a potencial Medio Innovador*. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Valladolid. Inédito.

- Gómez-Piñeiro, F. J. (1982): *San Sebastián y su área periférica*. Tesis Doctoral. 3 Volúmenes. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa.1982.San Sebastián.
- Gómez-Piñeiro, F. J. (1984): *Aproximación a la geografía social y urbana de la comarca donostiarra*. Sociedad Guipuzcoana de Ediciones y Publicaciones, 341 pp.
- Gómez-Piñeiro, F. J. y Sáez García, J. A. (1999): *Geografía e Historia de San Sebastián*. Diputación Foral de Guipúzcoa. Departamento de Economía y Turismo.
- Manero, F. (1997): “Los nuevos horizontes económico-espaciales de la competitividad urbana”, en Cabero, V. y Plaza J. I.(coord.), *Cambios regionales a finales del siglo XX*. Salamanca, AGE y Departamento de Geografía de la Universidad de Salamanca, pp.175-187.
- Manero, F. y Pascual, H. (coord.) (2005):*Innovación tecnológica, servicios a las empresas y desarrollo territorial*. Universidad de Valladolid. 308pp.
- Méndez, R. (1991): “La reestructuración de la industria metropolitana y la nueva problemática urbanística”, pp. 5-23.
- Méndez, R.(1995): “La industria en las nuevas políticas de desarrollo y ordenación en áreas metropolitanas”. *Anales de la Universidad Complutense de Madrid*,N115,pp.451-464.
- Méndez, R. y Caravaca, I. (1996): *Organización Industrial y Territorio*. Editorial Síntesis. Madrid. 365 pp.
- Méndez, R.(1997): *Geografía Económica: La lógica espacial del capitalismo global*. Ed Ariel Geografía. 384 pp.
- Méndez, R. (2000): “Procesos de innovación en el territorio: los medios innovadores”, en Méndez, R. y Alonso, J. L. (coords): *Innovación, pequeña empresa y desarrollo local en España*, Civitas pp. 23-56.
- Méndez, R.; García, J. y Michelini, J. (2005): “La nueva industria metropolitana. Tendencias y contrastes en la ciudad de Madrid”. En *Ería*. Revista Cuatrimestral de Geografía, nº67, pp. 173-193.
- Pascual, H. (1993): *Reconversión y reindustrialización en España. Los nuevos dinamos espaciales*. Universidad de Valladolid
- Pascual, H. y Andrés, G. (2004): *Industria y ciudad: Las actividades productivas y la configuración del espacio urbano de Burgos*. Editorial Dossoles. Colección: Burgos: Ciudad, Espacio y Hombre. 432 pp.

#### **Páginasweb:**

<<http://www.bahiadepasaia.com>>;

<<http://www.gipuzkoa.net>>;

<<http://www.industrialdea.com>>;

<<http://www.ptss@miramon.com>>;

<<http://www.spri.es>>;

<<http://www.sprilur.es>>;

Plan Estratégico de San Sebastián (2002-2010): Página web: <[www.donostiafuturo.com](http://www.donostiafuturo.com)>

#### **Prensa periódica**

*Diario Vasco*, 28 y 31 de Enero de 2006

*Diario Vasco*, 29 de Enero de 2006, Sección Cultura&Ocio, pp.78-79.

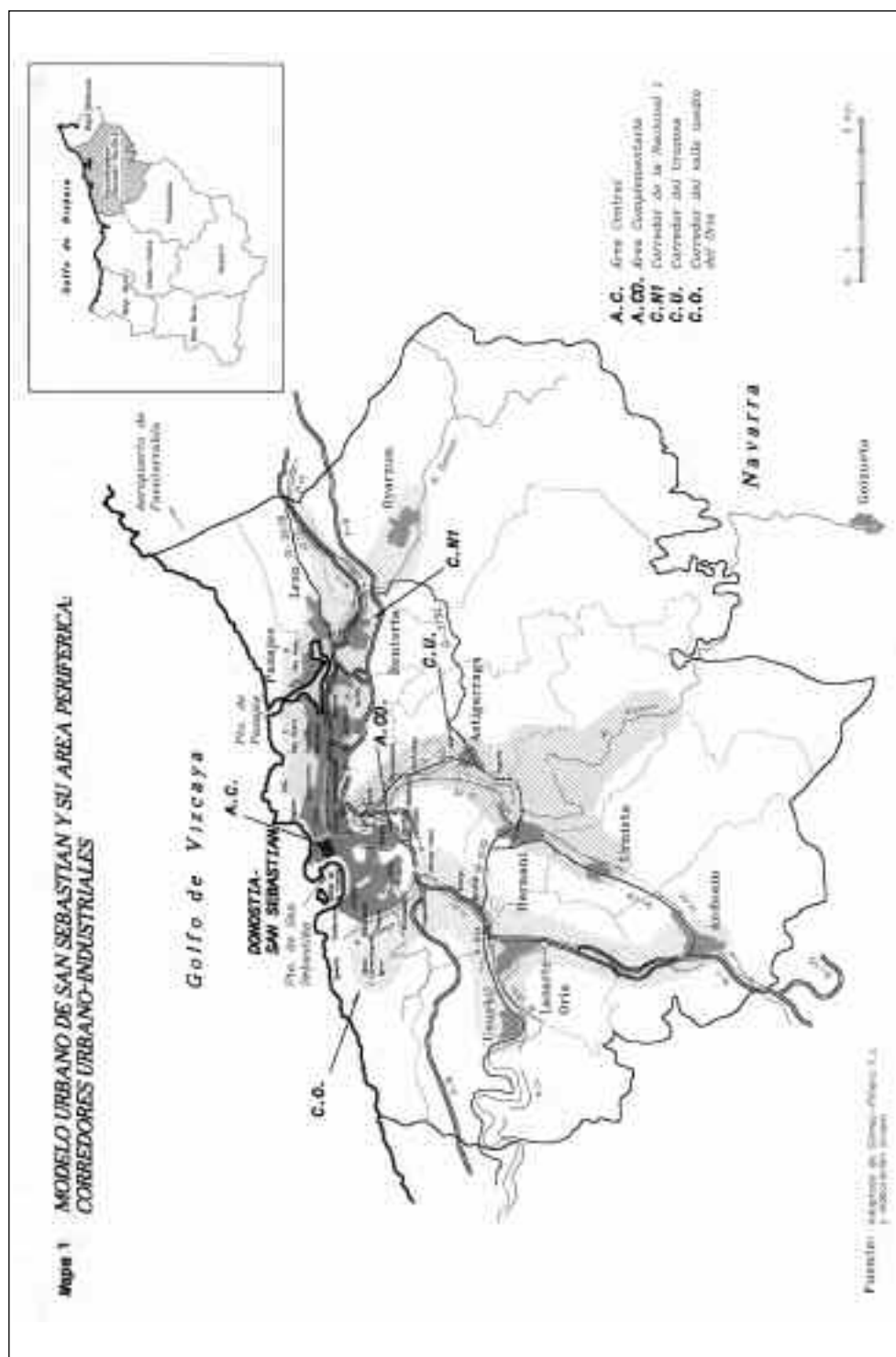
*Diario Vasco*: Joxean Muñoz será el nuevo director de Tabacalera En portada.10/12/ 2006

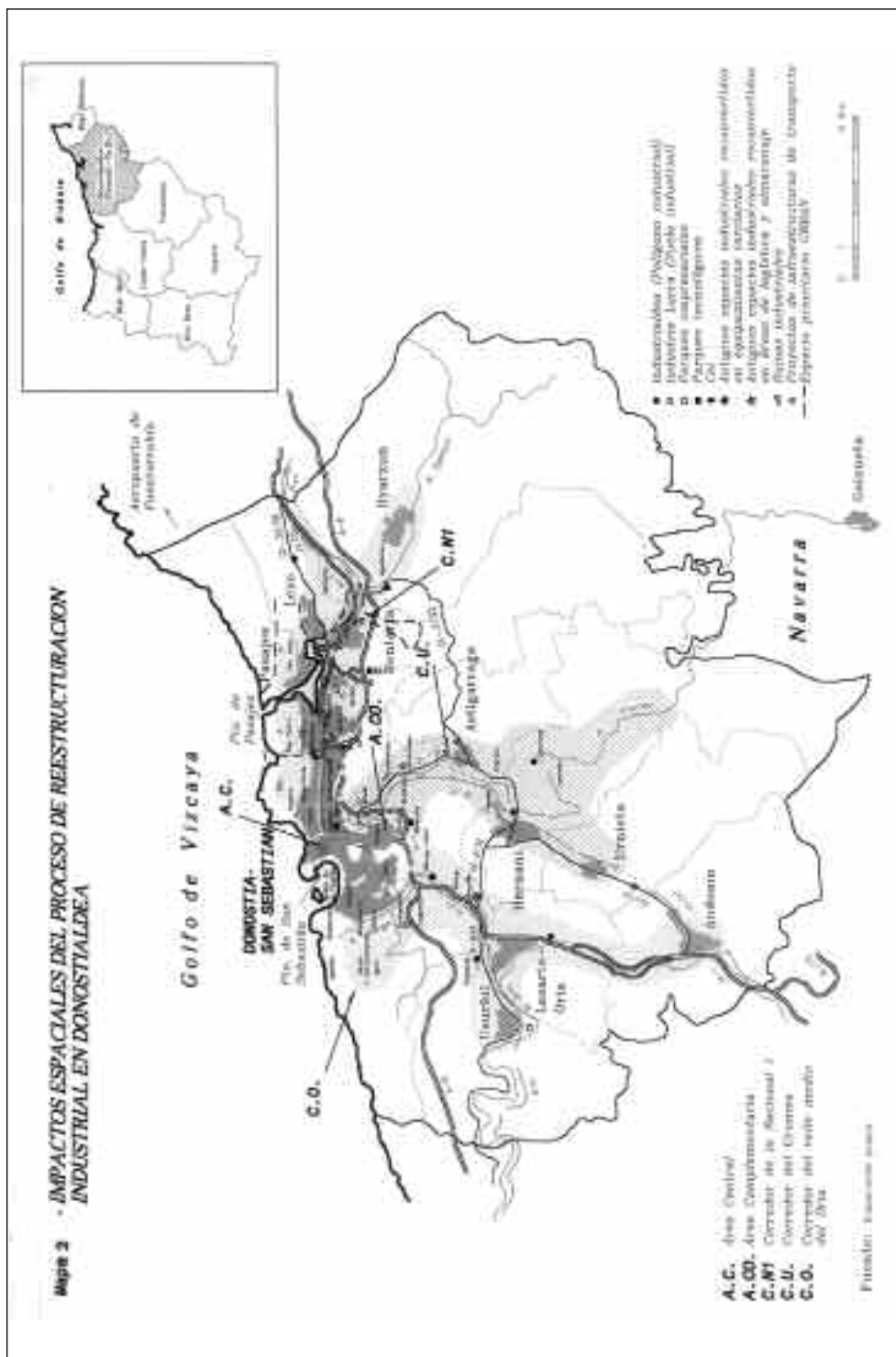
*Diario Vasco*: La comarca de Donostialdea concentra un 12% de la industria de la Comunidad Autónoma Vasca. 30 de diciembre de 2005. <[www.diariovasco.com](http://www.diariovasco.com)>

*Diario Vasco*: Jaizkibia, el motor para regenerar la bahía de Pasaia Jueves ,15 de diciembre de 2005 [www.diariovasco.com/pg051215/prensa/noticias/aldia/2005](http://www.diariovasco.com/pg051215/prensa/noticias/aldia/2005).

*El País*: Pasai plantea priorizar la renovación de la bahía frente al puerto exterior.Portada. p.1 y3. Lunes, 26 de diciembre de 2005.

*Cinco Días*: Cantábrico prevé invertir 300 millones en una central en Guipúzcoa. Proyecto condicionado a la ampliación del puerto de Pasajes. Martes, 27 de diciembre de 2005. p. 6.







# LOS BALNEARIOS: UNA APUESTA POR UN TURISMO GENERADOR DE RIQUEZA DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOSTENIBILIDAD: EL CASO DE CALDAS DE REIS (GALICIA)

Olga MARTÍNEZ MOURE / José Martín BROCOS FERNÁNDEZ  
*UNED – CEU*  
*E-mail: plandes4@udc.es*

## **Resumen**

Actualmente los balnearios se configuran como espacios lúdicos y de recreo. Al mismo tiempo, constituyen espacios empresariales de primer orden, por lo que aglutinan en su seno la perspectiva turística con la organizacional.

Planteamos esta investigación bajo la premisa de que se puede combinar bajo un mismo espacio la perspectiva funcional u organizacional con la turística y el respeto al medio, siendo los espacios balnearios el ejemplo paradigmático de esta realidad.

**Palabras clave:** balnearios, turismo, riqueza, sostenibilidad

## **BALNEARIOS Y PATRIMONIO**

### **Implicaciones de la rehabilitación de un balneario**

En los últimos años, y debido a la importancia creciente del turismo de salud, los balnearios, como espacios terapéuticos, lúdicos y organizacionales, han sido objeto de diversas

medidas de fomento. Este interés por la potenciación de los balnearios, es debida a una serie de factores, que se han ido produciendo progresivamente. Así, el incremento de la demanda potencial y real del sector termal, el descenso de la media de edad de la clientela que acude a los centros balnearios, la idea generalizada en la sociedad de la importancia de la cura termal, han creado un clima propiciatorio, que ha conducido a que el balneario, sea objeto de diversas actuaciones.

Por poner algunos ejemplos, pensemos en los proyectos de renovación con la ayuda del Plan de Balnearios del Ministerio de Fomento, a destacar Caldas de Oviedo, Elgorriaga, Solares, Cofrentes, La Albotea, Grávalos, Caldas de Reis, el Balneario de Guitiriz, el Balneario de Brión, etc. [SÁNCHEZ FERRÉ, 2002. Pág. 228].

Estas medidas de fomento que se han llevado a cabo y las que se realizarán en un futuro próximo conciben a los balnearios como un conjunto integrado de fuentes, alojamiento, servicios sanitarios y terapéuticos e instalaciones deportivas y de descanso [MIRAS PORTUGAL (2000), pág. 69]. Es decir, un conjunto integrado, que hacen de estos complejos, un puntal económico de primer orden.

Las características inherentes y particulares del propio Balneario, hacen que las medias de rehabilitación, y de conservación, sean también muy peculiares. Es decir, la rehabilitación, restauración y conservación de los balnearios, conlleva la aplicación de medidas, no solamente al propio edificio, sino también al entorno y lugar circundante, concebidos como espacios de esparcimiento. Es decir, cuando se plantea la rehabilitación de un Balneario, debemos plantearnos el Balneario como un conjunto, como un todo integrado, de Balneario y entorno.

## **Criterios de viabilidad económica en la rehabilitación de un balneario**

Según Martínez Broca (2002), los criterios de Viabilidad Económica que se deben tener en cuenta a la hora de proponer la Rehabilitación de un balneario existente son [MARTÍNEZ BROCCA, 2002]:

1. Cercanía de grandes núcleos de población (para que exista la posibilidad de atraer a un flujo importante de clientes, que haga rentable el negocio). Si nos centramos en el primer factor (cercanía de grandes núcleos de población), queremos añadir que, la sola mejora de las infraestructuras (carreteras...) para acceder al entorno del balneario, ya es condición suficiente para atraer a la potencial demanda. Es decir, dotar a las zonas donde esté situado el Balneario que se desea rehabilitar, de una conectividad territorial.
2. Existencia de atractivos turísticos cercanos (o posibilidad de implantación de los mismos): Este factor sería otro de los criterios de Viabilidad Económica que se deben tener en cuenta a la hora de proponer la Rehabilitación de un balneario ya existente. También hay que tener en cuenta que, en muchas ocasiones, aunque no existan atractivos turísticos cercanos, puede ser rentable y económicamente viable rehabilitar un balneario. De hecho, la propia dinámica del mismo, hace la zona en la que opere se dinamice en gran medida.



3. Ubicación junto a núcleo urbano de pequeña escala, que complemente los servicios e instalaciones: Respecto al tercer factor (la ubicación del balneario junto a núcleo urbano de pequeña escala), siempre es interesante, de cara a que complemente los servicios e instalaciones del mismo (las áreas comerciales cercanas al entorno, pueden ser un atractivo turístico de primer orden).
4. Cierta calidad de las edificaciones existentes: La calidad de las edificaciones existentes es otro de los factores que Martínez Brocca expone como criterio de viabilidad económica a la hora de rehabilitar un balneario. También apunta el autor que, pueden existir casos en los que tal vez no sea rentable el mantenimiento del uso primitivo de las edificaciones (uso termal), pero se pueden rehabilitar para usos alternativos, como puede ser: Residencia de la Tercera Edad; hotel singular para estancias de turismo rural; centro de asistencia sanitaria local; centro de desintoxicación; albergue vacacional, y otros.
5. Nombre reconocido y difundido a nivel popular: en el caso de Galicia, hay que decir que, una buena parte de las Casas de Baños y de los Balnearios que ahora están inactivos (y que serían susceptibles de ser rehabilitados), tienen un nombre reconocido, y difundido a nivel popular. De hecho, en el caso de Galicia, y debido a la importancia que tiene el agua y las fuentes termales en la simbología popular, la mayor parte de las fuentes, y de las afloraciones termales existentes en este territorio, tienen asociada una tradición o una leyenda.
6. Fuente de agua termo – medicinal, valorándose las propiedades menos comunes. Entendemos que este último factor (Fuente de agua termo – medicinal), es la característica más específica que se debe tener en cuenta a la hora de proponer la rehabilitación de un balneario existente, dado que La “balneoterapia” es el método curativo por el efecto de la acción terapéutica de las aguas mineromedicinales o termales.

En cualquier caso, la posible intervención en un balneario deberá contar con un estudio exhaustivo, para que sea rentable la inversión que se va a llevar a cabo.

## **CALDAS DE REIS:**

### **Descripción del potencial termal de Caldas de Reis**

En Caldas de Reis tenemos, primeramente, el Balneario de Acuña. Este Balneario se encuentra situado en la margen izquierda del Río Umia. Como es habitual en una buena parte de las afloraciones termales existentes en Galicia, a sus aguas ya se les daba uso en épocas anteriores a la dominación romana, pero fueron precisamente los romanos quienes establecieron un campamento militar en este lugar. Pensemos en la importancia que adquiere el termalismo en la época romana, dado que las grandes *thermae* eran los principales centros de encuentro de la vida en sociedad de la época). A este campamento los romanos le van a denominar “*Aqua Calidae*”, aludiendo a la riqueza termal (y medicinal) de las aguas que bro-

taban en la zona. D. Pedro Acuña (canónigo) fue el que en 1813 fundó un centro docente, que posteriormente pasó a ser el Balneario actual. Además del propio Balneario, existe una construcción anexa de 16 apartamentos para estancia de los agüistas, lo que da idea de la importancia que tiene el Balneario de Acuña para la dinámica turística (y, por extensión, para la dinámica económica de Caldas de Reis).

Otro de los Balnearios existentes en Caldas de Reis, es el Balneario Dávila. Este balneario está situado en la misma ciudad de Caldas de Reis, pero en la otra orilla del Río Umia, enfrente del anterior balneario. El origen de este balneario, es romano, como tantos otros en el caso de Galicia (pensemos en el Balneario de Lugo – Termas romanas). En el caso del balneario de Dávila, el origen romano viene dado por el ara encontrada en la arqueta del manantial dedicada al dios Evovio por un enfermo agradecido llamado Adalus. La construcción del edificio por D. Joaquín Dávila data del año 1780. A final del siglo pasado, su nuevo propietario D. David Legeren continuó y amplió su obra dándole su forma actual con 32 habitaciones y un cañaveral, junto al río [RAMÍREZ ORTEGA, 2002].

El potencial termal de Caldas de Reis, se ve complementado con otros recursos turísticos, que hacen de esta zona un puntal importante de la economía gallega. Pardellas (2004), nos habla del uso turístico de Caldas de Reis, y en concreto se centra en los rasgos culturales de explotación económica o empresarial del recurso en caso de existir.

Categoría del recurso	Nº recursos 1ª FASE	Nº recursos 2ª FASE	Nº recursos AUDITORÍA FINAL
Naturales	33	24	14
Arte / monumentos	75	49	27
Etnografía material	14	14	4
Etnografía inmaterial	31	25	6
<b>TOTAL</b>	<b>153</b>	<b>112</b>	<b>51</b>

Tabla 1: Auditoría y distribución de los recursos turísticos de Caldas.

Fuente: Pardellas (2004).

Caldas de Reis es, por lo tanto, un municipio que posee una importante variedad de recursos turísticos [PARDELLAS, 2004], lo que, complementado con el potencial termal que hemos descrito, hacen de Caldas de Reis un municipio enormemente competitivo.

## La importancia del potencial termal en la consolidación de un destino turístico

El caso de Caldas es un ejemplo muy significativo de la importancia que tiene para una villa, tener potencial termal, de cara a consolidarse como un destino turístico puntero. De hecho, el Ayuntamiento de Caldas de Reis, estuvo muy interesado en potenciar la actividad termal de la zona, de cara a conseguir un desarrollo turístico duradero, y que favoreciese a

la economía local. Por ello, incluyó al municipio en los Programas Europeos del FEDER –cultura y desarrollo territorial– que bajo el título de *Cultura del Agua: El desarrollo integrado de las Villas termales*, trata de analizar la explotación racional de los recursos naturales y culturales asociados a las aguas termales y con propiedades mineromedicinales, de manera que sostenga estrategias para el desarrollo de estas villas. Uno de los objetivos prioritarios es “favorecer el desarrollo integrado de las ciudades termales y la conservación de su patrimonio arquitectónico y cultural, a partir del intercambio de experiencias a nivel europeo” y provocar dinámicas de desarrollo económico y social a medio plazo a partir de la consolidación de nuevos polos de atracción en el sector lúdico, de la cultura de la salud y del bienestar”. (LLANOS DE LA PLAZA, 2002, PÁG 205)

En definitiva, una buena parte del éxito que tiene, hoy por hoy, Caldas de Reis como destino turístico, es precisamente los balnearios que tiene en funcionamiento. Es decir, los enclaves termales de la Villa de Caldas, hacen que la zona esté consolidada turísticamente (sin olvidarnos de otros recursos turísticos de los que dispone esta villa).

Pensemos que las aguas termales permiten la explotación de dos Hoteles – Balnearios, y existen, por otra parte, otros hoteles que constituyen el alojamiento auxiliar de los agüistas que acuden a las termas [PARDELLAS, 2004. Pág 10].

## **Caldas de Reis: una apuesta por un turismo generador de riqueza desde la perspectiva de la sostenibilidad**

Partimos de que el desarrollo sostenible significa hacer compatible el desarrollo económico y la protección del medio ambiente [SÁNCHEZ, 2001]. El objetivo prioritario es, que la dinámica que generada a través de la actividad turística no afecte negativamente al entorno. Por otra parte, el desarrollo sostenible, también busca como objetivo prioritario, que se aumente la calidad de vida de los habitantes del lugar de recepción. Un turismo, basado en este tipo de desarrollo, debe reunir tres principios: sostenibilidad social y cultural, sostenibilidad económica y sostenibilidad ecológica [ÁLVAREZ SOUSA (2000) pág. 298].

Con respecto a la sostenibilidad social y cultural, se trata de medir muy bien que el turismo no cause impactos socioculturales negativos. Los impactos socioculturales del turismo, están resumidos en la tabla núm. 2.

La sostenibilidad económica, por su parte, tiene que ver con la generación de beneficios por parte de la actividad turística (termal). Es decir, que el desarrollo de la actividad termal, se traduzca en beneficios reales (riqueza, empleo...) para Caldas.

Por último, tenemos la sostenibilidad ecológica. El caso de Caldas de Reis es un ejemplo visible de cómo un turismo sostenible y basado en un desarrollo equilibrado, conduce a una dinamización del entorno, y se convierte en un fuente de generación de riqueza y de empleo, siempre bajo la perspectiva del turismo sostenible, o lo que es lo mismo, el turismo respetuoso con el entorno.

FACTORES ASOCIADOS CON EL TURISMO	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS
El uso de la cultura como atracción turística Contactos directos entre turistas y residentes Cambios en la estructura económica y en los roles sociales Desarrollo de las infraestructuras Aumento de la población de turistas	Revitalización de las artes tradicionales, festivales y lenguas Incremento de las culturas tradicionales Ruptura de los estereotipos negativos Aumento de las oportunidades sociales Mayores oportunidades económico – sociales Disminución de las desigualdades sociales Aumento de las oportunidades de ocio Mejora de las oportunidades de ocio Mejora de las condiciones sanitarias, educativas y mejora de la calidad de vida	Cambio en las actividades tradicionales. Invasión de la privacidad Aumento de la comercialización Introducción de enfermedades Efectos demostración Conflictos y tensión en la comunidad Pérdida del lenguaje Pérdida de acceso a las actividades de recreo y ocio Congestión, multitud, aumento de la criminalidad.

Tabla 2. Resumen de los impactos socioculturales del turismo.

Fuente: O.M.T.

## CONCLUSIONES

En los últimos años, y debido a la importancia creciente del turismo de salud, los balnearios, como espacios terapéuticos, lúdicos y organizacionales, han sido objeto de diversas medidas de fomento

La intervención en un balneario deberá contar con un estudio exhaustivo de su explotación, para que sea rentable la inversión que se tiene que llevar a cabo.

Una buena parte de los beneficios generados por el turismo en la Comunidad Autónoma gallega, proceden del turismo de Balnearios.

El turismo termal es, por definición, un tipo de turismo sostenible y respetuoso con el medio. Por otra parte, el turismo termal, es una importante fuente de riqueza de los municipios en los que se desarrolla. Caldas de Reis se configura como una villa turística importante, en parte, por la actividad que generan los Balnearios que tiene en funcionamiento.

Además, Caldas de Reis como destino turístico, reúne los tres principios: sostenibilidad social y cultural; sostenibilidad económica y sostenibilidad ecológica.

Todavía existen en Galicia diversos Balnearios y Casas de Baños susceptibles de ser rehabilitados, y debería ser una prioridad de la Administración la reutilización de los mismos, por la importancia que esto generaría en la economía gallega.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alcaide González, Rafael. La introducción y el desarrollo del higienismo en España durante el siglo XIX. Precursores, continuadores y marco legal de un proyecto científico y social. *Scripta Nova*, n.º 50. Barcelona, 15 de octubre de 1999.
- Alén González, Elisa. Reflexiones sobre turismo termal. En ALÉN, E (coord.) *Organización y gestión en el sector turístico*. Ourense, 2002: 170-174.
- Álvarez Sousa, Antón. Plan Estratégico de Desarrollo Turístico Municipal. Contenidos, estructura y metodología. En ÁLVAREZ, A (coord.) *Desenvolvemento e planificación municipal do turismo*. A Coruña, 2001: 45-50.
- Álvarez Sousa, Antón. *El ocio turístico en las sociedades industriales avanzadas*. Barcelona: Bosch Turismo, 1994.
- Álvarez Sousa, Antón. Cambio social y ocio turístico en el siglo XXI. En ÁLVAREZ, A (coord.) *Turismo, ocio y deporte*. A Coruña, 2004: 15-41.
- Álvarez Sousa, Antón. Calidad global. En ÁLVAREZ, A (coord.) *El turismo en la sociedad contemporánea: diversificación, competitividad y desarrollo*. Granada, 2000: 285-303.
- Álvarez, A. La contribución del turismo al desarrollo integral de las sociedades receptoras. Aspectos teórico – metodológicos. *Revista Política y Sociedad*. Madrid 2005: 57-84.
- Añón Seijas, María Jesús. El turismo termal en Galicia: situación actual y tendencias de futuro. En Álvarez, A. (coord.) *El turismo en la sociedad contemporánea: diversificación, competitividad y desarrollo*. Granada, 2000: 205-213.
- Añón Seijas, María Jesús. A potencialidade turística dos municipios con posibilidades de explotación de augas termais. En Álvarez, A. (coord.) *Desenvolvemento e planificación municipal do turismo*. A Coruña, 2001: 51-57.
- Bouza, Jerónimo. Innovación, desarrollo y medio local. Dimensiones sociales y espaciales de la innovación. *Scripta Nova*, n.º 69. Barcelona, 1 de agosto de 2000.
- Brunet Icart, Ignasi; Belzuneguir Eraso, Ángel. Los límites del turismo de masas: necesidad de una planificación sostenible para el desarrollo turístico. En Álvarez, A. (Coord.) *El turismo en la sociedad contemporánea: diversificación, competitividad y desarrollo*. Granada, 2000: 131-154.
- Cid Borrajo, José Vicente. A importancia da poboación local no éxito dos plans de dinamización turística, a experiencia do Plan de Dinamización Turística Comarcal de Terra de Trives. En ÁLVAREZ, A (coord.) *Desenvolvemento en planificación municipal do turismo*. A Coruña, 2001: 129-141.
- Chao Rego, Xosé. *A cultura da auga*. A Coruña: Edicións do Castro, 1995.
- Daly, H. *Ecological Economics. Principles and applications*. Washington, 2003.
- Díaz Fernández, José Antonio. Contribución da planificación local ó desenvolvemento turístico. En Álvarez, A. (coord.) *Desenvolvemento en planificación municipal do turismo*. A Coruña, 2001: 161- 187.
- Espiño Alende, Marisol. Evolución y situación del termalismo. En Alén, E. (coord.) *Organización y gestión en el sector turístico*: 175- 182.
- Latiesa Rodríguez, Margarita; Paniza Prados, José Luis; Victoria Madrid, María. Turismo y deporte: algunas consideraciones sobre su conceptualización y taxonomía. En Álvarez, A. (Coord.) *El turismo en la sociedad contemporánea*. Granada, 2000: 185-204.
- Latiesa Rodríguez, Margarita; Hita Alonso, Cecilia; Gómez Mateos, Jesús; Castillo Pérez, Remedios. Análisis comparativo del turismo granadino en dos temporadas. En Álvarez, A. (Coord.) *El turismo en la sociedad contemporánea*. Granada, 2000: 225-247.
- León, R. L'impact de l'environnement sur le droit de la construction. *Actas 49ème Congrès de l'UIA*, Madrid, 2005.

- Llanos de la Plaza, Eugenia. Arquitectura balnearia, programa institucional del Ministerio de Fomento. En López, J. A. (Coord.) *Panorama actual de las aguas minero medicinales de España*. Madrid, 2000.
- Limón Montero, Alfonso. *Espejo cristalino de las aguas de España, hermosado y guarnecido, con el Marco de variedad de Fuentes, y Baños. Cuyas virtudes, excelencias, y propiedades se Examina, Disputan y acomodan a la salud, provecho, y conveniencias de la vida humana*. Alcalá, Francisco García Fernández, 1697.
- Martínez, Rogelio. Ayuntamientos y termalismo. En Alén, E. (Coord.) *Organización y gestión en el sector turístico*, Ourense, 2002: 183-186.
- Martínez Brocca, Cervantes. Proyectos de futuro en la recuperación de los balnearios. Balnearios del siglo XXI. En López, J. A. (Coord.) *Panorama actual de las aguas minero medicinales de España*. Madrid, 2000: 231-235.
- Martínez Moure, Olga. Estrategias de desarrollo del sector balneario. En Álvarez, A. (Coord.) *Turismo, ocio y deporte*. A Coruña, 2004: 61-81.
- Miras Portugal, Aurelio. Las políticas turísticas. Una perspectiva desde Galicia. En Álvarez, A. (Coord.) *El turismo en la sociedad contemporánea: diversificación, competitividad y desarrollo*. Granada, 2000: 65-73.
- Pardellas de Blas, X. "La planificación turística sostenible: un análisis aplicado al Municipio de Caldas de Reis. Revista Galega de Economía. Vol.13. número -2. (2004). Pág 1-18.
- Pulido, J. I. El medio ambiente en la política turística española. *Quaderns de Política Económica*. Revista electrónica. 2ª época. Vol. 7. 2004.
- Ramírez Ortega, Antonio; Rial Lemos, María Esperanza; Ramírez Masferrer, Javier – Ángel. El patrimonio hidromineral de la CCAA De Galicia. En López, J. A. (Coord.) *Panorama actual de las aguas minero medicinales de España*. Madrid, 2000: 331-360.
- Rodríguez Mínguez, Luis. *Estudio histórico – bibliográfico del termalismo: principales urgencias de la Provincia de Orense*.
- Salazar, N. Más allá de la globalización: la glocalización del turismo. *Revista Política y Sociedad*. Madrid 2005: 135-149.
- Sánchez, J. Historia de los balnearios en España. Arquitectura – patrimonio – sociedad. En López (Coord.) *Panorama actual de las aguas minerales y minero medicinales en España*. Madrid, 2000.
- Vera, F; Marchena, M. El modelo turístico español: perspectiva económica y territorial. En Pedroño, A.: *Introducción a la economía del turismo en España*, Madrid, 1996: 327-364.

# PROCESOS RECIENTES DE TERCIARIZACIÓN EN LA CIUDAD DE MADRID

Cristina SANABRIA BRASSART (Geógrafa), Paloma de la TORRE BINIMELIS  
(Geógrafa) y Susana GUMIEL NADADOR (Informática)  
*Dir. Gral. Planificación y Evaluación Urbana (Ayuntamiento de Madrid)*<sup>1</sup>  
*sanabriabc@munimadrid.es*

## Resumen

Se presentan algunos de los procesos de terciarización desarrollados en Madrid, con incidencia en tres aspectos: las nuevas instalaciones hoteleras; el nuevo espacio de oficinas y las formas de implantación comercial.

Concurren un conjunto de circunstancias que explican las nuevas formas y dinámicas espaciales, entre las que destacan la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, la presentación de la candidatura de Madrid a los Juegos Olímpicos del 2012 y las formas de intervención en el territorio provocadas por la participación de determinados agentes urbanos (administraciones públicas, empresas).

Contrasta un modelo que intensifica la centralidad de los usos hotelero y comercial, mientras que en lo relativo a las oficinas se aprecia la continuidad de un modelo tendente a la dispersión, desde el centro a la periferia norte de la ciudad, facilitado por el desarrollo de premisas contenidas en el Plan General que diseña una estructura de centralidades periféricas ligadas a las infraestructuras viarias y aeroportuaria.

## Abstract

We analyze recent urban processes taking place in Madrid, with emphasis in three main issues: new hotel facilities, novel office spaces and the surge of new shopping areas. A variety of factors con-

---

<sup>1</sup> Reflejan las ideas de sus autoras, independientemente de su trabajo en el Ayuntamiento de Madrid

cur to explain such new ways of spatial organization and dynamics of the urban network; the implementation of the 1997 Madrid Master Plan, the Madrid bid for the organization of the 2012 Olympic Games, and the leading role and initiative of certain urban agents (public administrations, business companies).

Whereas the emerging model intensifies the concentration of hotels and shopping areas in “central Madrid”, the opposite is true for office/business space, where a more scattered pattern of organization, from the center to the northern outskirts of the city, is developing. Such pattern is facilitated by Master Plan Guidelines, that favour a structure of “peripheral centralities” linked to the airport and road network.

## UN FUERTE DESARROLLO DEL USO HOTELERO

En su condición de importante destino turístico urbano de España, Madrid ha contado con un amplio abanico de recursos hoteleros. A principios del 2002 se contabilizan en Madrid un total de 146 establecimientos hoteleros, con un total de 21.891 habitaciones. El 33% de la oferta hotelera se localiza en el distrito Centro, un 48% en el perímetro interior de la M-30, excluido el distrito Centro, y el restante 19% en la periferia de la ciudad (exterior de la M-30)

En el año 2002, a partir de la designación de Madrid como ciudad candidata a las olimpiadas de 2012, se inicia un proceso orientado en dos vertientes; por una parte se produce un fuerte incremento de la oferta hotelera, con el fin de resolver las necesidades futuras, y por otra una reestructuración de la misma, orientada a satisfacer la demanda del segmento de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas.

El número de establecimientos hoteleros abierto en el período 2002-2005 es de 35, con un total de 4.715 habitaciones, lo que supone un incremento del 22% respecto a la capacidad anterior al 2002. La reestructuración de la oferta señalada (ver Figura 1), se observa en

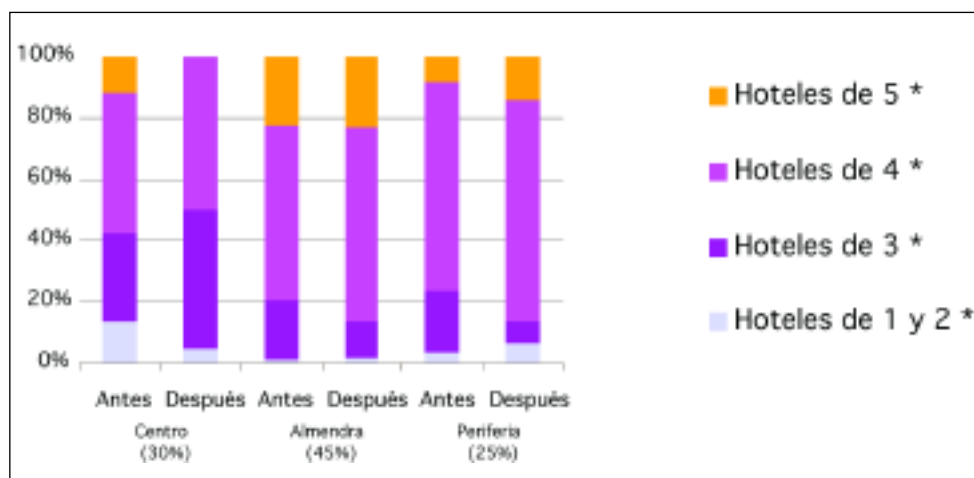


Figura 1: Número de Habitaciones en establecimientos hoteleros 1997-2005.

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid 2005.



los tres ámbitos considerados: en el distrito Centro disminución del segmento de las categorías de 1 y 2 estrellas, en favor de la categoría de 3 estrellas, mientras que en el resto de la almendra y en la periferia es significativo el peso de las categorías de 4 y 5 estrellas, también en detrimento de categorías inferiores.

El factor olímpico es una de las claves del crecimiento de la oferta hotelera, tanto por las expectativas de crecimiento en la afluencia de visitantes, como en la medida en que la capacidad hotelera de la ciudad fue identificada como uno de los ámbitos prioritarios a mejorar para reforzar la posición de Madrid respecto al resto de ciudades candidatas. En relación con ello el Ayuntamiento de Madrid modifica la normativa urbanística con el fin de acortar los plazos de tramitación de las licencias para nuevos hoteles.

De forma complementaria, Madrid se ha sido situando como un importante destino internacional de turismo cultural y de negocios, atrayendo tanto al turismo nacional como internacional, mostrando un importante dinamismo a lo largo de los últimos años. Como se observa en el Cuadro 1, entre 1999 y 2002, se ha mantenido en niveles similares tanto la oferta de plazas como los niveles de ocupación. A partir del 2003 se aprecia el aumento de las pernoctaciones y de la oferta; el grado de ocupación hotelera ha sufrido alguna caída, que está en relación al elevado crecimiento de la oferta hotelera, si bien a partir del año 2005 se observa un cambio de tendencia, recuperando tanto niveles de ocupación como de número de pernoctaciones.

Año	Pernoctaciones	Plazas Estimadas	Grado de Ocupación %
1.999	10.478.197	53.432	66,57
2.000	11.324.240	54.563	69,92
2.001	10.706.766	54.003	67,64
2.002	10.862.314	54.661	66,18
2.003	10.379.553	55.049	63,23
2.004	11.277.146	60.334	62,32
2.005	12.302.085	62.599	65,62

Cuadro 1: Encuesta Ocupación Hotelera 1999-2005

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Otro aspecto importante en relación con el incremento de la oferta hotelera está en relación con la actividad económica generada a partir de la realización creciente de ferias, congresos y conferencias en Madrid. En el cuadro 2 se puede observar la tendencia al alza tanto en número de expositores como en visitantes, resultando significativo el incremento de superficie ocupada, que casi duplica en 2004 la superficie de 1999. Actualmente Madrid ocupa el primer puesto en número de ferias, por delante de Barcelona, con una cuota de mercado del 40%.

Las pautas de localización de la nueva oferta hotelera se observan en el plano adjunto. Además de reforzarse el distrito Centro y el interior de la almendra, las nuevas implantaciones se localizan en el arco Nordeste de la ciudad, en que se preveía la implantación de las nuevas instalaciones deportivas y la futura Villa Olímpica en las inmediaciones del Aeropuerto de Barajas (recientemente ampliado con la Terminal 4) y en el entorno de los

Año	Expositores	Visitantes	Superficie ocupada (m <sup>2</sup> )
1999	28.687	2.958.694	704.569
2000	31.467	3.844.712	933.681
2001	32.488	3.207.874	855.810
2002	36.269	4.470.436	1.193.746
2003	37.195	3.054.352	1.088.026
2004	40.902	4.239.088	1.256.462

Cuadro 2. Actividades de la Institución Ferial de Madrid 1999-2004

Fuente: *Institución Ferial de Madrid (IFEMA)*

recintos feriales, con una reciente puesta en marcha de dos nuevos pabellones y una futura ampliación que casi duplicará la superficie existente.

## LA DINÁMICA COMERCIAL EN EL CENTRO Y LA PERIFERIA

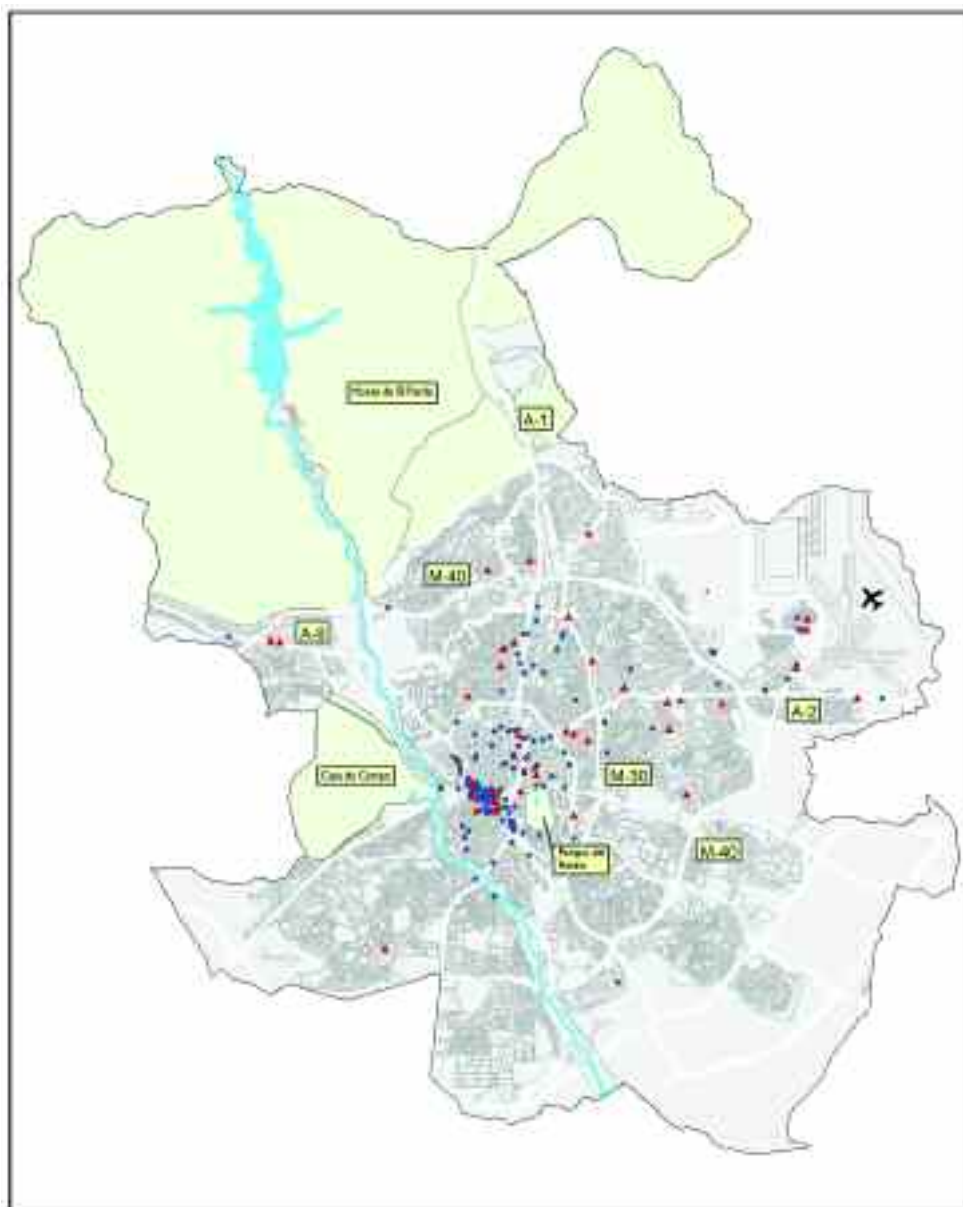
A pesar de que la ciudad presenta un modelo comercial consolidado, en los últimos años se han desarrollado una serie de procesos que tienen como consecuencia una intensificación de la centralidad, que se manifiesta en el surgimiento de nuevos espacios y tipologías comerciales y que introducen una mayor complejidad en la estructura comercial en el centro de Madrid. Por otro lado, en los nuevos barrios se asiste al desarrollo de un tejido comercial que presenta serios problemas para garantizar unos niveles de abastecimiento razonables en el entorno más inmediato y en cuanto a diversidad de formatos comerciales. Las determinaciones del planeamiento urbanístico, como a continuación veremos, abren posibilidades cuyo desarrollo efectivo parece tener más que ver con las oportunidades que los agentes urbanos aprecian en cada parte del territorio o espacio urbano que con los objetivos que el Plan General traza.

### Procesos recientes en el centro urbano

#### Recualificación de ejes tradicionales

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado en 1997, introduce la posibilidad de ampliar el zócalo comercial a las primeras plantas de los edificios en la totalidad del centro histórico (casco y ensanche de Madrid).

Como consecuencia de ello, en las calles que tradicionalmente han tenido una mayor densidad comercial se ha producido la transformación de las viviendas de planta primera en espacio comercial, que, conectadas con los locales a pie de calle, pasan a ampliar la superficie comercial en esos ejes de forma considerable. Paralelamente, se ha asistido a una renovación



- Hotel existente antes de la candidatura olímpica (2002)
- Hotel construido o previsto después de la candidatura olímpica (2002)

Fuente: Dossier Candidatura Olímpica. Subdirección General del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (2004).

### Plano I. Localización de Hoteles en el Término Municipal de Madrid

0 2.000 4.000  
Metros

Febrero 2004

de los locales, siendo frecuente la introducción de nuevos materiales (cristal, acero) y de nuevos elementos (ventanales a patios interiores, escaleras suntuosas), que han cambiado la fisonomía de los ejes comerciales. Este proceso ha sido posible por la actuación, casi en exclusiva, de agentes privados con alta capacidad de inversión (franquicias, marcas), y ha supuesto un nuevo paso en la segregación de los espacios centrales de la ciudad. La intervención pública se ha centrado en la regulación del aparcamiento a través de estacionamiento de pago, y una muy discreta intervención en la mejora del espacio peatonal, plasmada en el adecentamiento de aceras y ampliación de las esquinas para favorecer el tránsito peatonal.

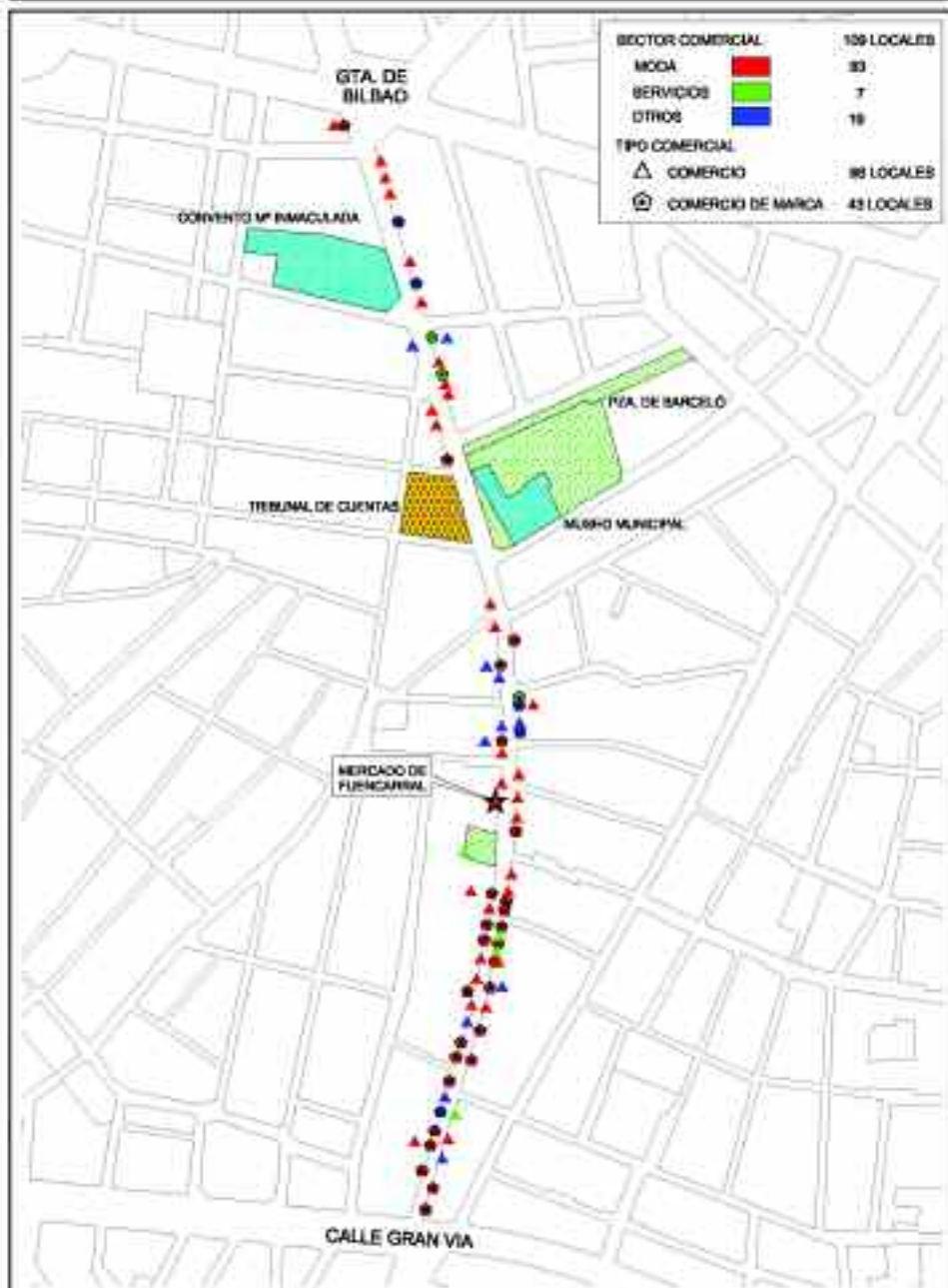
### **Nuevos ejes y zonas de concentración**

La aparición, en los últimos cinco años, de nuevos ejes comerciales y de áreas de concentración de actividad terciaria en el distrito Centro de Madrid es ilustrativo de la capacidad propia de los centros históricos de generar nuevos espacios que refuerzan su singularidad. Esas dinámicas han tenido lugar trascendiendo las determinaciones del planeamiento urbanístico y de forma independiente a la intervención pública.

Uno de los procesos urbanos más llamativos del Madrid de los primeros años del siglo XXI es el surgimiento de un nuevo eje comercial y social en la calle Fuencarral, con una capacidad de atracción que sobrepasa claramente el ámbito municipal. La calle Fuencarral, perpendicular a la Gran Vía y antigua vía de salida hacia la carretera de Francia, presentaba una tipología comercial diferenciada en dos tramos: la parte localizada en el casco histórico contaba con un comercio de barrio, que servía para resolver las necesidades cotidianas de la población residente, mientras que en su segundo tramo, en el distrito de Chamberí, tempranamente ya presentó una mayor especialización por la implantación de cines complementada con locales comerciales. En el año 1998, se inaugura el Mercado de Fuencarral como un centro comercial alternativo, en un barrio que estaba experimentando un intenso proceso de transformación propiciado en buena medida por colectivos “gays” que se instalan en él. El gran éxito de esa fórmula, que permite reunir comercios y servicios personales (piercing) novedosos, provoca que, a lo largo del camino del Mercado a la estación del metro de Gran Vía, se instale un número muy importante de comercios, que ocupan bajos anteriormente con poca actividad o en desuso. En apenas siete años se ha convertido en un eje con un altísimo nivel de especialización en moda joven y tiendas de marca de precios elevados, en el que no hay locales vacíos y cuyo valor se ha multiplicado casi por tres (ver Plano 2 Comercios en C/Fuencarral).

En otro de los sectores del distrito Centro que presentaba un fuerte deterioro urbano y social (barrio de Embajadores), se ha producido en los últimos años una fuerte concentración de comerciantes mayoristas en el entorno de Lavapies, con especial incidencia en la Plaza de Tirso de Molina y de las calles Amparo y Mesón de Paredes. Se trata de una zona que presentaba tradicionalmente cierta especialización en el comercio mayorista textil, y que según el último Censo de Población y Vivienda contaba con una proporción de viviendas vacías que en algunas secciones censales superaba el 20%. Recientemente, el barrio ha cambiado de forma sustancial debido, por una parte, a la creciente presencia de población

### PLANO 2: LOCALIZACIÓN DE LOS COMERCIOS DE LA CALLE FUENCARRAL (MADRID)



Fuente: Elaboración propia a partir de dossier monográfico "C/ Fuencarral" Diario El Mundo - 28/12/05

inmigrante (con un 35% del total) y, por otra, por su hiperespecialización en el comercio mayorista, no sólo nacional sino con una proporción de extranjeros elevada (25% de los mayoristas). Según los datos disponibles en el Ayuntamiento de Madrid, actualmente se localizan en el Barrio de Embajadores 619 establecimientos mayoristas, dedicados en un 60% al sector textil, y en menor medida a complementos y artículos de bazar, siendo el número de mayoristas asiáticos considerable (166) (ver Plano 3 Mayoristas en Embajadores).

En esa zona, los problemas derivados de la carga y descarga continua en calles en general estrechas, así como la acumulación permanente de residuos en éstas han sido los motivos aducidos por asociaciones de empresarios españoles y la administración municipal para buscar soluciones a un proceso definido como “de concentración excesiva” o “saturación”. Mientras la actuación de la administración municipal se centra en denegar las nuevas licencias para comercio mayorista en el barrio y en decidir qué tipo de plan debe desarrollarse para regular las condiciones de implantación de los comercios mayoristas en Madrid, los empresarios españoles y chinos, con arreglo al Acuerdo de Colaboración firmado, ya plantean como posible solución que la venta mayorista y minorista y la restauración china pase a realizarse en centros comerciales temáticos tipo Chinatown, cuya realización será responsabilidad de empresas españolas, y que implicará el traslado de los comerciantes chinos del centro a espacios periféricos de la Comunidad de Madrid.

### **Centros comerciales en antiguos contenedores**

Otro de los factores que acentúa el componente de centralidad de los espacios urbanos consolidados es la reutilización de antiguos contenedores como centros comerciales. Teniendo en cuenta que el Plan General de Madrid de 1997, con carácter general, no permite implantar grandes superficies comerciales hasta que no se desarrolle un plan específico (que todavía no se ha redactado), éste es un recurso utilizado por el Plan General en contadas ocasiones y con el objetivo de mejorar la dotación comercial local (en cantidad y calidad) o de crear nuevos focos de centralidad en determinados distritos. Como ejemplos de iniciativas de esa naturaleza hay que destacar la apertura de una gran superficie en la Plaza de Toros de Vistalegre, en el distrito de Carabanchel, y la remodelación de la antigua Estación del Norte, hoy Príncipe Pío, que cuenta con una amplia galería comercial y de ocio.

### **La estructura comercial de los nuevos barrios de Madrid**

En los nuevos barrios, conocidos como los PAUS, los Planes Parciales diseñan un modelo más o menos diverso en cuanto a formatos comerciales constituido por locales a pie de calle, edificios comerciales exentos y grandes superficies (éstas últimas en tres de los seis nuevos barrios) y con un nivel de dotación suficiente y por encima de lo que marca el Reglamento de Planeamiento de 1978. Este modelo comercial previsto no se diferencia del resto de la ciudad, con una previsión de locales comerciales/100 habitantes, que se mantiene en niveles similares a la de la mayor parte de los barrios de Madrid.

### PLANO 3, LOCALIZACIÓN DE LOS COMERCIANTES MAYORISTAS EN EL BARRIO DE EMBAJADORES ( MADRID )



Tercio	Mercaderías Asiáticas	Mercaderías Europeas	Total	%
BAZAR	10	1	11	15,4
COMPLEMENTOS	27	1	28	19,2
OTROS	48	6	54	37,4
TEXTIL	115	7	122	83,0
TOTAL	199	14	213	100



Fuente : Ayuntamiento de Madrid 2005

PAUS	GSC SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICIOS COMERCIALES (m <sup>2</sup> )	LOCALES COMERCIALES (m <sup>2</sup> )	TOTAL SUPERFICIE COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	SUP. COMERCIAL /VIVIENDA (m <sup>2</sup> )
LOS CORONALES		4.821	3.000	7.821	4,06
ARROYO DEL FRESNO			20.000	20.000	6,17
MONTECARMELO	11.000		42.400	53.400	6,25
LAS TABLAS			51.865	51.865	4,33
SANCHINARRO	55.000		26.302	81.302	6,29
CARABANCHEL	54.168		20.943	75.111	6,52
TOTAL	120.168	4.821	164.510	289.499	5,77

Cuadro 3: Tipología y dotación comercial en los nuevos barrios de Madrid.

Fuente: Planes Parciales. Ayuntamiento de Madrid.

Independientemente de que desde el punto de vista urbanístico los niveles de dotación comercial previstos se han dimensionado para satisfacer la demanda prevista, la información obtenida sobre la ocupación actual de los locales de los PAUs demuestran que la existencia de los contenedores para el desarrollo de la actividad no garantiza un adecuado nivel de servicio, obedeciendo éste a las expectativas de negocio de los agentes privados.

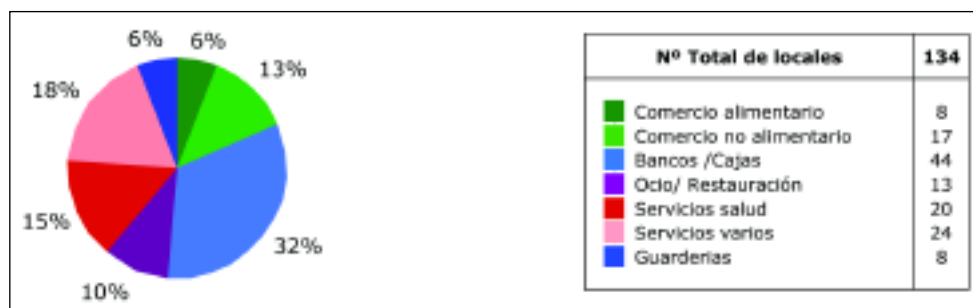


Figura 2: Locales en los nuevos barrios de Madrid.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo - 2006.

Si bien la construcción de las grandes superficies comerciales en los nuevos barrios se produce casi desde el inicio de la construcción de los barrios (sólo Carabanchel se ha retrasado por un cambio en el proyecto), el futuro de los locales comerciales a pie de calle es incierto. Los datos recabados a partir del trabajo de campo reflejan que el porcentaje de locales vacíos es muy alto, que el uso propiamente comercial de los locales en funcionamiento es muy bajo, destinándose mayoritariamente a servicios (destacan las entidades bancarias) y, por último, que la diversidad de los comercios en funcionamiento es mínima y faltan muchos comercios dedicados a la venta de productos de primera necesidad.



## EL TERCIARIO DE OFICINAS EN MADRID

En el año 2005, el parque de oficinas de Madrid cuenta con un total de 2.346 edificios y algo más de 12,5 millones de m<sup>2</sup> construidos.<sup>2</sup> Los edificios situados en la almendra (interior de la M-30) suponen aproximadamente un 70% (tanto en número como en superficie contruida), localizándose el 30% restante en la periferia. El número de oficinas de la Administración Pública es considerablemente mayor en el interior de la M-30, y en especial en el distrito Centro (30%), mientras que las oficinas privadas tienen una mayor presencia relativa en la periferia.

En el periodo 1997-2005, las licencias de nueva edificación para edificios de oficinas suponen un incremento de 1,8 millones de m<sup>2</sup>; el distrito Centro apenas incrementa su presencia mientras el resto de la almendra concentra un 32% del crecimiento y la periferia un significativo 68%.

Como consecuencia de ello, en los últimos diez años, la tendencia a la reducción del peso de la almendra en el conjunto se ha incrementado, pues en 1992 las oficinas situadas en esa zona representaban el 82% mientras que en 2005 suponen el 70%.

CLASE	DISTRITO CENTRO			RESTO ALMENDRA			PERIFERIA			TOTAL		
	Nº Edificios	Superficie Construida S/R	% de Sup. Constr.	nº Edificios	Superficie Construida S/R	% de Sup. Constr.	nº Edificios	Superficie Construida S/R	% de Sup. Constr.	nº Edificios	Superficie Construida S/R	% de Sup. Constr.
ADMIN. PÚBLICA	66	463.467	27,6	185	1.022.088	62,6	24	157.062	9,6	194	1.622.637	100
PRIVADAS	347	1.422.900	53,4	1.134	6.120.594	59,7	671	3.440.694	31,3	2.152	10.984.387	100
<b>TOTAL</b>	<b>413</b>	<b>1.876.367</b>	<b>14,9</b>	<b>1.239</b>	<b>7.142.682</b>	<b>56,6</b>	<b>695</b>	<b>3.597.756</b>	<b>26,5</b>	<b>2.346</b>	<b>12.816.824</b>	<b>100</b>

Cuadro 4: Edificios de Oficinas Madrid, 2005.

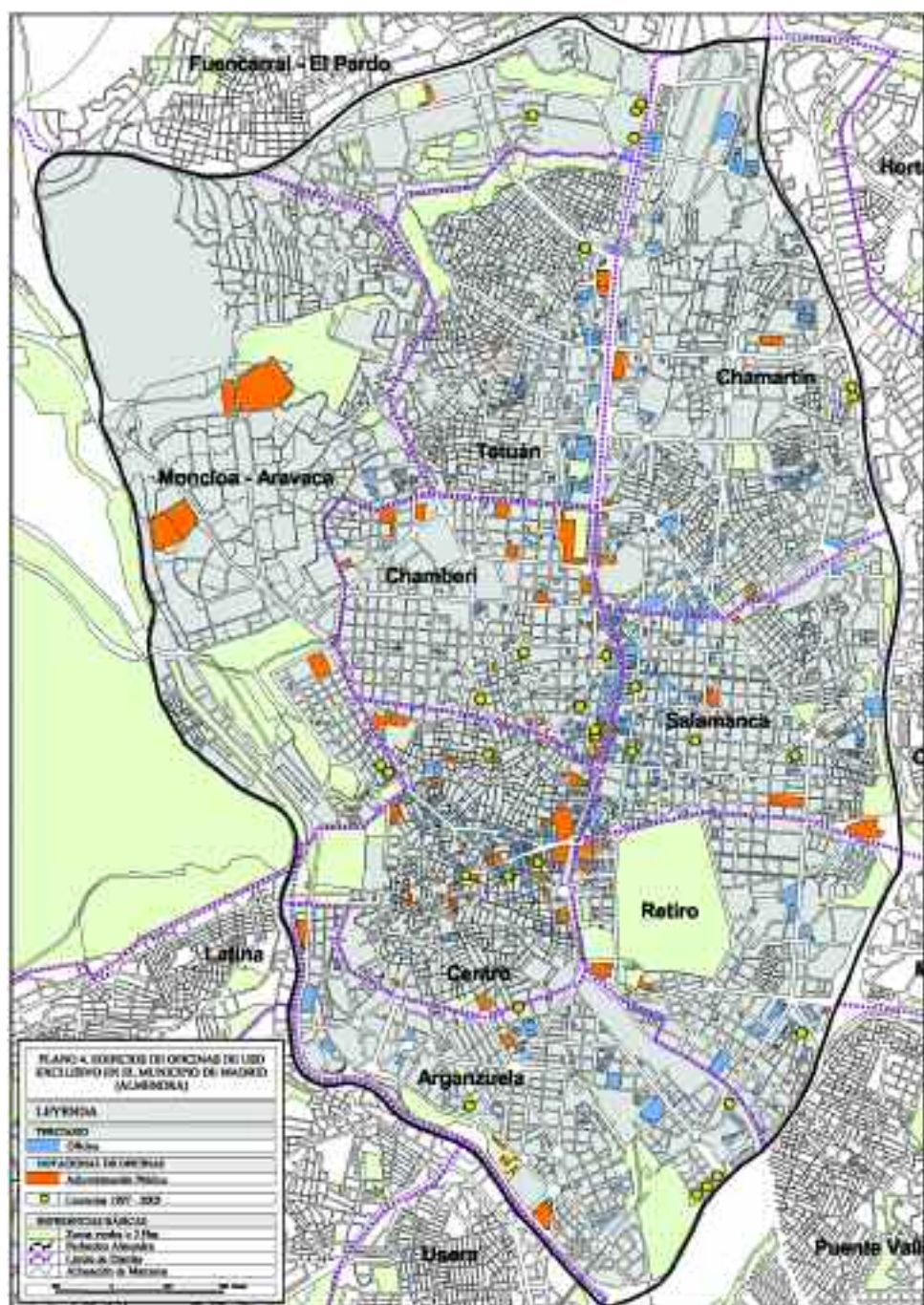
Fuente : Ayuntamiento de Madrid, 2005.



Cuadro 5: Distribución de oficinas por zonas y Licencias de nueva edificación 1997-2005.

Fuente : Ayuntamiento de Madrid, 2005.

<sup>2</sup> Se incluyen tanto los edificios de oficinas como aquellos otros en los el uso predominante es el de terciario (edificios terciarizados)





## Tendencias de localización

En el periodo estudiado, la localización de la actividad terciaria en la ciudad de Madrid presenta las siguientes pautas:

- mantenimiento de un importante número de edificios en el centro urbano (almendra) por el factor de centralidad. El centro es especialmente valorado por las empresas por la cercanía a los centros de decisión política y económica. En el proyecto municipal en marcha para la revitalización del Centro Urbano, el Ayuntamiento ha valorado más la recuperación del uso residencial en el mismo que el carácter estratégico que el centro tiene para el desarrollo de la actividad económica. Determinadas actuaciones emblemáticas, como la conversión de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid (Pº de la Castellana), través de una Modificación del Plan General, en un complejo terciario (con más de 500.000 m<sup>2</sup> construidos según las licencias concedidas y 225.000 de edificabilidad real), se ha planteado para resolver situaciones que no responden a la dinámica de la ciudad sino a la de los agentes que operan en ella.
- descentralización en parques de oficinas periféricos o suburbanos, en busca de espacio y accesibilidad, en el arco nordeste por su cercanía al Aeropuerto de Madrid o fuera de la ciudad.
- creación de zonas o “ciudades” específicas, donde además del espacio y la accesibilidad se valora la localización conjunta tanto de las actividades como de los servicios de las empresas, trasladándose del interior de la ciudad y conformando verdaderas ciuda-

des empresariales, como pueden ser el caso de Telefónica (con más de 500.000 m<sup>2</sup>) en el norte del municipio de Madrid o del BSCH en Boadilla del Monte.

## **Las características de la descentralización de oficinas en Madrid**

De acuerdo con los datos aportados y con los planos de localización de oficinas, la descentralización entre 1997 y 2005 presenta las siguientes características:

- consolidación de ejes tradicionales: Eje A-6 Ctra de la Coruña, en el que se ha mantenido la actividad en los términos previstos por el planeamiento urbanístico;

- intensificación de determinados ejes tradicionales como el Avenida de América-Aeropuerto, en el que se ha producido un intenso crecimiento por la transformación de áreas industriales al amparo de una normativa urbanística que permite la implantación de Servicios Empresariales en esas zonas. Es especialmente significativo en los polígonos de la zona norte de Madrid (casos de Julián Camarillo, Hortaleza y Fuencarral). El eje de la A-1 Ctra de Burgos, también muy dinámico, se vertebra como prolongación del eje de la Castellana, como consecuencia de la configuración de un importante parque empresarial en el municipio colindante de Alcobendas, y que se ha visto reforzado por las nuevas instalaciones de Telefónica justo en el límite entre ambos términos municipales.

- creación de nuevas áreas de actividad como extensión de zonas de descentralización tradicionales: en el entorno de Aeropuerto y de los recintos Feriales se prevé una nueva zona terciaria (Valdebebas), en la que la futura Ciudad de la Justicia de Madrid así como la nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid representan el primer motor para su desarrollo.

- Fracaso de los intentos de descentralización hacia el sur de la ciudad, con la excepción de la zona de Méndez Alvaro (Arganzuela). En determinados ámbitos con reserva para oficinas se ha posibilitado el cambio de uso pasando a residencial (El Espinillo, en el distrito de Villaverde, Valdebernardo y Valderribas en Vicálvaro).

## **CONCLUSIÓN**

Los procesos analizados sobre pautas de localización y las formas de implantación recientes de los usos de oficinas, comercial y hotelero en la ciudad de Madrid reflejan la intensificación de la concentración en el centro urbano junto con la extensión de la centralidad hacia el nordeste de la ciudad, favorecida principalmente por el desarrollo de nuevas zonas de oficinas y de determinadas actuaciones públicas (especialmente significativas por la fuerte inversión en infraestructuras de transporte, viarias y aeroportuarias). Esos procesos responden en Madrid, de forma parecida a lo observado en otras grandes aglomeraciones europeas, a la creciente valoración de la centralidad urbana tanto por el acceso a información de carácter estratégico como por el componente inmobiliario de ese espacio central. Esa revalorización del centro provoca la sustitución de los usos menos competitivos y el desarrollo de nuevas formas de segregación del espacio urbano.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ayuntamiento de Madrid (1997): *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997*. Ed. Ayuntamiento de Madrid.
- Ayuntamiento de Madrid (1999): *Madrid, 1979-1999. La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos*. Ed. Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.
- Ayuntamiento de Madrid (2002): *Madrid, 4 años de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997*. Ed. Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid
- Chabbal, Barbara (2005): *Les Atouts Économiques de Paris. Étude comparative des marchés de bureaux à Paris, Londres, Milan, Madrid, Berlin et Amsterdam*. Ed. Atelier Parisien D'Urbanisme; CB Richard Ellis; île de France.
- Madrid 2012. Ciudad Candidata (2004): *Dossier Olímpico Madrid 2012*. Ed. Madrid 2012 Ciudad Candidata.
- Pulido San Román, Antonio (2006): *Madrid en el concierto de las grandes ciudades*. Ed. Ayuntamiento de Madrid, Área de Gobierno de Economía y Participación Ciudadana. Observatorio Económico.

### ***Agradecimientos, por realización de planos y tramitación de textos:***

*Julio Prevost López*

*Lucía Ballesteros Ortega*

*Josefa Abreu González*



# **PONENCIA III**

## **EL TRANSFONDO SOCIOECONÓMICO Y AMBIENTAL DE LA CIUDAD. LOS ESPACIOS EMPRESARIALES**

### ***Relatoria de comunicaciones***

Macià BLÁZQUEZ SALOM  
*Universitat de les Illes Balears*

Las aportaciones de los comunicantes se dividen en dos grupos: las de temática ambiental y las de temática económica. Además de abordarse en todos los estudios ámbitos urbanos, coinciden en otorgar un gran protagonismo a la administración pública, para promover las mejoras paliativas o directamente contribuyendo a las tendencias del libre mercado, en sintonía con el principio de voluntariedad.

### **COMUNICACIONES DE TEMÁTICA AMBIENTAL**

Un primer conjunto de tres comunicaciones analiza la incorporación de la temática ambiental en la planificación urbana y turística. La urgencia de la crisis socioambiental se aborda desde las propuestas científicas, caso de la componente bioclimática en el diseño urbano, y de la promoción institucional pública del diseño de buenas prácticas, en Agendas 21 Locales y desarrollo turístico “blando”.

*Elena Caballero Ranchal. "La integración de la componente bioclimática en la planificación urbana en Andalucía".*

Elena Caballero propugna una mayor consideración de la componente bioclimática en los planes, reglamentos y ordenanzas municipales. Remarca la gravedad de la crisis climática debida al consumo energético y a la emisión de contaminantes atmosféricos. Acusa las dificultades a las que se enfrentan las autoridades locales, por falta de medios, realización de la evaluación a posteriori o en paralelo de la expansión urbana –limitándose en consecuencia sólo a la búsqueda de soluciones paliativas– y la indefinición, ambigüedad e imprecisión del tratamiento del medio ambiente y la sostenibilidad.

Su análisis de los planes urbanísticos municipales de las principales capitales andaluzas demuestra que sí se tiene en consideración la variable climática del medio ambiente en tanto que: descripción cuantitativa y presión de riesgos climáticos; pero que no se atiende a sus repercusiones respecto de: la contaminación atmosférica, la eficiencia energética de las edificaciones (por ejemplo, en la elección de materiales) o el confort climático (en términos de transmisión de temperaturas, régimen de brisas, etc.).

Concluye abogando por la inclusión de estos parámetros de cara a la revisión del planeamiento caduco, que se redactó en los años 1980.

*María del Carmen Cañizares Ruiz. "Ajustes ambientales en la ciudad postindustrial: la Red de Ciudades y Pueblos Sostenibles de Castilla-La Mancha".*

María del Carmen Cañizares ofrece un repaso a las principales iniciativas institucionales que proponen mejorar la atención a la problemática ambiental y a la participación ciudadana. El análisis es escalar, desde las propuestas de las Naciones Unidas, especialmente de la Organización Mundial de la Salud y del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, a las de la Unión Europea y España, para concretar las propuestas de las instituciones Castellano-Manchegas. Multitud de reuniones e informes apoyan, especialmente, la elaboración de diagnósticos medioambientales mediante procesos de participación ciudadana, en el marco de las Agendas 21 Locales (AG21L).

La experiencia castellano-manchega, con el apoyo de la Federación Española de Municipios y Provincias, se centrará en promover buenas prácticas en la gestión de residuos, la promoción de la salud y hábitos saludables, la gestión de las aguas y de la energía, y la formación e información sobre sostenibilidad. Se citan instrumentos de apoyo técnico de dichas instituciones de la administración pública –encabezadas por la Consejería de Medio Ambiente del gobierno regional– como son las guías prácticas para el desarrollo de AG21L, proyectos de urbanismo sostenible, planeamiento urbano sostenible, eficiencia energética en edificación, etc.

Se trata, en conclusión, del relato local de iniciativas institucionales públicas que hacen frente a la crisis socioambiental celebrando reuniones y estrategias orientativas, en el marco de la voluntariedad del libre mercado, para promover buenas prácticas, la rentabilidad, la competitividad y la transformación social mediante la información y el conocimiento. Destaca el éxito en la inclusión de municipios y en la participación de la ciudadanía.



*Olga Martínez Moure y José Martín Brocos. “Los balnearios: una apuesta por un turismo generador de riqueza desde la perspectiva de la sostenibilidad: el caso de Caldas de Reis (Galicia)”.*

Caldas de Reis es un concello gallego que dispone de aguas termales, de uso terapéutico de antaño. Sobre esta base, su Ayuntamiento ha potenciado la comercialización del alojamiento y del tratamiento terapéutico en los balnearios de Acuña y Dávila. Ha contado con el apoyo europeo del programa FEDER. Los autores de la comunicación exponen criterios de promoción de los balnearios, en términos generales y particulares de esta localidad. El aparato teórico utilizado es limitado y su aportación práctica es local, para mayor abundamiento en la promoción de este destino turístico, especialmente mediante el compromiso de la administración pública y sin referencias a los agentes empresariales.

## COMUNICACIONES DE TEMÁTICA ECONÓMICA

El segundo bloque de también tres comunicaciones tiene más relación con las transformaciones urbanas fruto de cambios de actividad productiva, especialmente tendentes a la terciarización. Además de las tendencias dominantes del mercado que incorpora España a las economías Centro del capitalismo global, se acusa la incidencia de las políticas públicas de promoción de infraestructuras (especialmente de transportes) y planeamiento urbanístico.

*Esther Gil Álvarez. “Reestructuración industrial y transformación urbana en la comarca de San Sebastián (Donostialdea).”*

La contribución de Esther Gil refleja el profundo conocimiento de la autora sobre la reestructuración industrial de Donostialdea –la comarca de San Sebastián–, tras la crisis de los años 1980, que afectó especialmente a los astilleros, el sector siderometalúrgico, la fabricación de neumáticos, de material eléctrico y textil.

La autora explica que la gran capacidad de reacción de esta región se debe a su fuerte inercia demográfica, la tradición emprendedora y la densa concentración urbana y de infraestructuras. Las administraciones públicas promueven, así mismo, este proceso con la reordenación y racionalización del urbanismo industrial, mediante planes de urbanización por iniciativa pública de zona industriales, la inversión en infraestructura de comunicación y transporte, y el desarrollo de proyectos emblemáticos de innovación, recreación, cultura, etc. Destaca, como icono de *marketing* urbano, el Plan Estratégico de San Sebastián 2002-2010, que apuesta por una nueva imagen de Donostia como ciudad cultural innovadora y de la imagen.

Su análisis espacial, con apoyo cartográfico de calidad, define las áreas caracterizadas por los procesos de cierre, terciarización, afianzamiento y periferización industrial.

El área portuaria de Pasajes, que junto a las de Rentería y Hernani son las de asentamiento industrial más antiguo y denso, ejemplifica el fracaso de la reestructuración, siendo hoy en día el espacio socio-económico más deprimido de Donostialdea, con mayor nivel de desempleo. Se apunta, incluso, que su paralización puede hacer perder subvenciones concedidas para su rehabilitación en el programa Urban.

*Raúl Castillo Rodríguez y Fernando Fernández Gutiérrez. “La islamización urbanística del Albayzín (Ciudad de Granada)”.*

La comunicación de Fernando Fernández y Raúl Castillo se autodefine como el estudio piloto de un proyecto más extenso entorno a las transformaciones islámicas recientes de las ciudades andaluzas. El ensayo se centra en parte del barrio del Albayzín, vecino a la ciudadela de la Alhambra, en Granada. Su población es de 2.100 habitantes, con una fuerte participación inmigrante magrebí y de conversión islámica, creciente en los últimos 25 años. Esta implantación hispanomusulmana contribuye a la rehabilitación urbana y a la dinamización económica con 85 establecimientos comerciales orientados a los servicios turísticos de entre los que destacan, por su carácter simbólico, las teterías.

La comunicación detalla los resultados de 32 encuestas a encargados de otros tantos establecimientos, mediante un pormenorizado método estratificado –en la selección de muestras– y flexible –en su desarrollo oral con el objeto de evitar suspicacias– que saca conclusiones perspicaces sobre el buen ambiente de interculturalidad, confianza empresarial, rentabilidad económica, reconducción de la marginalidad, etc. Un detallado cálculo de estimación de ingresos de los 85 comercios hispanomusulmanes, da la cifra de entre 10 y 12 millones de euros anuales de ingresos brutos (que a nuestro pesar se destaca poco en las conclusiones).

En resumen, valora positivamente la concentración de población inmigrante, magrebí i de conversión islámica, y sus iniciativas empresariales en el caso del Albayzín, que no incurrir en los inconvenientes de la formación de “ghettos”. Para definirlo usa el neologismo “desmarginalización”.

En lo formal, se abunda en aspectos previstos en el proyecto más amplio, cuando las conclusiones presentadas son mucho más particulares. La expresión cartográfica mejorará la explicación. Los métodos y las fuentes utilizadas en alcanzar los resultados más destacables son muy perceptivas, estimativas y, por consiguiente, subjetivas.

*Cristina Sanabria Brasart, Paloma de la Torre Binimelis y Susana Gumiel Nadador. “Procesos recientes de terciarización en la ciudad de Madrid”.*

La comunicación de Cristina Sanabria, Paloma de la Torre y Susana Gumiel ofrece información muy reciente sobre la evolución de la distribución espacial de una parte de las actividades de servicios (comerciales, oficinas y hoteles) en el municipio de Madrid. Hace una aportación de fuentes muy valiosa, con una representación cartográfica de calidad suprema, que tiene gran potencial explicativo de los orígenes y las consecuencias de los procesos de concentración terciaria y sus consecuencias sociales y ambientales. Así mismo, se mencionan numerosas iniciativas de la administración pública que subyacen en el estímulo del proceso: la promoción de la candidatura de Madrid como sede de los Juegos Olímpicos del 2012 (como acicate al desarrollo de alojamiento turístico), el PGOU de 1997 (con normativa que impone el establecimiento comercial en el casco antiguo y en los nuevos barrios periféricos), la ampliación del aeropuerto y las autopistas de su entorno, etc. Más de pasada, se mencionan los agentes privados que especulan con la recalificación del suelo (caso de la Ciudad Deportiva del Real Madrid), o que “estiran” de la ciudad haciéndola crecer a fuerza de “apedrear” con nuevos polos de crecimiento la periferia, con nuevas ciudades empresariales, como es el caso de la Telefónica al norte del municipio de Madrid o del BSCH en Boadilla del Monte.