

Plan General de Ordenación de Marbella

Alfonso Peralta



Marbella: el núcleo urbano y el litoral oriental.

DIAGNOSTICO. EL PUNTO DE PARTIDA

El municipio de Marbella ocupa una posición central en la comarca de la Costa del Sol occidental que se extiende desde la ciudad de Málaga hasta, prácticamente, Algeciras.

Sus condiciones climáticas y naturales y su relativa proximidad a Málaga y su aeropuerto han hecho de Marbella uno de los destinos turísticos más importantes del país, desde que, a principios de los años sesenta, este fenómeno adquirió carta de naturaleza coincidiendo con el resurgir económico de Europa tras la posguerra.

Sin embargo, el turismo de masas se concentró inicialmente en las poblaciones más cercanas a Málaga (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola) propiciando su rápida y desordenada expansión sin una planificación previa que permitiese dotarlas de una estructura mínimamente adecuada.

Marbella, quizá por su mayor distancia a las terminales de transporte

nacional e internacional, quizá por las singulares características de las primeras actuaciones urbanísticas (Marbella Club, Guadalmina, Hotel Don Pepe, Los Monteros, Puerto Banús, etc.) quedó fuera del ámbito de este turismo de masas tendiendo, al menos hasta 1973, hacia un turismo que podría denominarse de calidad, combinado con el lento pero continuado asentamiento de residentes extranjeros, algunos de los cuales pasarán más tarde a ser sujetos activos en el desarrollo urbano de Marbella como promotores inmobiliarios.

La entrada en vigor del primer Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, aprobado en 1968, coincidiendo con un período de fuerte expansión económica, propició el desarrollo de numerosas urbanizaciones residenciales y turísticas, en muchos casos ligadas a hoteles, campos de golf, puertos deportivos, etc., que ocuparon preferentemente el espacio comprendido entre la carretera Cádiz-Barcelona y el mar y las lomas

con mejores condiciones ambientales, totalizando en 1980 más de un centenar de actuaciones con una superficie total superior a las tres mil hectáreas, es decir, casi del 30 % de la superficie del término municipal (T.M.), frente a unos núcleos urbanos tradicionales, cuya superficie apenas alcanzaba las ciento cincuenta hectáreas.

A partir de 1973, los efectos de la crisis del petróleo se dejan sentir en todo el litoral, frenándose la inversión y el flujo de turistas y nuevos residentes hasta que en los primeros años ochenta, la salida de la crisis imprime un nuevo impulso al proceso, que se presenta ahora con unas características nuevas. En efecto, la llamada inversión árabe y el comienzo de un nuevo período de expansión económica a nivel mundial, vuelcan sobre Marbella importantes recursos financieros dispuestos a multiplicarse en el negocio turístico-inmobiliario ante una demanda que crece a pesar del ritmo creciente de los precios. Quizá todo ello no es ajeno, además, a tres hechos: la proximidad del nuevo Plan



Puerto Banús.

General impulsa a muchos a consolidar expectativas; la prevista incorporación de España a la CEE permite esperar todavía durante varios años un incremento continuado de los precios del suelo; los recursos procedentes de actividades de todo tipo no controladas fiscalmente buscan en el sector inmobiliario un modo rápido y seguro de aflorar a la normalidad.

Todos estos factores hacen que, a partir de 1981, el fenómeno turístico empiece a entrar de alguna manera en el campo del turismo de masas, si bien con características muy distintas al de los años sesenta-setenta en cuanto a niveles de renta y exigencias de calidad, pero claramente diferenciado del turismo que podríamos llamar pionero, enormemente selectivo, "descubridor" de Marbella veinte años antes.

Por otra parte, el turismo ha constituido un importante factor de cambio, dando lugar a una transformación social y económica del municipio sin precedentes. Sirvan de referencia estos datos:

EVOLUCION DE LA POBLACION CENSADA

Año	Habitantes
1900	9.629
1940	8.982
1950	9.921
1960	12.069
1970	33.203
1975	54.674
1978	63.727

ESTRUCTURA DE LA POBLACION ACTIVA (%)

Sector	1960	1975
Primario	39,1	6,8
Secundario	29,9	28,6
Terciario	31,0	64,6

Una parte sustancial del incremento de población se debe a la inmigración (en 1960, el 71,8 % de la población había nacido en el municipio; en 1975, tan sólo el 43,6 %) atraída por el desarrollo económico asociado al turismo, que se incorpora,

principalmente, al sector servicios y a la industria de la construcción, asentándose en nuevos barrios construidos en el entorno de los núcleos urbanos de Marbella y San Pedro de Alcántara, deficientemente urbanizados y escasamente dotados en su mayoría.

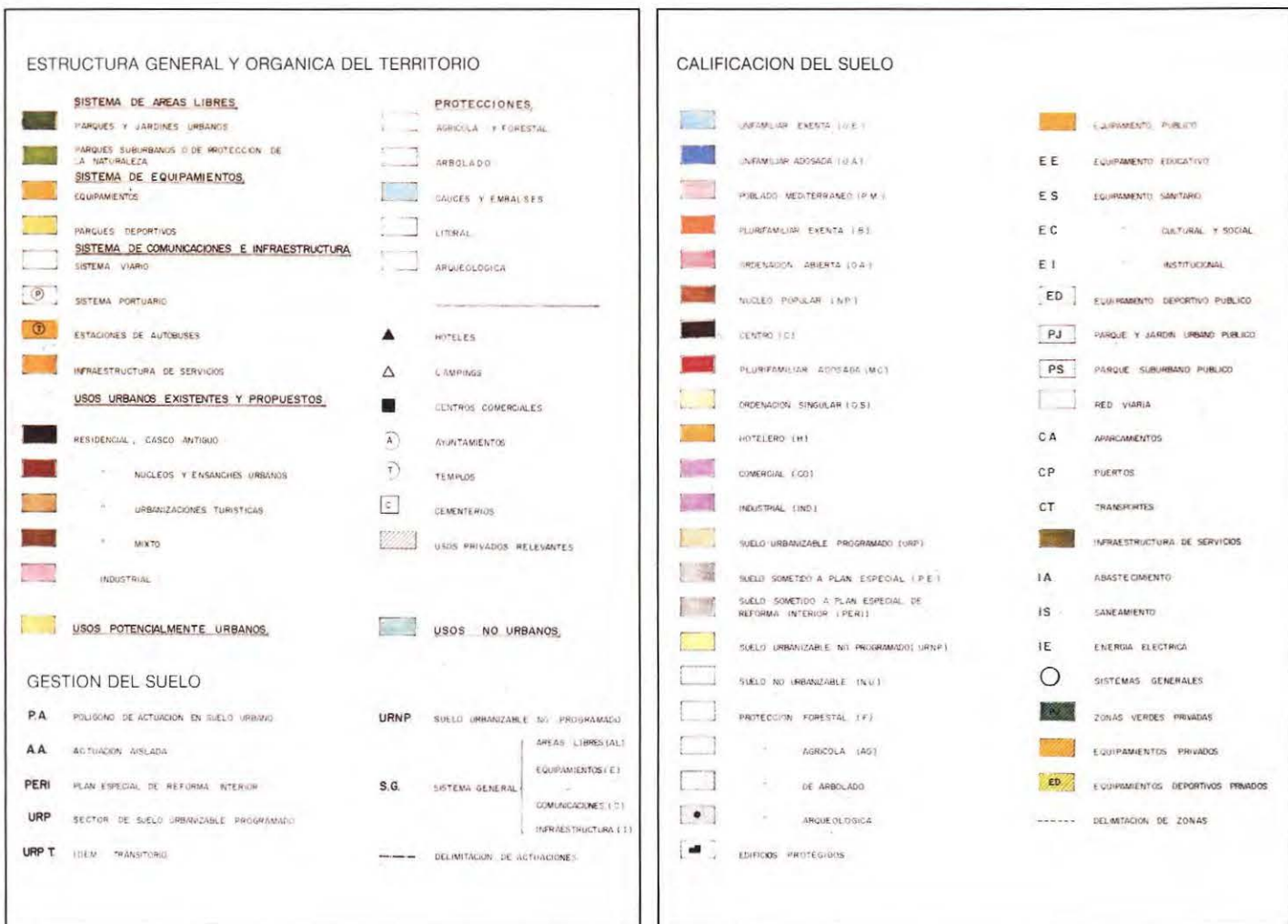
Así, pues, en 1983 —fecha en que se acomete la redacción definitiva del Plan General— la situación es la siguiente:

- Transformación del modelo turístico que tiende, de un nivel selectivo y minoritario, hacia una mayor masificación ensanchando la base del mercado turístico.

- Profundo cambio de la estructura socioeconómica del municipio, volcado literalmente sobre el sector servicios.

- Enorme cantidad de suelo comprometido y fuerte presión de la inversión e iniciativa privadas.

- Ocupación de buena parte del litoral y de los suelos agrícolas por urbanizaciones residenciales y turísticas que, a los catorce años de vigencia del anterior Plan, evidencia importantes desequilibrios funcionales y déficit de infraestructuras y dotaciones



Leyenda general común a todos los planos de ordenación.

básicas. La mayor parte de las urbanizaciones se han desarrollado en la franja litoral, apoyadas en la C. N.-340, pero sin conexión entre ellas, dando lugar a una estructura "en peine" con graves problemas de funcionamiento que amenazan saturar la carretera, especialmente en el tramo comprendido entre los cascos urbanos de Marbella y San Pedro de Alcántara, que ya en 1984 registraban una IMD de 27.500 vehículos.

● Acelerada transformación de los núcleos urbanos tradicionales:

El núcleo urbano de Marbella se configura como el centro administrativo y de servicios del municipio, evidenciando su estructura y trama urbanas una clara insuficiencia para desempeñar esta función en el contexto de una nueva ciudad turística, que llega a alcanzar los 250.000 habitantes en los meses punta. El núcleo urbano de San Pedro de Alcántara, centro de una zona del municipio tradicionalmente agrícola, se configura como ciudad-dormitorio, sometida a un rápido crecimiento sin una ordenación previa y con una tendencia, en parte por la proximidad de importantes zonas turísticas (Puerto

Banús, Guadalmina, etc.), y, en parte, por las demandas de independencia respecto a Marbella, a ir absorbiendo servicios institucionales y sociales que la irán transformando de ciudad-dormitorio en ciudad-centro de una amplia zona del T. M.

● Las previsiones demográficas apuntan a un mantenimiento de las tendencias actuales de modo que en 1993 la población censada alcanzaría los 90.000 habitantes y la no censada (estacional, turísticas, etc.) se estima que podría superar los 120.000. En estas condiciones, las necesidades de vivienda se sitúan en torno a 9.800 de primera residencia para 1993 y alrededor de 4.000 viviendas de segunda residencia por año en el período 1985-1993.

OBJETIVOS BASICOS

1. El Plan asume la importancia del sector turístico como base de la economía de Marbella y propone la adopción de una serie de medidas que potencien su desarrollo sobre bases sólidas. Tales medidas son:

- Protección del litoral y de los

valores paisajísticos y ambientales.

- Realización de las grandes infraestructuras básicas (vía alternativa a la actual carretera general, saneamiento integral, etcétera.)
- Fomento de la realización de infraestructuras turísticas relevantes (hoteles, campos de golf, clínicas y residencias, instalaciones para el ocio, etcétera).

Al mismo tiempo, se recomienda la adopción de medidas que promuevan e incentiven las actividades agrícolas e industriales para diversificar la base económica del municipio.

2. El Plan pretende corregir el modelo existente integrando los núcleos urbanos y el suelo residencial-turístico en un mismo esquema global de ciudad planteando al propio tiempo los siguientes objetivos específicos.

a) Núcleos:

- Superación de los déficit acumulados.
- Protección de los valores histórico-artísticos y tradicionales.



Ordenación del núcleo urbano de Marbella.

- Ordenación de los cascos urbanos para permitir un crecimiento controlado y su adecuación como centros de servicios de la nueva ciudad turística.

b) Suelo turístico:

- Vertebración de la ciudad completando y jerarquizando su trama urbana.
- Ampliación equilibrada del suelo destinado a usos urbanos buscando la alternancia de zonas edificadas y zonas libres.
- Potenciar la permeabilidad espacial frente a la excesiva privatización del territorio producida por los modelos de desarrollos residenciales y turísticos al uso.

3. Es objetivo del Plan General adecuar la oferta de suelo a las demandas estimadas, vinculándola a la garantía de ejecución de los sistemas generales que servirán de soporte al desarrollo de ese suelo, y mantener un equilibrio razonable entre la dimensión de dicha oferta y el potencial de gestión municipal y la capacidad del sector inmobiliario, dando prioridad al

crecimiento de los núcleos urbanos y al espacio comprendido entre ambos, donde han de concentrarse los mayores esfuerzos de inversión pública y privada, y conteniendo el desarrollo de la zona oriental que se configura así como la gran reserva turística para el futuro (este criterio se ha visto modificado de forma sustancial al adoptar los organismos competentes la decisión de ubicar en esta zona oriental el hospital comarcal y delimitar a su alrededor un sector de suelo urbanizable programado de 100 hectáreas).

4. El Plan pretende reconducir las numerosas actuaciones previas adecuándolas a las nuevas determinaciones sin perjuicio de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su propio planeamiento en cada caso, integrándolas en el modelo propuesto a través de operaciones de adaptación específicas para cada una de ellas, tanto más amplias cuanto menor sea su nivel de ejecución y consolidación.

PROPUESTAS

Las propuestas específicas del Plan se enmarcan en el intento de dotar al

municipio de un esquema global de ciudad que, superando el actual modelo inconexo y falto de estructura, contemple una ciudad-municipio lineal, con una fachada litoral de 27 km., articulada en torno a los núcleos urbanos tradicionales y a aquellos otros a los que el Plan asigna una nueva centralidad respecto a su entorno turístico inmediato, completando y jerarquizando la trama urbana mediante operaciones a muy diversas escalas que van desde la creación de una autovía exterior hasta las operaciones de interconexión y cosido, tanto en los cascos como en las urbanizaciones residenciales y turísticas.

La implantación de este esquema requiere:

- a) La resolución del tráfico de paso y de los recorridos interiores más largos de forma tangencial mediante una vía alternativa por el Norte.
- b) La efectiva incorporación del litoral a la ciudad con la eliminación de las barreras viarias entre los usos residenciales y el mar, mediante la reconversión de

la C. N.-340 y la previsión de nuevos accesos.

- c) La ordenación de los núcleos urbanos mediante operaciones de remodelación y ensanche creando una trama sólidamente insertada en el esquema general, soporte de una distribución de usos basada, principalmente, en criterios de centralidad y funcionalidad.
- d) La ordenación del suelo turístico existente y propuesto dotándolo de una trama flexible que sirva de soporte a una implantación de los usos previstos basada, fundamentalmente, en criterios de adecuación ambiental.
- e) La integración de las actuaciones existentes en este esquema global a través de operaciones de adaptación específicas.

Usos globales

Los usos urbanos existentes y propuestos se inscriben en el ámbito delimitado por la vía alternativa (vía tangencial norte) y el litoral ocupando una superficie total de 4.550 hectáreas de las cuales más del 70 % corresponden a los usos urbanos preexistentes.

Los usos potencialmente urbanos (suelo urbanizable no programado) ocupan una superficie total de 1.150 hectáreas.

Los usos no urbanos corresponden a la mayor parte del suelo situado al norte de la vía tangencial y a las zonas sometidas a protección agrícola o ambiental con una superficie total de 5.800 hectáreas equivalentes a más del 50 % del T. M.

El sistema viario

Se establece una reserva de suelo en la zona centro-occidental del T. M. para la eventual construcción de la autovía proyectada por el MOPU, reserva que constituye el límite máximo por el Norte del crecimiento urbano propuesto.

Sin embargo, la resolución de los tráficos interurbanos y locales de mayor recorrido e intensidad, se confían a una vía alternativa de la C. N.-340, que en la mitad oriental del T. M. coincide sensiblemente con el trazado de la autovía del MOPU y en la centro-occidental, tramo Marbella-San Pedro de Alcántara, se configura como una vía rápida que resuelve, además, la circunvalación de los cascos urbanos, planteándose una serie de ramales de conexión con la red viaria básica.

Se propone la reconversión de la C. N.-340 mediante la ordenación de accesos, creación de una mediana para separar los tráficos y eliminar los actuales giros a la izquierda, previsión de pasos peatonales a distinto nivel

y creación, siempre que sea posible, de vías de servicio. En el tramo Marbella-San Pedro de Alcántara se plantea un tratamiento "peri-urbano" con paseos laterales arbolados, cruces regulados por semáforos, paradas de transporte colectivo, etc. El tramo San Pedro de Alcántara-Guadalmina se integra en la operación de ensanche sur del núcleo urbano como vía asociada al parque lineal propuesto (Parque Central).

La propuesta incluye, además, otras actuaciones, tendentes a mejorar la red secundaria y local y el nivel de conectividad en el T. M.

El sistema de espacios libres

La propuesta persigue en un triple objetivo:

- Dotar al municipio de los parques y jardines necesarios en proporción a la población prevista.
- Hacer permeable el territorio mediante la adecuada localización y diseño de los espacios libres públicos.
- Proteger determinadas zonas de especial interés ambiental o paisajístico abriéndolas al propio tiempo al uso público.

A estos efectos se proponen dos tipos de parques con funciones claramente diferentes:

- Parques y jardines urbanos planteados como espacios libres de uso ciudadano intensivo.
- Parques suburbanos y de protección de la naturaleza divididos en tres grupos en función de su localización y destino: litorales, de media ladera y de montaña.

La superficie total destinada al sistema general de áreas libres es de 264,27 hectáreas.

El sistema de equipamientos

El sistema general está integrado por dos grupos diferenciados en función de su localización:

- Equipamientos de los núcleos urbanos que, lógicamente, constituyen la parte más importante del sistema propuesto.
- Equipamientos exteriores a los núcleos urbanos, que en su mayoría vienen a satisfacer necesidades más generales del municipio (por ejemplo, el hospital comarcal) o se vinculan al servicio de las áreas en proceso de densificación (La Campana-Nueva Andalucía; Las Chapas-Elviria).

Los sistemas locales se establecerán en los respectivos Planes Parciales con arreglo a las determinaciones del Plan General. No obstante, en las zonas de ensanche se han localizado y dimensionado, tanto los equipamientos como las zonas verdes

y vías principales con el fin de definir y controlar desde el Plan la ordenación de estos sectores y su relación con la ciudad existente.

El sistema de infraestructura de servicios

La propuesta pretende resolver los déficit existentes y mejorar el nivel de servicio en el conjunto del T. M., especialmente en lo que se refiere a abastecimiento de agua (duplicación de la conducción principal del pantano de Río Verde) y saneamiento (realización urgente del saneamiento integral al que conectarán todas las urbanizaciones existentes y propuestas así, como los núcleos urbanos).

Propuestas en el núcleo urbano de Marbella

Se propone superar la barrera, tanto física como social que supone el arroyo de las Represas que divide la ciudad actual en dos partes de parecido tamaño. Para ello se propone, en primer lugar, la reconversión del cauce en un importante parque destinado a albergar ferias, mercadillos, instalaciones deportivas ligeras, jardines y paseos, construyendo una fachada de la ciudad a este nuevo parque en sustitución de las traseras y medianerías existentes; en segundo lugar, se ha previsto una nueva vía intermedia Este-Oeste que enlazará ambas partes del núcleo urbano mediante un puente tendido sobre el parque.

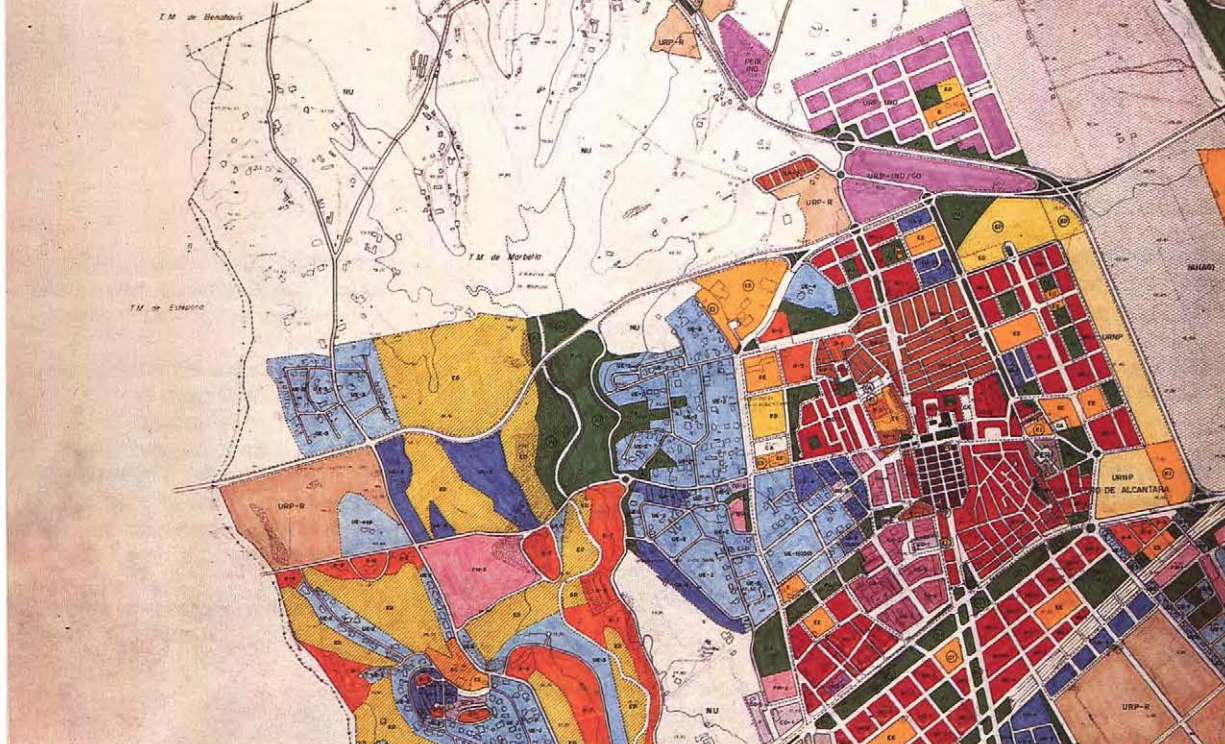
En la fachada litoral, se propone la prolongación peatonal del Paseo Marítimo, enlazando Puente Romano con el puerto pesquero, y la remodelación del tramo existente. Asimismo, se crean dos nuevos parques litorales.

Se propone, además, frenar el proceso de terciarización que afecta a amplias zonas del núcleo urbano y la realización de numerosas actuaciones para dotación de servicios y equipamientos.

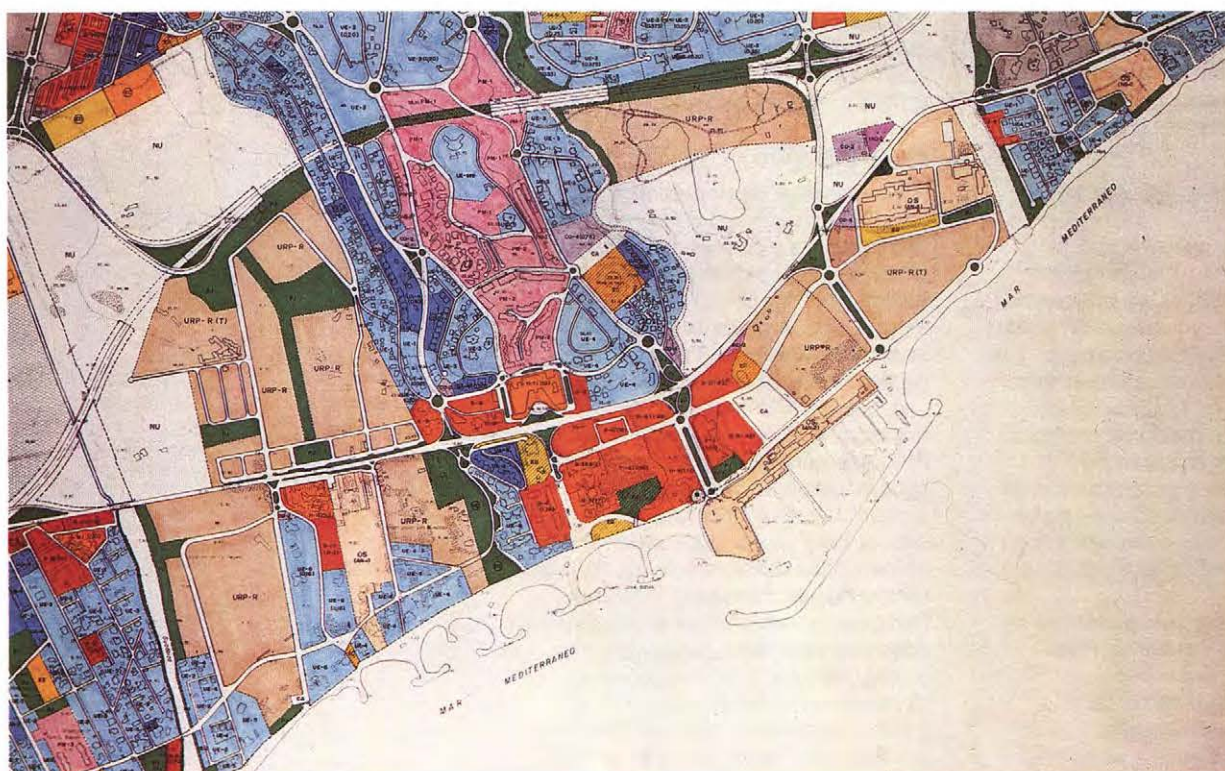
En el casco y ensanche antiguos se proponen operaciones de reforma interior y de protección a través de la redacción de un Plan Especial que pretende, además, conservar los usos residenciales existentes, reconducir el proceso de terciarización y evitar el folclorismo derivado del entendimiento del centro como producto típico capaz de ser "vendido" como un componente más de la oferta turística.

Propuestas en el núcleo urbano de San Pedro de Alcántara

El suelo comprendido entre la variante y el mar se destina al uso turístico, vieja aspiración de los habitantes de San Pedro, lo que supone el sacrificio de una parte del suelo agrícola, comprometido ya por diversas



Ordenación del núcleo urbano de San Pedro de Alcántara.



Puerto Banús y su entorno.



Zona centro-occidental: la denominada "milla de oro".

actuaciones existentes. Este suelo se ordena mediante tres elementos principales; paseo marítimo peatonal de nueva creación; parques litorales y Parque Marqués del Duero (vía parque), perpendicular al mar, que enlaza todo este sector con el centro urbano.

Se proponen cuatro importantes áreas de crecimiento: Sur y Este (ensanche), Oeste (ciudad jardín) y Norte (industrial).

Los principales equipamientos docentes y asistenciales se concentran en la zona oeste y los deportivos y de esparcimiento se distribuyen entre las zonas oriental y occidental del núcleo urbano.

El fenómeno de la autoconstrucción se integra en la propuesta mediante las condiciones específicas asignadas al ensanche norte y a los núcleos urbanos secundarios dependientes de San Pedro (El Ingenio, El Salto, Las Medranas y Fuentes del Espanto).

Propuestas en el suelo turístico

El Plan propone que el suelo destinado a nuevas urbanizaciones y actuaciones turísticas se concentre, fundamentalmente, en las proximidades de los núcleos urbanos principales y en el espacio comprendido entre ambos, integrándolo con las actuaciones existentes. De este modo se pretende rentabilizar el gran esfuerzo de inversión que supone la realización de los sistemas generales en este tramo, sistemas que ya eran demandados en la situación previa a la redacción del Plan General.

En las urbanizaciones existentes se propone completar su trama y sus servicios, conectarlas con las adyacentes, proteger las zonas arboladas y valores naturales, reconvertir las tipologías y usos no deseables y unificar las normativas y ordenanzas de edificación para racionalizar la gestión municipal.

En el suelo propuesto se ha prediseñado la estructura básica de los sectores, señalando los viales principales que permiten la interconexión con suelos adyacentes, se han localizado determinadas zonas verdes públicas coincidentes con masas arboladas, se incorporan nuevas tipologías caracterizadas por una cierta flexibilidad que abra cauces a propuestas arquitectónicas creativas, se incentiva la instalación de nuevos hoteles y se fomentan las tipologías unifamiliares. Las intensidades de uso se escalonan desde un máximo de 0,33 m²/m²s y 25-30 viv/Ha. en el litoral y en el entorno de la C. N.-340, hasta un mínimo de 0,15 m²/m²s y 5-10 viv/Ha. en las zonas topográficamente más altas.

Propuestas en suelo no urbanizable

Se propone un control estricto de las actuaciones permisibles en este tipo de suelo, con una definición de núcleo de población que evite la posibilidad de parcelaciones urbanísticas encubiertas, y el establecimiento de unidades mínimas, a efectos de su eventual edificación, de la mayor dimensión posible (10.000 m² en suelo agrícola de regadío, 25.000 m² en suelo NU común y 50.000 m² en suelo NU forestal).

Protecciones

Aparte de las protecciones de tipo general referidas al suelo no urbanizable, el Plan propone otras específicas que se establecen con independencia de la clase de suelo de que se trate: arbolado, dunas, litoral, cauces públicos, restos arqueológicos y medio urbano.

Programación

La prioridad dada a la superación de los déficit existentes y la pretensión municipal de disponer desde el principio de la máxima cantidad de suelo capaz de ser desarrollado, da lugar a una importante sobrecarga de la primera etapa del Plan, particularmente en el suelo turístico.

A pesar del dinamismo de la iniciativa e inversión privadas, es poco probable que todo el suelo programado para la primera etapa pueda desarrollarse en esos cuatro años. Por ello, el Plan propone un sistema estricto de garantías, previas a la aprobación de los Planes Parciales, referidas particularmente a la conexión con los sistemas generales existentes o propuestos y a la interconexión con otras urbanizaciones, así como el control sistemático del cumplimiento del Plan de Etapas de cada sector, incluidos los sometidos a régimen transitorio.

CONCLUSION

Tres consideraciones finales para concluir esta brevíssima síntesis del Plan General de Marbella:

- a) La inadecuación del marco legal a las características y singularidades de los municipios turísticos plantea numerosos problemas de difícil resolución a través del Plan.
- b) Muchas de las grandes cuestiones que están en la base del planeamiento requerirían políticas supramunicipales inexistentes por ahora. Por ejemplo, la diversificación de la base económica del municipio, la protección ambiental, las

transformaciones sociológicas por el fenómeno turístico, soluciones alternativas al transporte privado, etcétera.

- c) A estas dificultades habría que añadir, en este caso, las derivadas de la larga duración del proceso redacción-aprobación del Plan, reflejo de las alternativas políticas municipales y de la incidencia de la presión de la inversión privada a corto plazo.

Alfonso Peralta de las Heras
Arquitecto. Director
del Equipo Redactor

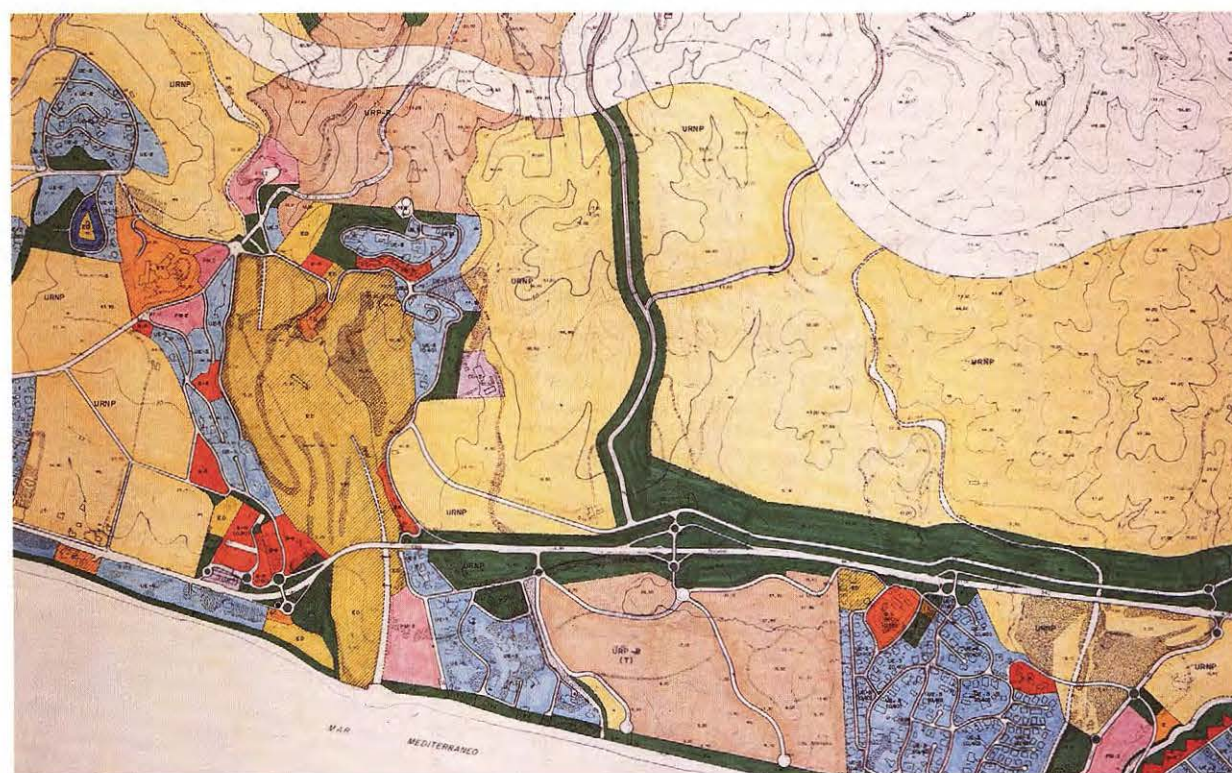
NOTA

El Plan General de Marbella se ha redactado por encargo de la Excma. Diputación Provincial de Málaga, contándose en su fase inicial con la colaboración del Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

El equipo redactor de la propuesta definitiva del Plan ha sido el siguiente: Alfonso Peralta de las Heras, arquitecto, director del equipo; Antonio Costa Lourido, Aurelio Atienza Cabrera, María Eugenia Candau Rámila y Enrique Mapelli Gómez, arquitectos; Pablo Esteban Maes, Antonio Gaona Cabra y Ernesto Thode Garrido, ingenieros de caminos; Alvaro García Cabrera, abogado; Miguel A. Marín, economista; Jesús Trujillo González, aparejador.



Nueva Andalucía:
margen del río
Verde.



Los Monteros y su
entorno.



La zona oriental
puerto Cabopino.