

# LA PLANIFICACIÓN DEL USO TURÍSTICO EN LA COSTA DE GRANADA

M<sup>a</sup> Enriqueta CÓZAR VALERO

M<sup>a</sup> Elena MARTÍN VIVALDI

*Instituto de Desarrollo Regional*

*Universidad de Granada*

## INTRODUCCIÓN

La costa granadina se puede definir como un espacio con recursos geoturísticos (clima excepcional, paisaje de gran interés natural y agrícola, playas, etc.) pero sin una infraestructura básica suficiente (red de abastecimiento de agua, red de transporte, etc), junto a una infraestructura turística débil (poco número de hoteles, de plazas turísticas declaradas, escasa categoría de los establecimientos), en definitiva, una oferta de ocio poco diversificada. Por todo ello, el litoral granadino no se puede clasificar en su conjunto como un espacio eminentemente turístico, ya que su principal actividad y recurso económico es la agricultura. Ésta, en las últimas décadas ha experimentado una gran transformación especializándose en productos subtropicales y extratemperanos con una alta rentabilidad.

Sin embargo el desarrollo turístico en el litoral de Granada ha supuesto, no sólo una actividad contraria a la ordenación del territorio, sino también una grave transformación del mismo que difícilmente podrá subsanarse. Por una parte ha provocado fuertes impactos medioambientales al urbanizar zonas tan frágiles como las laderas, los acantilados, etc, así como las fértiles vegas y, por otra parte, ha contribuido a incrementar la desarticulación territorial y los desequilibrios demográficos y económicos entre los núcleos del interior y los costeros, así como entre la costa occidental y oriental granadinas, ésta última mucho menos desarrollada económicamente.

El mayor conflicto generado por el desarrollo turístico se deriva en primer lugar de la competencia con la agricultura por el consumo de suelo que supone, y en segundo lugar por el de agua, ya que en muchas zonas dicho desarrollo se ha producido a costa de la reducción de áreas de uso agrícola más rentables y permanentes que la actividad turística.

Por otro lado, la capacidad de acogida de la costa de Granada es limitada, y las características que presenta su turismo (fundamentalmente interior, estacional, de segunda residencia y concentrado en los núcleos tradicionales y los escasos enclaves turísticos), dificulta una planificación integral del mismo.

Además y en general el planeamiento municipal ha sobredimensionado la capacidad de acogida turística de la zona, con el fin de justificar la clasificación del suelo y sus usos, de forma que ha provocado una disfunción entre la oferta real de la costa y la demanda, constituyéndose en un modelo desarrollista de turismo.

Para intentar subsanar las tensiones, conflictos, disfunciones, etc., que genera el uso turístico del litoral granadino, todo planeamiento futuro deberá atenerse a lo dispuesto por la Ley del Suelo, Ley de Costas, Ley de Espacios Naturales Protegidos, P.E.P.M.F. (Plan Especial de Protección del Medio Físico), etc. y, fundamentalmente a las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía. Sólomente con el estricto cumplimiento de esta legislación de rango supramunicipal, se podría conseguir una planificación armónica del uso turístico que adecúe la oferta a la demanda y ofrezca el medio natural, protegido, como un incentivo más.

## **1. CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO LITORAL GRANADINO**

La costa de Granada abarca 60 Km de longitud, que suponen un 7,4% del total andaluz, de la cual, el 37,7% está ocupado por playas y el 62,3% restante lo constituyen acantilados y ramblas fundamentalmente. Estas características obedecen a la proximidad de las Cordilleras Béticas, en concreto del Complejo Bético, cuyas sierras: Lújar Contraviesa, Cázulas, Jolúcar y las Guájaras llegan en sus estribaciones hasta el mar, dando lugar a enclaves topográficos como Cerro Gordo (Almuñécar), Cabo Sacratif (Motril) y los acantilados entre Calahonda y Motril, por cuyas cualidades paisajísticas se han incluido como figuras de protección en el P.E.P.M.F. de la provincia, así como en el Catálogo de Espacios Protegidos de Andalucía.

Por la latitud en la que se encuentra, goza de un clima muy suave, mediterráneo, casi tropical en su sector occidental y más árido conforme nos desplazamos hacia el E.

Estas características físicas han dotado a la costa granadina de una red fluvial constituida fundamentalmente por ramblas, de ahí la escasez de recursos hídricos superficiales, si bien el carácter carbonatado de gran parte de los materiales de las sierras litorales y prelitorales ha permitido la existencia de sistemas acuíferos subterráneos, de mantos superficiales que se explotan mediante pozos o galerías y mantos subálveos debidos a la infiltración de las aguas de lluvia y de escorrentía a través de los aluviones de los ríos (Río Verde en Almuñécar, Sierra de la Contraviesa, aluviales del Guadalfeo y Rambla de Albuñol, etc).

Forman parte de la costa granadina un total de nueve municipios: Almuñécar, Salobreña, Motril, Gualchos, Lújar, Rubite, Polopos, Sorvilán y Albuñol, cuya participación en el litoral es distinta, lo que va a marcar diferencias tanto económicas como demográficas. Mientras Almuñécar, Salobreña y Motril concentran sus núcleos principales en la costa, en el resto son otros enclaves de población y no el núcleo principal los que participan de este carácter costero: El Romeral y Castell de Ferro en Gualchos; El Lance en Rubite, La Mamola, Castillo de Baños y la Guapa en Polopos; Los Yesos y Melicena en Sorvilán; y, La Rábita, El Pozuelo y Castillo de Huarea en Albuñol.

Desde el punto de vista demográfico, la costa supone el 10,9% de la población provincial según la revisión padronal de 1990 (89.081 habitantes) y el 4% de la población del litoral andaluz; ésta escasa representación se justifica por la ausencia de la capital de la provincia en la costa. A pesar de ello es la zona más dinámica de la provincia, ya que no ha cesado de incrementar su población desde comienzos de siglo, como se puede observar en la tabla estadística de la siguiente página.

Incluso los saldos migratorios en su conjunto son positivos en los últimos años, si bien hay que resaltar que aquellos municipios cuyo núcleo principal está en el interior siguen teniendo saldos migratorios negativos (Gualchos, Albuñol, Rubite, etc).

**Cuadro 1**

***Evolución de la población y de la densidad en la costa granadina***

Año	Población	Densidad (habitantes/Km <sup>2</sup> )
1900	50.220	113,41
1950	61.384	138,41
1960	63.826	144,14
1975	71.669	161,85
1981	75.939	171,49
1986	82.201	185,63
1990*	89.081	202,17

\* Población de Derecho

Fuente: Censos de Población 1900, 1950, 1960 y 1981.

Padrón Municipal 1975 y 1986 y revisión de la Población de Derecho 1990 I.N.E.

La evolución demográfica positiva arriba expuesta supone una densidad de población de las más altas de la provincia (202,17 habitantes/Km<sup>2</sup>, 1990), exceptuando la capital, frente a la media provincial que es de 65,16 habitantes / Km<sup>2</sup>, pero todavía lejos de la densidad media del litoral andaluz (casi 300 habitantes/Km<sup>2</sup>). Esta densidad se distribuye muy desigualmente concentrándose los mayores valores en los municipios cuyo núcleo principal está en la costa (Almuñécar 248,24 habitantes/Km<sup>2</sup>, Motril 434,43 habitantes/Km<sup>2</sup>, Salobreña 288,11 habitantes/Km<sup>2</sup>).

Con respecto al tamaño de los municipios, sólo Motril se acerca a los 50.000 habitantes, Almuñécar a los 20.000 habitantes, y el resto quedan por debajo de los 10.000 habitantes.

La actividad económica fundamental de la costa granadina, la agricultura, ha producido una importante transformación del paisaje agrario de la zona, ya que se ha pasado de la práctica de cultivos extensivos (secanos) a la de intensivos (regadíos); de una agricultura tradicional a otra especializada en cultivos forzados y subtropicales que ha causado una serie de impactos en el territorio al invadir en muchas áreas la Z.M.T., al aterrizar laderas y al extraer arenas para los invernaderos.

Estas transformaciones unidas a la actividad turística, han hecho que la costa sea la comarca más dinámica de la provincia de Granada, sobre todo en su sector occidental. Almuñécar y Motril son los municipios con el presupuesto municipal y la renta per cápita más altos de toda la provincia a excepción de la capital.

## 2. LA OFERTA Y DEMANDA TURÍSTICAS

La cuantificación de la oferta turística en la costa granadina es difícil de conocer con exactitud ya que las características de su turismo fundamentalmente interior y residencial, conlleva aparejada la ocultación de numerosas plazas turísticas, al no ser declaradas como tales. En un intento de aproximación indirecta mediante el análisis del número de viviendas vacías o de temporada más el de las plazas hoteleras (hoteles, campings, apartamentos) podemos calcular un volumen de 7.293 plazas hoteleras y más de 21.000 viviendas de temporada que, calculando por defecto una ocupación media de 3,5 personas/vivienda hacen un total aproximado de 74.760 plazas extrahoteleras, lo que supone un total de 82.053 plazas turísticas. Por lo tanto, la relación entre las plazas hoteleras y las extrahoteleras es de 11,2. Estas cifras ponen de manifiesto la ya mencionada escasa infraestructura turística propiamente dicha de la costa granadina, así como la característica del turismo que la visita (familiar, residencial, interior, estacional, etc.). Además la oferta turística se concentra en el sector occidental de la costa en lo que a infraestructura hotelera se refiere, mientras que los campings se localizan preferentemente en el sector oriental.

A esta escasa infraestructura hay que añadir la baja calidad que ofrece, ya que, en primer lugar de los 67 establecimientos hoteleros, 46 son pensiones; en segundo lugar, 15 de los hoteles son de una estrella, existiendo solamente un hotel de 4 estrellas en toda la costa (La Herradura); y en tercer lugar el 70% de las pensiones son de la categoría inferior. Características similares presentan los campings pues de los 11 que hay solamente 1 está catalogado como de primera categoría (Carchuna).

En cuanto a la oferta extrahotelera, viviendas vacías o de temporada, también se observa una distribución desequilibrada entre el sector occidental y oriental de la costa, concentrándose en mayor medida en aquel (véase Cuadro 3).

Además es difícil conocer la dinámica turística de estas viviendas al no saber cuales son viviendas de segunda residencia familiar y cuales son objeto de

alquiler por particulares o empresas inmobiliarias, práctica habitual de nuestra costa. Estas viviendas de temporada se localizan preferentemente fuera de los núcleos tradicionales suponiendo en muchos casos en torno al 80% del parque de viviendas de los núcleos turísticos (Torrenueva, Velilla-Taramay, etc), en los que se produce una densificación veraniega junto a una infrautilización en el resto del año.

**Cuadro 2**  
**Oferta turística declarada de la costa granadina**

Núcleos	Número de plazas		
	Hoteles y Pensiones	Campings	Apartamentos
Almuñécar	1.013	300	808
Calahonda	283	-	-
Castell de Ferro	194	782	-
Carchuna	-	900	-
La Herradura	171	288	-
La Mamola	46	-	-
Motril	546	456	-
Polopos	-	690	-
El Pozuelo	25	-	-
La Rábida	90	-	-
Salobreña	311	224	-
Sorvilán	10	-	-
Torrenueva	156	-	-
Total	2.845	3.640	808

Fuente: Andalucía 91. Junta de Andalucía. Dir. General de Turismo.

**Cuadro 3**  
**Porcentaje de viviendas vacías<sup>1</sup> o de temporada en la costa**  
**de Granada (%)**

Almuñécar .....	60,5
Motril .....	26,9
Salobreña .....	9,0
Resto Litoral .....	3,5

Fuente: P.G.O.U. y Ayuntamientos de la zona.

Junto a todo lo anterior la costa de Granada tiene una oferta de instalaciones (puertos deportivos, campos de golf, parques acuáticos, etc.) escasa, que se reduce a los puertos deportivos existentes en el sector occidental (Almuñécar y Motril), a un pequeño campo de golf en Motril y al parque acuático de Velilla.

En definitiva la oferta turística del litoral granadino está ligada al elemento playa con las deficiencias ya expuestas, sin contemplar ninguna proyección turística hacia el interior (Sierras Litorales y Prelitorales, Parque Natural de Sierra Nevada, Alpujarra, etc).

En lo que a la demanda se refiere, es preciso señalar en primer lugar, la dificultad que también existe —como en la oferta— para conocer el volumen exacto que significa. Las características ya señaladas del turismo de esta zona son el principal obstáculo para su cuantificación.

Podemos acercarnos a su conocimiento mediante las estimaciones que realizan las diferentes Administraciones Locales sobre la población flotante en los núcleos del litoral. En segundo lugar, dicha población que se estima en torno a 165.000 habitantes, -es decir, el doble de la población residente en la zona y de la estimación de plazas turísticas antes expuesta- pone de manifiesto un importante desajuste entre la oferta y la demanda turísticas de nuestra costa y ello sin considerar la capacidad de acogida de las playas, que es el parámetro fundamental para hacer una planificación turística en el litoral, como más adelante veremos.

---

1. En este concepto se trata de un pequeño número de viviendas desocupadas existente en los núcleos tradicionales, junto a algunos cortijos abandonados que en modo alguno distorsionan las estimaciones de la oferta extrahotelera de la costa.

La población flotante al igual que la oferta se concentra mayoritariamente en el sector occidental (94,1%), como podemos observar en la siguiente tabla estadística:

**Cuadro 4**  
***Población flotante en los núcleos costeros del litoral de Granada***

Núcleo	Número de habitantes
Almuñécar	80.000
Castell de Ferro	3.504
Castillo de Baños	408
Castillo de Huarea	342
El Pozuelo	672
La Guapa	255
La Mamola	1.392
La Rábita	2.479
Los Yesos	330
Melicena	313
Motril	50.070
Salobreña	25.000

Fuente: Ayuntamientos de la costa granadina.

Las estimaciones recogidas en el Cuadro 4 se refieren a diferentes años (1984, 1986, 1990), con lo cual se supone que tras la recuperación económica de los últimos años esta población puede haber aumentado, sobre todo en los núcleos costeros del sector oriental en que los datos son más antiguos (1984).

Conocer las características de esta demanda es muy difícil dado que no existen estadísticas al respecto. Sin embargo por el tipo de oferta podemos afirmar de nuevo que se trata de un turismo básicamente interior, vacacional, sobre todo de la provincia de Granada, completada con un número muy pequeño de demanda exterior concentrado en Almuñécar (5.012 residentes extranjeros en 1985), por lo cual la actividad de los tour-operadores puede considerarse prácticamente irrelevante.

### 3. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y EL USO TURÍSTICO

El proceso masivo de urbanización de la costa granadina comenzó a mediados de los años 60 debido a la atracción turística de este litoral dedicado tradicionalmente a la agricultura y, en menor medida a la pesca. El desarrollo turístico se plasmó en un modelo de urbanización intensivo, de construcciones elevadas paralelas a la línea de costa desarticuladas entre sí y con los núcleos tradicionales, y sin una dotación suficiente de infraestructuras básicas (red de saneamiento, red viaria, abastecimiento de agua, etc). Este proceso urbanizador se llevó a cabo a costa de la ocupación progresiva del suelo agrícola, por una parte, y por otra, del suelo no urbanizable de gran interés paisajístico, natural y ecológico, ocupando progresivamente el suelo litoral hasta invadir en muchos lugares la Z.M.T.

Esta situación, común a toda la costa granadina, adquiere gran importancia en su sector occidental (Almuñécar, Velilla-Taramay, Torrenueva, etc.) y ha continuado hasta la actualidad, si bien en la última década la expansión urbanística tiene un carácter más extensivo, pero la conflictividad no ha cesado, ya que se ha extendido ocupando laderas de alta fragilidad (Almuñécar, Salobreña, etc.) que han provocado grandes impactos sobre el territorio.

Este desordenado planeamiento del uso turístico del suelo obedece a: 1) La vulneración manifiesta de la legislación vigente en materia urbanística, 2) Concepción del turismo no como un instrumento de desarrollo, sino como un medio especulativo a corto plazo y, 3) A la debilidad de la normativa en materia de protección del medio natural.

En los últimos años la aplicación de la legislación vigente permitiría llevar a cabo una planificación del uso turístico más racional, integrada en el territorio y en la economía de la zona. Sin embargo, los planes urbanísticos en vigor para el litoral granadino continúan reservando significativas superficies para uso turístico, cuando hemos visto al analizar la oferta y la demanda el alto grado de densificación de nuestra costa, que llega en algún caso a infringir la legislación vigente de rango superior (Leyes de Costas, Ley de Espacios Naturales Protegidos, Directrices Regionales del Litoral de Andalucía, etc.).

Para concretar lo arriba expuesto vamos a analizar las figuras de planeamiento con que cuentan los municipios de la costa de Granada y los conflictos y afecciones que generan en lo que a reserva del suelo para uso turístico se refiere.

El primer problema surge de la falta de homogeneidad en las figuras de planeamiento, ya que sólo tres municipios: Almuñécar, Motril y Salobreña cuentan con P.G.O.U. (Plan General de Ordenación Urbana), mientras que las demás sólo tienen D.S.U. (Delimitación de Suelo Urbano), si bien están en elaboración las NN.SS. (Normas Subsidiarias) de los Municipios de Gualchos y Albuñol.

Las expectativas turísticas que prevé el Plan General de Ordenación Urbana de Motril son las siguientes:

—Una extensión de suelo urbanizable programado para uso turístico de 1.868.150 m<sup>2</sup> distribuido espacialmente en Playa de Poniente (185.200 m<sup>2</sup>), Punta del Río (331.600 m<sup>2</sup>), Playa Granada (779.400 m<sup>2</sup>), Ladera de Torrenueva (110.800 m<sup>2</sup>), Albayca (17.500 m<sup>2</sup>), Extensión de la Chucha (74.150 m<sup>2</sup>), Extensión de Calahonda (60.200 m<sup>2</sup>), Castillo del Aire (225.500 m<sup>2</sup>) y Los Bates (138.750 m<sup>2</sup>). De este total, sólomente se reservan 198.950 m<sup>2</sup> (10,6%) para infraestructura turística propiamente dicha (hoteles).

—Un número máximo de viviendas de 9.621 para uso residencial turístico, de las cuales 3.900 se construirían en Punta del Río donde se pretende crear una nueva imagen turística y 2.572 en Puerto-Varadero.

—En suelo urbano se destinan 9.258 m<sup>2</sup> para uso hotelero distribuidos en Motril y Torrenueva.

—En Torrenueva, la masificación y construcción en pantalla ha llevado al P.G.O.U. a limitar su crecimiento, enfocando su actuación a una mejora del espacio público.

—En Carchuna-Calahonda el crecimiento se prevé en torno a los núcleos ya existentes ya que hay problemas de saneamiento, invasión de la Z.M.T. y desarticulación de los asentamientos.

Todo lo anterior supone un sobredimensionamiento en un 35% de la capacidad de acogida de las playas (4 m<sup>2</sup>/persona) que actualmente está estimada en torno a 62.000 personas.

Además, la planificación turística programada propone las laderas de las sierras para ubicar actividades turísticas y preservarlas de la ocupación masiva de segundas residencias y una reserva de suelo urbanizable no programado que alcanza 3.665.000 m<sup>2</sup> localizados en el Sur y Oeste del Cerro del Notario y N de las Angustias, cuyo uso aún no está definido.

Por lo que se refiere al municipio de Salobreña su Plan General prevé un suelo urbanizable programado de uso turístico de 771.500 m<sup>2</sup> (en laderas 280.200

m<sup>2</sup> y en playas 336.000 m<sup>2</sup>) y un suelo urbano turístico de 1.270.000 m<sup>2</sup>. La única zona de ordenación turística en la playa es el tramo que se extiende entre el Peñón y el Guadalfeo, objeto del Plan Playa, que propone un modelo de urbanización extensiva que viene a completar el intensivo existente. En el resto de la zona costera no se prevén por ahora nuevos desarrollos turísticos entre la Caleta y El Peñón para preservar su uso agrícola, ni en el tramo entre el Guadalfeo y el límite con Motril.

En las laderas occidentales existe un grado de ocupación urbana de carácter extensivo que supone un 35% de su ocupación posible, teniendo en cuenta el suelo urbanizable no programado al que antes hemos aludido, clasificando además una parte de estas laderas como suelo no urbanizable.

Este Plan prevé la construcción de 6.664 viviendas temporales en suelo urbano y urbanizable programado, que darían acogida a 20.307 habitantes y 1.414 viviendas en suelo urbanizable no programado para 3.398 habitantes que, si unimos a las 6.766 personas calculadas para las 1.933 viviendas temporales existentes, arroja un total de 30.471 personas, siendo la capacidad de acogida de las playas de Salobreña de 18.500 plazas, de lo que se deduce un sobredimensionamiento de la capacidad turística del municipio.

En resumen el P.G.O.U. de Salobreña presenta una cierta desarticulación territorial entre el suelo urbanizado y por urbanizar como consecuencia de una estructura de asentamientos heredada de difícil arreglo y además, consolida y amplía el proceso de urbanización en la franja litoral entre el mar y la carretera N-340, corriendo el riesgo de una posible uniformización de la línea de costa.

El planeamiento de Almuñécar es quizás de todos los existentes para la costa granadina el que se resuelve de una manera más decisiva en favor de la urbanización a costa de la agricultura. Y esto sin tener tampoco en cuenta las áreas de interés ecológico y paisajístico de la zona y sin conseguir la articulación entre los núcleos existentes y los nuevos y entre estos entre sí.

Las previsiones del P.G.O.U. clasifican 1.912.296 m<sup>2</sup> como suelo urbanizable programado en el que no se especifica su uso turístico expresamente al darle un uso genérico residencial, con la excepción de 12.740 m<sup>2</sup> destinados a hotel. No obstante, la distribución por zonas de dicho suelo urbanizable programado permite afirmar su preferente uso turístico: La Galera 308.000 m<sup>2</sup>; Pinos Velilla 350.000 m<sup>2</sup>; La Paloma-S. Sebastian 133.071 m<sup>2</sup>, Extensión de Almuñécar 227.280 m<sup>2</sup>; Las Maravillas 118.255 m<sup>2</sup>; La Herradura-Costa 183.480 m<sup>2</sup>; Marina del Este II 42.720 m<sup>2</sup>; Lo Colorado 94.280 m<sup>2</sup>; Campo de Tiro 67.280 m<sup>2</sup>; Las Palomas Sur Levante 203.760 m<sup>2</sup>; La Mariquilla-Cantarriján 183.770 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas previstas en este suelo urbanizable programado es de 4.445 que, junto a las 3.000 viviendas existentes en suelo urbano, suponen un total de más de 7.000 nuevas viviendas al final del P.G.O.U. De ellas el 65% estarían destinadas a segunda residencia. Dado que la capacidad de acogida de las playas se cifra actualmente en 39.000 personas, las previsiones del P.G.O.U. duplican ampliamente la misma al calcular una demanda de 87.000 personas.

Como instalaciones de atracción turística, el Plan de Almuñécar prevé la realización de un puerto deportivo en La Galera y de un acuario en La Herradura.

Este planeamiento urbanístico plantea fuertes tensiones en Cerro Gordo por la privatización del suelo en un área de alto interés ecológico que estaba declarada como zona de protección integral por el P.E.P.M.F. y como Paraje Natural en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. También en el núcleo de La Herradura se plantean tensiones al haber clasificado como suelo urbano y/o urbanizable áreas de vega (Río Jate) cuyo proceso de urbanización vendrá a acentuar la escasa estructura urbana del núcleo. Así mismo, este planeamiento viene a consolidar el paseo marítimo en la Z.M.T.

En el área de la Punta de la Mona también plantea problemas el P.G.O.U., en concreto el conflicto surge con la realización de la urbanización Marina del Este, por la privatización de la zona, el impacto ambiental y la densificación de las viviendas.

En Cotobro los conflictos surgen en su parte occidental no urbanizada y con un nivel de conservación aceptable, al ser clasificada como suelo urbanizable programado, y en el resto del Cotobro, muy urbanizado, se plantean problemas de articulación del área y de consolidación de la privatización del acantilado.

En el núcleo de Almuñécar el problema más importante que plantea el P.G.O.U. se localiza en el Cerro de S. Cristóbal -única zona no muy urbanizada hasta ahora- ya que prevé la urbanización en toda la franja litoral a excepción del área occidental del Río Seco clasificada como suelo no urbanizable de uso agrícola.

Todo ello plantea problemas de desarticulación urbanística, mala resolución del sistema de comunicaciones y consolidación de la fachada marítima; además no prevé la recuperación de la Z.M.T. en este núcleo y opta por la urbanización frente a la agricultura en la vega del Río Verde.

Similares problemas plantea el P.G.O.U. en la zona de Velilla-Taramay acentuados por la topografía.

Por último en la zona oriental del término municipal de Almuñécar, entre Velilla y Salobreña, el P.G.O.U. clasifica el suelo como urbano, urbanizable programado y urbanizable no programado lo que puede llevar a una uniformización lineal de la costa.

Como conclusión, el planeamiento de Almuñécar entra en clara contradicción con las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía que proponen un crecimiento urbano localizado en los núcleos de La Herradura y Almuñécar limitando el previsto por el P.G.O.U. en Cerro Gordo, los acantilados orientales, el área del Peñón el Lobo —entre Cotobro y Punta de la Mona— y Punta de Velilla. Para ello es imprescindible la desclasificación de suelo en estas zonas con el fin de conservar su alto valor natural, ecológico y paisajístico y su actividad agrícola.

El planeamiento urbanístico en los municipios del sector oriental de la costa de Granada se reduce a la figura de delimitación de Suelo Urbano como ya apuntamos más arriba, ya que aún no se han aprobado las Normas Subsidiarias de Albuñol y Gualchos.

La superficie de suelo urbano reservada para el conjunto de los municipios es de 708.033 m<sup>2</sup> sin incluir los núcleos costeros del municipio de Albuñol en los que aún no se ha determinado cual va a ser dicha reserva. En los demás municipios el suelo clasificado como urbano se distribuye de la forma siguiente: 657.760 m<sup>2</sup> en Castell de Ferro (Gualchos) con Planes Parciales para Cambriles, Rambla Ancha, El Sotillo, El Romeral y Torre de la Instancia. De esta reserva de suelo se destinan para uso residencial turístico 135.000 m<sup>2</sup>, de los que el 10% ha de ser para uso hotelero; el resto se destina para uso residencial sin especificaciones, y además se clasifican 400.000 m<sup>2</sup> como suelo urbanizable de uso residencial turístico en la Rijana.

En Lújar se destinan 18.288 m<sup>2</sup> en la playa de Cambriles. En Sorvilán, hay 7.385 m<sup>2</sup> de reserva localizados en Los Yesos. En Polopos 25.000 m<sup>2</sup> en la Mamola.

Por el volumen de m<sup>2</sup> reservados para uso turístico residencial en esta zona, se puede decir que sus expectativas turísticas son de pequeña escala y se concentran en los núcleos costeros de población de mayor tamaño (Castell de Ferro y La Rábita) y en menor medida en la Mamola y Castillo de Baños.

El carácter del turismo en este sector —al igual que en el occidental de la costa de Granada— es de tipo residencial, interior y estacional; por lo que el cálculo de la demanda en el mes punta tiene que ser aproximado. Este se prevé

que en este año supere los 12.000 habitantes, de los que casi la mitad (unos 5.000) se concentrarán en Castell de Ferro; en torno a 3.000 en la Rábita; 1.600 en La Mamola y el resto entre los otros núcleos. Aunque no contamos con cifras sobre la capacidad de acogida de las playas en este sector, sin embargo el conocimiento empírico de la zona nos permite afirmar que en el mes punta se produce una gran sobrecarga poblacional de las mismas.

Con el planeamiento existente los núcleos con más tensiones por las expectativas turísticas que tienen son Castell de Ferro, El Romeral, La Rijana, en Gualchos; y La Rábita y Castillo de Baños en Albuñol aunque en este caso desconocemos las previsiones de reserva de suelo.

En Castell de Ferro el conflicto se produce con el suelo agrícola por una parte y por el riesgo que supone, por otra, la inundabilidad de la rambla de Gualchos que también afecta a la reserva de suelo en esta zona perteneciente al municipio de Lújar.

En la Rijana la tensión se puede producir al clasificar como suelo urbanizable unos terrenos que, si bien no entran en contradicción con la agricultura, suponen un riesgo por la actuación posible sobre la morfología de la zona.

En el municipio de Polopos la delimitación de suelo en La Mamola, Castillo de Baños y La Guapa puede infringir la Ley de Costas, dada la localización de algunos sectores en la fachada marítima.

En Sorvilán la delimitación de suelo en los núcleos de Los Yesos y Melicena puede generar conflictos en el primer núcleo por la colmatación de la zona y en el segundo por la posible urbanización de un área con elementos naturales de alta calidad (Peñón de S. Francisco y Cerro de la Torre de Melicena).

Únicamente en el término municipal de Rubite no existe reserva de suelo en su franja litoral y quizás no sea necesario llevarla a cabo dadas sus escasas expectativas turísticas.

En definitiva, el sector oriental de la costa de Granada es un área menos urbanizada que el sector occidental como consecuencia de la menor existencia de recursos geoturísticos (playas), y mayor desarrollo de la actividad agrícola, sobre todo en los últimos años. Sin embargo, las actuaciones realizadas hasta ahora en función de la demanda turística, han provocado importantes impactos paisajísticos y naturales por la fragilidad del medio, la escasez y debilidad de sus recursos (sobre- explotación de acuíferos), las obras de infraestructura viaria realizadas (construcción de carreteras, explotación de canteras, voladura de acantilados, invasión de la Z.M.T.), etc.; además, se ha producido un incremento

de la desarticulación territorial del área (fundamentalmente en Castell de Ferro), se ha generado un conflicto con la agricultura al establecerse invernaderos dentro de la línea de 100 m fijada por la Ley de Costas y, en la Rábita y El Pozuelo, la ausencia de planeamiento ha llevado a un rápido y reciente desarrollo urbanístico de la fachada litoral que ha producido un importante deterioro de la zona, al sustituir las pequeñas edificaciones preexistentes por otras de mayor altura y baja calidad.

#### **4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA LA PLANIFICACIÓN DEL USO TURÍSTICO**

Como apuntábamos en la introducción, los conflictos creados por el uso turístico en la costa de Granada que, en definitiva, han incidido en un deterioro de su atractivo natural y de la calidad de la oferta, pueden ser corregidos o mitigados si se cumple la normativa vigente; fundamentalmente las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía, que vienen a completar la Ley del Suelo y la Ley de Costas.

Estas directrices aprobadas por el Decreto 118/90 de 17 de Abril tienen como objetivo conseguir una máxima compatibilidad entre los usos y aprovechamientos, las potencialidades del litoral y la preservación y renovación de sus recursos. Para conseguirlo es necesario una coordinación máxima entre todas las administraciones afectadas.

En lo que al planeamiento urbanístico del litoral se refiere, las Disposiciones Generales establecen unas líneas de actuación encaminadas a la protección de los espacios naturales y a la dotación de un planeamiento urbanístico adecuado. Para ello marcan una serie de directrices tendentes a: detener los procesos de uniformización urbanística del litoral mediante una zonificación de usos alternados, evitar el trazado costero de nuevas infraestructuras viarias, asegurar y facilitar el acceso libre a la costa, impedir la privatización de los bienes del dominio público marítimo terrestre, y a la ordenación y regeneración de playas y paisajes litorales.

Las Disposiciones Generales que hacen referencia al turismo y actividades recreativas, también tienen como línea de actuación básica la conservación del paisaje y de los recursos naturales. Las directrices señalan que: el planeamiento urbanístico se orientará prioritariamente a actividades hoteleras y residenciales de temporada en los núcleos existentes; los asentamientos turísticos o residenciales de temporada que se realicen al margen de la red urbana actual, deberán garantizar

su integración en la estructura general y urbana del territorio; y, las instalaciones de acampada deberán regirse por el Decreto 154/1987 de 3 de Junio y se localizarán en los emplazamientos destinados a este fin en los planeamientos urbanísticos.

Además las Directrices Regionales del Litoral establecen una serie de Disposiciones Particulares por unidades territoriales (sierras, playas, acantilados, etc). En lo que a acantilados se refiere, las líneas de actuación obligan a proteger estas zonas contra todos los usos y actuaciones que puedan ir en detrimento de su debida preservación, dada su importancia paisajística, en relación con la dinámica del litoral y la conservación de las playas. Se incluyen en este apartado una serie de acantilados en los que se deberá impedir cualquier aprovechamiento que suponga una alteración de sus valores. Estos acantilados en la costa granadina son: Cerro Gordo, Punta de la Mona, Cabo Sacratif, Punta del Lance Nuevo, acantilado de Calahonda a la ensenada del Zacatín y Punta de Cerrón-Punta Tajo.

La ordenación de las ramblas, tan extendidas en el sector oriental del litoral granadino, se orienta a conservarlas para aquella función que les es propia prohibiéndose toda actuación que suponga obras, plantaciones e instalaciones que puedan dificultar el desagüe natural; así mismo se fomenta el desalojo de aquellas ramblas que actualmente están ocupadas y se delimitará en cada caso una zona de seguridad que abarca el área alcanzada por las avenidas con un período de recurrencia de 500 años, debiéndose clasificar esta delimitación como suelo no urbanizable de especial protección.

Para las playas, las líneas de actuación son las de compatibilizar sus distintos usos dando preferencia a los de carácter natural, para lo cual las directrices basan la ordenación de éstas en una serie de criterios como son: respetar las partes más frágiles (zona intermareal, playa subaérea y dunas), conservar el carácter de espacio natural de la playa, dunas y arenales y, mantener libre de toda ocupación la ribera del mar. Por otro lado habrá que respetar también los límites establecidos por la Ley de Costas, situando las redes viarias y sus zonas de protección fuera del dominio público marítimo terrestre, procurando que los accesos rodados a las playas alteren lo mínimo posible el ambiente de tranquilidad que debe reinar, debiendo ser preferentemente peatonales los paseos marítimos en las playas clasificadas como urbanas, con el fin de contener el proceso de urbanización.

Para mejorar la calidad de las playas, principal recurso geoturístico de la zona, los organismos regionales (Agencia de Medio Ambiente, Consejerías de Agricultura y Pesca, de Fomento y Turismo y de Sanidad y Seguridad Social),

deberán adoptar las medidas necesarias para conservar la vegetación, regular, controlar y vigilar la extracción de áridos y asegurar la correcta gestión higiénico-sanitaria de las playas.

Por otra parte, los planes urbanísticos deberán a su vez tener en cuenta las siguientes Disposiciones Particulares sobre las playas: reproducir la línea de deslinde que delimita el dominio público marítimo terrestre, señalando además el límite de la unidad natural de las playas a efectos de la planificación del uso de las mismas; preservar del proceso urbanizador la superficie de la playa, calificándose de especial protección aquellas que formen parte de un entorno natural bien conservado, (en el litoral granadino así calificadas son: Las Azucenas, La Joya, Levante del Delta de Albuñol y Levante del Delta de Huarea); determinar las alturas, localización y orientación de las construcciones para no alterar el régimen de brisas; y, un largo etcétera que contribuirá a mejorar la calidad del producto turístico litoral.

Finalmente consideramos que las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía son el instrumento idóneo para mejorar la gestión del litoral y en concreto de su uso turístico, al coordinar las actuaciones de las Administraciones Locales, Regional y Nacional.

## CONCLUSIONES

Junto a las conclusiones puntuales señaladas para la planificación del uso turístico en diferentes zonas de la costa de Granada, se pueden añadir otras de aplicación general al conjunto del área:

El litoral granadino, como hemos visto, es un área de características singulares, un medio natural escaso y frágil, con una conflictividad importante entre el uso agrícola y turístico del territorio y sus recursos naturales; presentando además unos notables desequilibrios entre la oferta y la demanda turísticas. Por consiguiente la planificación futura del uso turístico, se deberá orientar no de una manera sectorial sino integrada con las otras actividades presentes en la zona, como un instrumento importante para su desarrollo.

Respecto a la potencialidad turística del litoral, desde un punto de vista cuantitativo ha tocado techo si tomamos como límite la capacidad de acogida de las playas, ya que ésta queda ya ampliamente sobrepasada con el planeamiento urbanístico vigente. Por ello no se deben planificar más actuaciones urbanísticas en la franja litoral y, en todo caso el desarrollo de su uso turístico se debe enfocar hacia el interior y áreas marginales.

Por otro lado, desde una perspectiva cualitativa, el potencial turístico es considerable, ya que la calidad de la oferta es aún muy baja. Las actuaciones en este sentido deberán dirigirse: a una potenciación de instalaciones hoteleras de categoría superior con carácter urbanístico extensivo, en parte de las reservas de suelo existentes; a un incremento de los equipamientos básicos; a unas instalaciones de acampada de calidad; a la creación de instalaciones recreativas diversificadas que demanda el turismo de alto nivel; a una política de difusión del entorno natural y paisajístico como un atractivo más de la zona.

Todo ello permitirá una mayor diversificación estacional de la demanda, que puede mitigar la infrautilización de las instalaciones y servicios existentes hoy y en definitiva, ofrecer un producto turístico de alta calidad.

## **BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES**

AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL MUNICIPIO DE GUALCHOS. Ayuntamiento de Gualchos.

GOBIERNO CIVIL DE GRANADA, 1990. Apuntes socioeconómicos de la Provincia.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Censos de Población de España. Varios años. Madrid.

JUNTA DE ANDALUCÍA, 1986. Avance del Plan de Ordenación del Litoral de Almuñécar, Salobreña y Motril. Consejería de Política Territorial, DD.GG. de Ordenación del Territorio, Obras Públicas y Urbanismo. Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA, 1988. Avance de Ordenación del Litoral de Gualchos, Lújar, Rubite, Polopos, Sorvilán y Albuñol. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA, 1990. Directrices Regionales del Litoral de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes; C.E.T.U. Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA, Andalucía 91. Hoteles, Apartamentos, Campings, Agencias de Viajes. Consejería de Economía y Hacienda. Dirección General de Turismo. Sevilla.

MARCHENA GÓMEZ, M., 1987. Territorio y Turismo en Andalucía. Análisis a diferentes escalas espaciales. Junta de Andalucía. Consejería de Economía y Fomento. Dirección General de Turismo. Sevilla.

MARCHENA GÓMEZ, M., 1988. El Turismo en Andalucía. En: Geografía de Andalucía. Vol. VI, Pág. 263-343. Edit. Tartessos. Sevilla.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MOTRIL. Ayuntamiento de Motril.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR. Ayuntamiento de Almuñécar.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALOBREÑA. Ayuntamiento de Salobreña.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUALCHOS. Ayuntamiento de Gualchos.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE LÚJAR. Ayuntamiento de Lújar.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE SORVILÁN. Ayuntamiento de Sorvilán.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE POLOPOS. Ayuntamiento de Polopos.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE RUBITE. Ayuntamiento de Rubite.