ISSN 0035-3221

REVUE GÉOGRAPHIQUE DES PYRÉNÉES ET DU SUD-OUEST

Tome 56
Avril - Juin 1985
2

Publiée avec le concours du Centre National de la Recherche scientifique

ANDALOUSIE

REVUE GÉOGRAPHIQUE DES PYRÉNÉES ET DU SUD-OUEST
TOME 56, FASC. 2, pp. 289-312, Toulouse, 1985.

La consommation d'espace par le tourisme sur le littoral andalou : les centres d'intérêt touristique national

par Manuel Valenzuela Rubio *

L'occupation du littoral espagnol pour des usages touristiques revêt une grande diversité de formes. Entre les constructions isolées et les grands centres touristiques, on observe une gamme très large de situations qui diffèrent les unes des autres par la taille, le type de construction, la qualité des infrastructures, le statut juridique du promoteur, etc. Trop souvent, le dénominateur commun de ces établissements touristiques littoraux a été un mépris total ou partiel de la législation réglementant l'action urbanistique des particuliers. Les problèmes de désarticulation territoriale qui résultent de ce comportement ont fini par devenir particulièrement aigus, qu'on les envisage du point de vue de l'environnement, ou qu'on tienne compte avant tout des coûts sociaux et économiques d'une telle anarchie : problèmes qui, de toutes façons, tôt ou tard, se posent à l'ensemble de la collectivité (R. Nasarre, 1972, p. 62).

Il est bon de rappeler par quelques chiffres l'effet urbanisateur du tourisme de masse sur le littoral espagnol au cours des deux dernières décennies. En 1969, la surface urbanisée, ou sur le point de l'être dans un futur proche, atteignait déjà, selon les données de M. Gaviria (1974), 176.000 ha. pour le littoral méditerranéen et les Canaries. A l'époque l'intensité de cette occupation du littoral atteignait déjà, dans certaines zones, des niveaux difficilement dépassables, ce qui s'explique en partie par le fait qu'une partie de la surface urbanisée dans un but touristique l'a été par des promoteurs étrangers qui recherchaient une clientèle parmi leurs propres compatriotes, ce qui permit de parler d'une « colonisation touristique du littoral ». Avec le temps, loin de s'interrompre, le processus semble s'être accen-

(*) Professeur de géographie, Université autonome de Madrid.

tué, aboutissant parfois à des situations locales très caractéristiques (cas de Mijas, sur la Costa del Sol, étudié par F. Jurdao, 1979).

I. L'intervention de l'Etat dans la promotion et l'aménagement du tourisme littoral

Les bénéfices que le tourisme de masse (41 millions de visiteurs en 1983) a rapportés à l'économie de l'Espagne, soit sous l'aspect vital de la balance des paiements soit dans le PIB, expliquent que l'Etat ait fait de son mieux pour stimuler l'affluence de touristes étrangers, profitant pour cela jusqu'à la crise économique ouverte en 1973 de la conjoncture favorable que présentaient les pays de l'Europe du « centre-nord » en pleine expansion économique. Dans ce but, l'Etat espagnol mit en œuvre tout un éventail de mesures d'encouragement en faveur des activités touristiques, depuis de généreuses facilités de crédit jusqu'à de coûteux programmes d'amélioration des infrastructures (J. Cals, 1974; M.I.T., 1968). La priorité accordée pendant les dernières décennies à la promotion du tourisme a relégué au second plan les considérations territoriales ou écologiques qui, si elles avaient été prises en compte avec sérieux, auraient pu freiner la tendance à la hausse foncière qui avait toute la faveur des responsables politiques et économiques de l'époque. De fait, dès 1956 existait un texte légal (la loi sur les sols, révisée en 1975) qui avait, potentiellement, capacité pour assurer l'aménagement territorial, pour tout cadre territorial et pour toutes les dynamiques de croissance. Mais personne ne semblait se soucier vraiment de l'application dans les communes touristiques des normes prévues par la loi. Les moins intéressées étaient, d'ailleurs, sans nul doute, les collectivités locales elles-mêmes, qui voyaient dans le tourisme une source de richesse pour tous, et, spécialement, les propriétaires du sol et les constructeurs, eux-mêmes souvent aussi détenteurs des charges politiques locales, responsables théoriques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire dans le cadre communal...

Dans ce contexte politique, social et économique, la loi sur les « Centres et Zones d'intérêt touristique national » du 28 décembre 1963 aurait pu contribuer à résoudre le problème déjà grave des urbanisations privées à caractère touristique. Mais elle ne fit dans la pratique que « compliquer inutilement et malencontreusement les orientations de la Loi sur les Sols » (Nasarre, p. 165). Etait-il opportun ou non d'élaborer une loi particulière pour répondre à la spécificité territoriale du tourisme ? Les appréciations et opinions furent très contradictoires chez les techniciens, les juristes et les entrepreneurs : nous renonçons à les synthétiser ici (J. Fernández Alvarez, 1965; M. Delgado Iribarren, 1966; P. Cobelas, 1978). Les interprétations de la loi concernant son aptitude légale à régir l'aménagement du territoire (A. Carceller 1972), sont tout aussi nombreuses. Il en va de même des conflits hypothétiques avec certaines collectivités locales,

face auxquelles la loi était dépourvue de véritable capacité d'intervention. Du point de vue territorial, on reproche à cette loi de peu se préoccuper de l'équilibre territorial, intéressée qu'elle était tout d'abord par la promotion du tourisme qui, malgré son importance, n'est cependant qu'un secteur économique. Cela signifiait, pour certains, une véritable « inversion des valeurs » : on mettait au service d'un aménagement sectoriel les techniques conçues pour une planification urbanistique d'ensemble (E. Serrano Guirado, 1965).

Bien que dans son article premier la loi de 1963 définisse comme objectif prioritaire « l'aménagement touristique du territoire national », dans la pratique n'apparaît aucun critère d'aménagement : aucune directive quant à la localisation des établissements touristiques. Il s'agit d'un instrument pour renforcer une politique sectorielle sans le moindre souci de ses répercussions sur le territoire. Dès le départ le choix de la localisation des C.I.T.N., est laissé à la discrétion des promoteurs privés, l'administration se contentant de les autoriser. De plus, l'examen des projets échappe à la procédure administrative mise en place par la loi sur les sols : des attributions hors de proportion sont confiées au Ministère de l'information et du tourisme, aujourd'hui supprimé. Le caractère exceptionnel de la formule examinée ici fait finalement surgir une nouvelle configuration de planification : le « Plan d'aménagement territorial et urbain », que l'on peut assimiler au Plan partiel de la loi sur les sols, avec cette différence substantielle que sous son couvert on a pu approuver des urbanisations touristiques sur des sols agricoles (F. Terán, 1978, p. 496). Même si l'on admet la justesse des objectifs fondamentaux de cette loi — éviter la saturation des zones touristiques les plus dynamiques et stimuler l'apparition de nouveaux centres dans des aires potentiellement très attractives —, on a vu, dans la pratique, dominer un type d'implantation touristique qui, à l'écart de ces objectifs, n'était que le projet d'un promoteur efficace, bien assis financièrement, ayant des appuis solides et des relations ministérielles.

Il n'est pas nécessaire d'entrer ici dans la description de la loi et des règlements sur les « Centres et zones d'intérêt touristique national » à établir sur une surface minimale de 10 hectares avec les services correspondant à sa capacité de logement. Pour pouvoir être déclarée « Zone d'intérêt touristique national », l'aire en question devait comprendre au moins deux « Centres d'intérêt touristique national » et 5 000 places de logement. Mais on doit aussi démontrer la nécessité d'implanter les services d'infrastructure qui supposeraient une action coordonnée de l'administration publique à tous ses niveaux (*Noticiero Turístico*, 310, 1970).

Les avantages accordés aux C.I.T.N. consistent principalement en une réduction de 50 % des impôts sur les frais de constitution ou d'extension des sociétés, un régime fiscal spécial d'amortissement pendant cinq ans, la priorité pour l'obtention de crédits officiels, et l'attribution implicite de la déclaration d'« utilité publique excep-

tionnelle »; le droit d'usage et jouissance des biens du domaine public (Etat et collectivités locales), la réduction jusqu'à 90 % des droits de douane pour l'importation de machines et autres matériels destinés à la construction touristique. Dans la pratique ce large éventail d'avantages a été réduit puisqu'avec le temps les privilèges fiscaux ont disparu et la possibilité d'obtenir des crédits officiels a été élargie à toutes les activités touristiques avec ou sans déclaration préalable d'« intérêt touristique ». Aussi, ces dernières années, le seul avantage, pour les promoteurs, de la déclaration de C.I.T.N. est une image de respectabilité et de sérieux financier auprès des acheteurs éventuels, une image cautionnée par l'Etat, sorte de garantie pour un investissement lointain et souvent indirect. En ce qui concerne les « Zones touristiques », aucune n'a finalement été approuvée.

II. Répartition des Centres et Zones d'intérêt touristique national

L'avalanche de propositions de création de C.I.T.N. auprès du Ministère de l'information et du tourisme pour approbation pendant les années 1960 montre bien que la législation touristique a suscité chez les promoteurs l'espoir de gros bénéfices. En 1970, 63 Centres avaient été déclarés, ils étaient 78 en 1980 pour une superficie totale de 21.463 ha et une capacité d'accueil prévue de 887.875 personnes. Presque un tiers est localisé en Andalousie (23), avec une surface totale de 12.750 ha, la plupart sur le littoral (19). Des quatre centres restant (2.264 ha), un seul a été réalisé, celui de Solynieve, station de sports d'hiver la plus méridionale d'Europe (Sierra Nevada).

Le second ensemble de Centres (16) est situé sur le reste du littoral méditerranéen de la Péninsule, avec une concentration particulière (7) sur la côte de Murcie. Les archipels espagnols ont attiré aussi les Centres : rien qu'aux Baléares sept centres ont été déclarés (trois à Minorque), et trois aux Canaries. Les aires montagneuses ont obtenu 11 Centres, tous en raison de conditions naturelles favorables à la pratique des sports d'hiver avec une concentration dans les Pyrénées (5). Il faut donc bien observer le contraste avec le petit nombre de Centres attribués au littoral nord de l'Espagne. La seule exception est la Galice où trois Centres ont été approuvés, un dans la province de La Corogne (Santa María de Canide, Commune de Oleiros) et deux dans celle de Pontevedra (Junquera del Bao et La Toja); ceci dit, seul le dernier, dans la petite île du même nom, a été réalisé parce qu'il s'appuyait sur une tradition touristique et balnéaire et offrait des conditions naturelles exceptionnelles (E. Porto Rey, 1975) (1).

(1) Les chiffres utilisés dans cette étude proviennent du Secrétariat Général au Tourisme et des études commandées à divers organismes (v. bibliographie) à la fin des années 70, juste avant le transfert des compétences en matière touristique aux Institutions des Communautés Autonomes, comme cela était prévu dans la Constitution de 1978. Postérieurement nous n'avons connaissance que de l'approbation de deux nouveaux C.I.T.N. : « Cala Mondragó » (Baléares) en 1982 et « Ciudad Patricia » (Alicante) en 1983.

Mais du million, ou presque, de places prévues dans ces immenses installations urbaines à faible densité — si on s'en tient aux plans d'aménagement présentés à l'époque —, seulement 19 000 places avaient été créées à la fin des années 1970 (SPOT, 1977, p. 53), soit 4,6 % du total prévu. D'où on déduit que les calculs de départ des promoteurs étaient mal fondés, ou bien qu'aux espérances nées d'une période de grande expansion du secteur touristique en Espagne n'a pas répondu l'évolution de la demande. Et on peut supposer aussi que grâce aux facilités offertes par la loi de 1963 pour déclarer sols urbains de grandes étendues de sols agricoles, les promoteurs n'escomptaient en fait qu'une plus-value spéculative automatique. Tous les indices laissent à penser que dans ces opérations on partait de l'idée que ce changement de classement des sols devrait entraîner immédiatement des hausses importantes du prix des terrains sans qu'en contrepartie le promoteur prenne le moindre risque et sans apport de capitaux.

L'administration de l'époque porte sa part de responsabilité dans cette réponse disproportionnée apportée par le secteur privé à la loi sur les Centres et les Zones touristiques, car bien souvent les projets approuvés ne différaient guère des implantations touristiques habituelles en ce qui concerne la localisation ou les équipements; et elle n'exigera pas le respect rigoureux des délais fixés par la loi, ne faisant que très rarement usage des sanctions prévues par la loi et qui pouvaient aller jusqu'à la révocation de déclaration comme Centre.

III. Effets des Centres sur la configuration de l'espace touristique du littoral andalou

Les études fragmentaires publiées sur l'organisation spatiale du littoral andalou sous l'effet du tourisme sont nombreuses, les unes centrées sur des zones déterminées (F. Fourneau, 1979; F. Zoido, 1979; G. Niemeyer, 1973), d'autres examinant des aspects particuliers (R. Esteve Secall, 1982; M. Valenzuela, 1981), d'autres enfin examinant les effets du tourisme sur l'économie régionale andalouse (P. Lecordier, 1979), dans des aires touristiques spécialisées et représentatives, telle la Costa del Sol (J.R. Cuadrado Roura, 1978), ou sur des activités économiques agraires traditionnelles (C. Mignon, 1982, en particulier, pp. 274-307 et 379-385). De même, l'espace touristique andalou a été étudié dans le contexte des régions méditerranéennes espagnoles (U. Zahn, 1973). Néanmoins une étude d'ensemble du rôle géographique du tourisme en Andalousie, équivalente à celle sur la Costa Brava de Y. Barbaza (1966) reste à faire : y seraient examinées la consommation d'espace sous les diverses formes dérivées du tourisme et les autres activités induites ou qui en dépendent. Nous nous bornerons ici à l'examen des Centres d'intérêt touristique national comme la forme de promotion touristique la plus ambitieuse de par ses dimen-

sions et son contenu et la plus précisément encadrée par l'administration compétente.

1. Répartition géographique des C.I.T.N. sur le littoral andalou.

Ce sont les provinces où la pression touristique spontanée est la moins forte qui ont été choisies pour y proposer des C.I.T.N., et le cas de Cadix en est un exemple frappant (tabl. 1). On peut en déduire, comme hypothèse provisoire, que par la déclaration d'un C.I.T.N. on désire vaincre des conditions de départ peu favorables au développement d'un tourisme de masse, seule forme prise en compte à l'époque par les promoteurs privés comme par l'Administration. L'objectif promotionnel de ces déclarations est encore plus évident si on examine la situation au niveau local en passant en revue le littoral andalou d'est en ouest.

TABLEAU 1

LES CENTRES D'INTÉRÊT TOURISTIQUE NATIONAL.

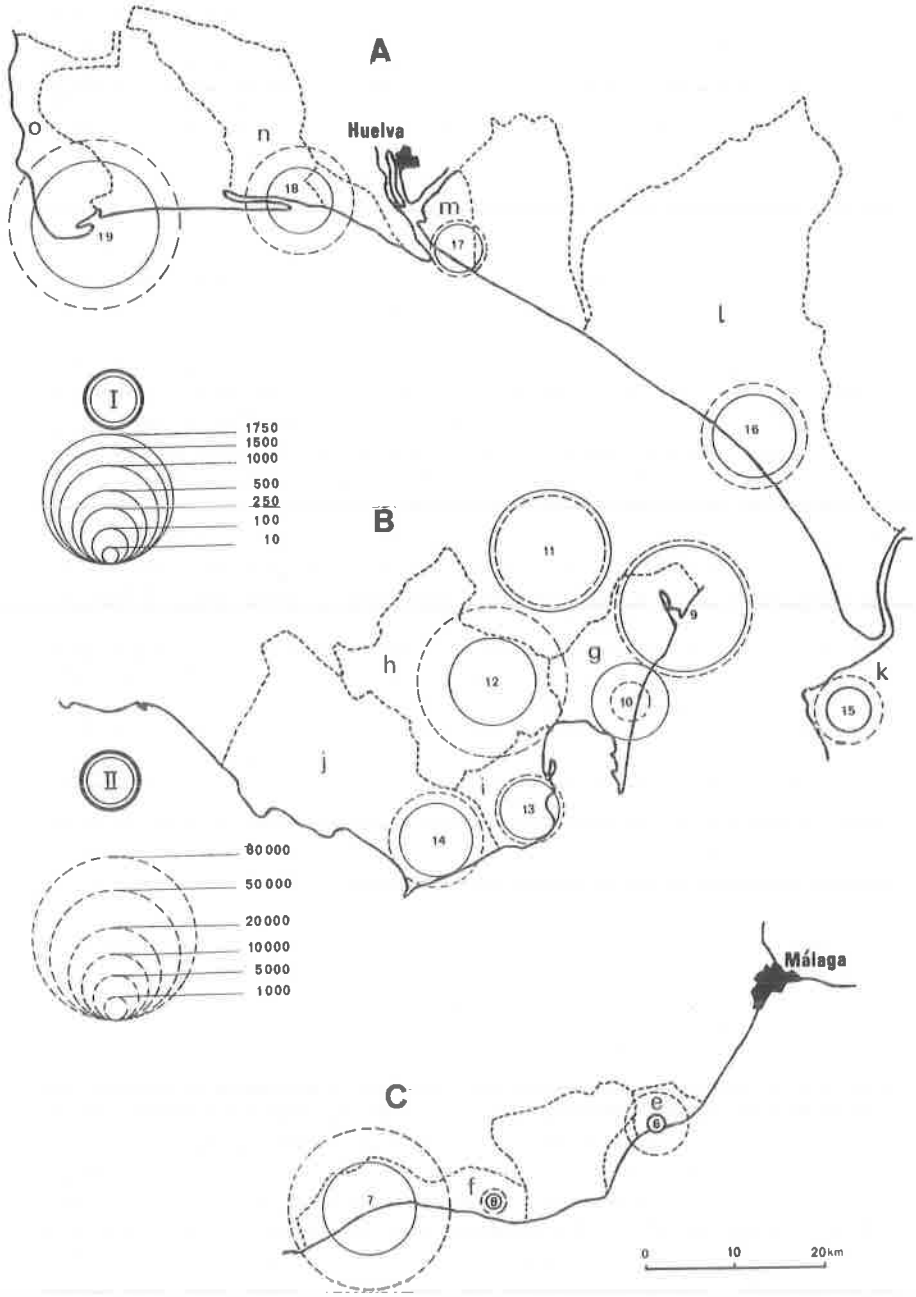
Province	Nombre de CITN	Superficie		Nombre de places prévues		Densité places/ha
		totale (ha)	moyenne	Ensemble	moyenne	
Almeria	4	511	102, 2	50 802	10 160	99
Grenade	1	57	57, 0	4 440	4 440	62
Malaga	3	1 060	353, 0	86 906	28 968	82
Cadix	7	5 777	825, 0	199 646	28 520	34, 5
Huelva	4	3 138	784, 5	149 962	37 490	47, 8
TOTAL	19	10 543	555, 0	491 756	25 882	46, 6

Dans la province d'Almeria, tous les C.I.T.N., sauf « Las Marinillas » (El Alquián), sont situés dans le saillant du Campo de Dalías (communes de Roquetas et Dalías), zone antérieurement consacrée à la production de sel marin, activité résiduelle aujourd'hui et largement remplacée par l'agriculture forcée sous plastique, ce qui a transformé complètement l'organisation spatiale et socio-économique (C. Mignon, 1981). Le tourisme spontané, entre Roquetas et Aguadulce, et celui envisagé par les C.I.T.N., ont été repoussés dans les secteurs du littoral que le vent et le sel rendent impropres à l'agriculture de ce « nouveau sud » (C. Mignon, 1974). La province de Grenade, quant à elle, ne compte qu'un C.I.T.N. littoral (« Playa Granada »), sur la commune de Motril, ville à peu près dépourvue de tradition et d'aptitudes touristiques. Encore que l'emplacement choisi se trouve sur une zone de bonnes plages, à la limite de Salobreña, elle-même contiguë à Almuñecar, véritable capitale du tourisme littoral de la province de Grenade.

La province de Málaga, noyau initial et cœur de la Costa del Sol, a trois C.I.T.N., l'un sur la commune de Benalmadena (« Torremuelle », et deux dans celle de Marbella (« Pinomar » et « Nueva Andalucía »), ce dernier étant sans doute le plus ambitieux et le plus connu des C.I.T.N. andalous, autant par la variété de l'offre résidentielle que par l'équipement de loisirs et de sport, lequel est finalement plus important qu'initialement prévu : port de plaisance, trois terrains de golf, casino, etc. (Valenzuela, 1981), sans parler de l'attrait du cadre physique choisi, fermé vers l'intérieur par l'élégante silhouette de la Sierra Blanca.

La province de Cadix, avec ses deux côtes, méditerranéenne et atlantique a vu naître un large échantillon de propositions de C.I.T.N., visant généralement les alentours de la baie d'Algésiras (communes de San Roque, La Línea, Algesiras et Los Barrios), zone qui avait fait l'objet à partir de 1965, sous le régime antérieur, d'un ambitieux programme de développement économique (« Plan Campo de Gibraltar »); cette concentration de C.I.T.N. prend ses origines dans la longue tradition touristique du Campo de Gibraltar, porte d'accès à la Péninsule la plus fréquentée par le tourisme britannique jusqu'à ce qu'en 1969 soient brutalement interrompues les relations constantes entre Gibraltar et son hinterland. Et sans aucun doute, cette épreuve de force n'a pas été pour rien dans l'échec des C.I.T.N. de Cadix. Tous les Centres touristiques sont de grande dimension, ce qui coïncide avec la structure agraire où dominent les grandes propriétés couvertes de maquis méditerranéen, plus ou moins dégradé, sans autre utilisation que l'élevage extensif. Le plus connu, le plus étendu et le plus avancé des C.I.T.N. de Cadix, « Sotogrande » (1734 ha) est de ce type : situé dans un amphithéâtre naturel splendide, couvert d'une belle chênaie éclaircie, on y trouve des installations résidentielles de haut niveau entre des terrains de golf et d'autres installations sportives, depuis l'embouchure du Guadiaro jusqu'aux contreforts de la Sierra de Almenara.

Les C.I.T.N. de la province de Huelva sont disposés de façon assez régulière tout au long de la côte, de façon presque symétrique des deux côtés de l'estuaire du Tinto-Odiel : à l'ouest, ceux de « Isla Canela », juste à l'embouchure du Guadiana (commune de Ayamonte) et « el Portil » (commune de Cartaya et Punta Umbría), adossé à l'importante concentration touristique de Punta Umbría ; dans le secteur est, à peu près équidistants, celui de « Mazagón », proche du polygone industriel « El Puerto », et celui de « Matalascañas » littéralement enkysté dans le Parc national de Doñana, dont la valeur écologique et l'extrême sensibilité posent la question des conflits potentiels entre le tourisme et l'environnement. Il faut noter, par ailleurs, à propos de la localisation, que les propositions contenues dans les *Projets de promotion touristique de la Côte de Huelva* (Commission interministérielle de tourisme, 1963) ont été assez fidèlement reprises. De plus, dans les C.I.T.N. de la province de


A
Huelva
o
n
m
l
k
19
18
17
16
15
I
1750
1500
1000
500
250
100
10
B
11
9
h
12
g
10
j
13
14
II
80000
50000
20000
10000
5000
1000
Málaga
C
e
6
f
8
7
0
10
20km

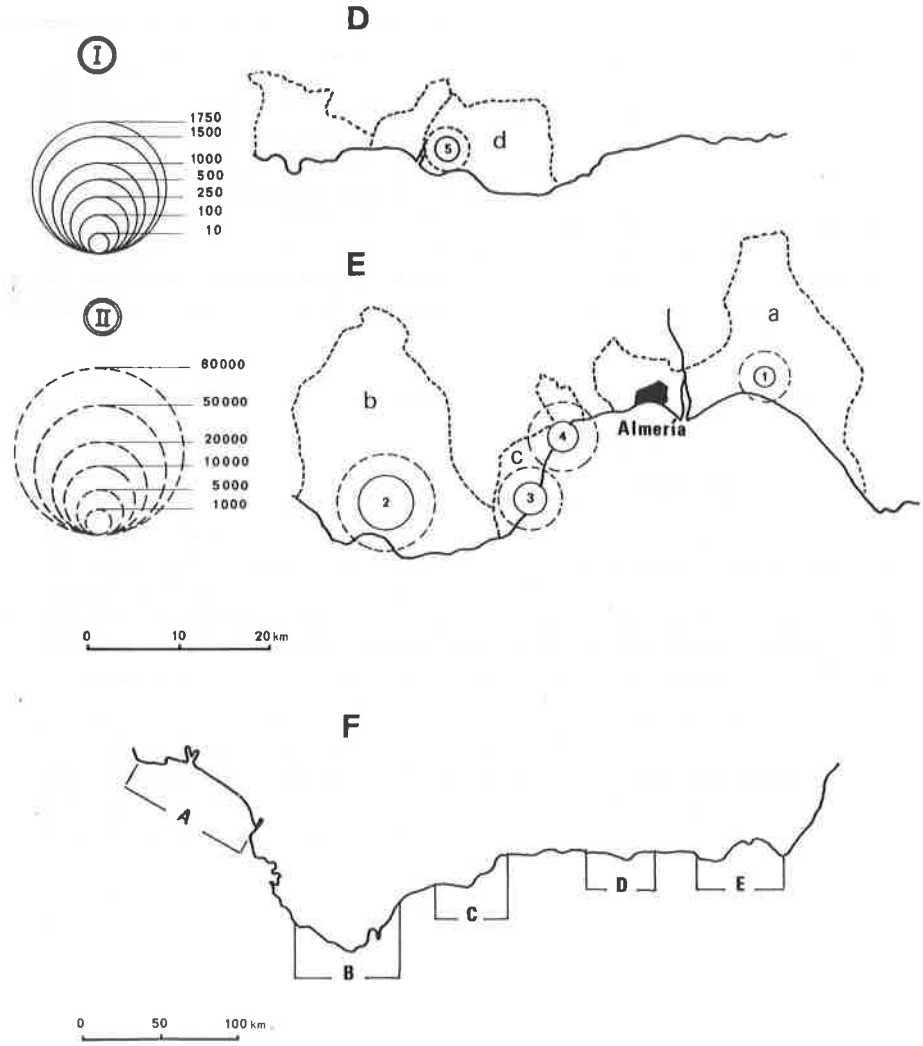


FIG. 1

Les centres d'intérêt touristique national du littoral andalou.

A. Côte de Huelva et Chipiona (Cadix). — B. Côte du Campo de Gibraltar. — C. Secteur occidental de la Côte de Málaga. — D. Secteur central de la Côte de Grenade. — E. Côte du Golfe d'Almería et Campo de Dalías. — F. Localisation des secteurs sur le littoral andalou.

Les communes : les lettres minuscules renvoient au nom des communes (voir annexe 1).

Les C.I.T.N. : les chiffres arabes renvoient au nom des Centres (voir annexe 1).

Taille des C.I.T.N. : Les cercles continus sont proportionnels à la superficie, les cercles en pointillé sont proportionnels à la population prévue.

Huelva les plus à l'ouest, a été retenu le principe du maintien des masses forestières (pinèdes de P. Pinea) appartenant antérieurement aux communes qui, pour cette raison, étaient sous le contrôle de l'Institut pour la conservation de la nature. Leur appartenance au domaine public obligea à un déclassement préalable avec accord des communes concernées. L'Etat, quant à lui, était propriétaire des terrains de « Mazagón » ; les obstacles à leur aliénation furent levés par la décision de déclassement (I.N.I.T.E.C., 1978, v. p. 47). De sorte que seul « Matalascañas » est situé sur des terrains privés constitués de dunes et de maquis que les anciens propriétaires du Coto de Doñana conservaient de toute évidence dans un but spéculatif (F. Fourneau, 1979, p. 156).

2. Les C.I.T.N., archétype de la promotion touristico-résidentielle.

Par application de la loi, les C.I.T.N. sont soumis à diverses obligations et à un processus de contrôle administratif qui les protège des risques de désordre ou d'insuffisances en matière d'urbanisme, chose très fréquente dans les zones touristiques. Les C.I.T.N. n'en ont pas moins en commun avec les opérations privées la recherche d'un bénéfice maximum en matière immobilière. Il n'y a donc là rien de nouveau. En aucune manière on ne perçoit le désir de changer les comportements des touristes ni d'offrir des produits touristiques nouveaux, rompant avec la traditionnelle association mer-soleil.

a. *Les grands propriétaires, principaux promoteurs des C.I.T.N.* La loi de 1963 offre aux détenteurs des grandes propriétés forestières ou d'élevage, parfois des simples friches, proches du littoral, une occasion exceptionnelle de revalorisation des terres à la condition qu'ils aient les capacités de gestion pour proposer la déclaration de C.I.T.N. et les moyens financiers pour la mettre en application. L'origine et l'ancienneté de la propriété s'ajoutent aux modalités juridiques élaborées lors de la formulation de la proposition de déclaration offrant un éventail de combinaisons parmi lesquelles certaines sont les plus fréquentes et les plus caractéristiques.

Les propriétaires du sol présentent directement la proposition de déclaration. C'est le cas pour « El Oasis de la Costa del Sol », Almería, devenue par la suite « Almerimar » (2), ou pour « Guadacorte », Cadix.

La proposition est faite par des sociétés anonymes propriétaires du sol, et ceci sous diverses versions : anciens propriétaires qui ont constitué la société anonyme, (cas de « Matalascañas » et de presque tous les C.I.T.N. de Cadix (3) ; société immobilière qui, avant même

(2) Le changement de dénomination va de pair avec une extension de l'urbanisation et une révision du Plan Partiel primitif. L'ancien propriétaire fait apport de la déclaration comme C.I.T.N., et des sols classés, devenant actionnaire de la nouvelle société *Almerimar, S.A.*

(3) Dans la propriété La Aclaidesa, de 2 000 ha., appartenant à la famille Urquijo, fut installé à la même époque le « Safari-park de San Roque », fermé depuis un peu plus de deux ans.

la proposition de Centre, s'est assuré le contrôle de la propriété des terrains (« Nueva Andalucía ») ; société ayant déjà d'autres activités qui propose l'implantation d'un Centre sur une partie de son domaine territorial pour compenser ainsi, dans une certaine mesure, les difficultés économiques d'un secteur en crise. (Ainsi s'expliquerait la promotion par la centrale sucrière de Salobreña « Nuestra Señora del Rosario », du C.I.T.N. « Playa Granada » à Motril, avec un apport d'environ 65 % des terrains).

L'administration, locale ou centrale, propriétaire du terrain, peut l'apporter, après déclassement lors de la constitution d'une société mixte d'urbanisation avec sols publics et capital privé (cas de « Isla Canela ») ou bien simplement l'aliéner, contre paiement, à un promoteur privé (« El Portil » et « Mazagón »).

Pour les petits propriétaires touchés par la déclaration d'un C.I.T.N., ils sont soumis à ce que prévoit de manière générale la loi sur les sols : approbation d'un Plan partiel d'aménagement, qui est, dans le cas des C.I.T.N. concomitante à la déclaration de ce dernier, entraînant implicitement leur incorporation obligatoire dans le Centre ; on peut même aller jusqu'à l'expropriation en faveur des propriétaires majoritaires, comme ce fut le cas, par exemple, pour « Isla Canela » (Huelva).

Il est intéressant d'observer les liens entre les C.I.T.N. et les milieux d'affaires et financiers. Certains étaient déjà des vétérans dans l'immobilier ; c'est le cas de José Banús S.A., promoteur d'un grand ensemble de logements populaires à Madrid (Barrio del Pilar) : il réalise le C.I.T.N. « Nueva Andalucía » en collaboration avec Inmobiliaria Bilbao S.A. Apparaissent aussi des entreprises de construction comme Pistas y Obras S.A., (« Isla Canela »). Par ailleurs il convient de faire mention des appuis financiers nationaux ou étrangers, qui donnent leur aval à bon nombre de Centres : ainsi, derrière Costa de Granada S.A., se trouve le Banco de Granada, aujourd'hui disparu et absorbé par Banesto. Ailleurs la participation des banques a lieu à travers des filiales comme à « Almerimar » où, parmi les principaux actionnaires, figure le Banco de Madrid et où l'on dispose de l'appui du Banco Catalán de Desarrollo et du Banco de Bilbao. La présence de capitaux étrangers est plus difficile à détecter parce qu'elle passe généralement par le biais de sociétés intermédiaires. Néanmoins, cette présence semble indubitable si on tient compte de l'analogie avec toutes les variantes du secteur du tourisme : elle est certaine pour « Isla Canela », capitaux allemands (I.N.I.T.E.C, 1976, p. 36), pour « Matalascañas », capitaux suisses (F. Fourneau, 1979, p. 156).

Un exemple typique de présence d'entreprises mixtes pour la promotion d'un C.I.T.N. est donné par « Isla Canela » où initialement la municipalité fait partie de l'entreprise CUMASA (Compañia urbanizadora municipal de Ayamonte) faisant apport de terrains communaux ; par la suite, pour insuffisance financière, elle quitte la

CUMASA en vendant les terrains à l'entreprise de travaux publics Pistas y Obras S.A. (4).

L'initiative de la promotion d'un C.I.T.N. est prise dans la plupart des cas hors d'Andalousie : il est significatif que la plupart des sièges sociaux des sociétés se trouvent à Madrid. Exceptionnellement le siège est soit dans une grande ville andalouse comme Grenade (une société), ou Séville (deux), soit dans la localité où se trouve le Centre (trois). Néanmoins, cette localisation n'a pas une importance primordiale puisque, une fois réalisée la promotion et l'urbanisation du Centre, s'opère une grande dispersion des initiatives espagnoles ou étrangères, en matière immobilière, selon des programmes élaborés en fonction de l'évolution du marché.

b. *Les C.I.T.N. des espaces touristiques destinés au sport et aux loisirs.* L'approbation du C.I.T.N. suppose préalablement celle du Plan partiel d'aménagement correspondant. Les multiples contrôles qu'exercent les organismes compétents sur ce Plan partiel entraînent, au moins au niveau du schéma général, un zonage de l'utilisation des sols plus étudié et une dotation en équipements et infrastructures plus généreuse que dans la plupart des urbanisations touristiques. Pour ces dernières, il existe un certain nombre de normes techniques proposées par le Secrétariat d'état au tourisme (S.E.T., 1977), ayant valeur indicative et destinées à être incorporées aux documents de planification prévus par la loi sur les sols. Mais, pour les C.I.T.N., ces normes ont un caractère obligatoire par le contrôle qu'exerce l'Administration lors de son élaboration et de son approbation.

La répartition des utilisations des sols dans les C.I.T.N. est fixée dans les Plans partiels correspondants, rédigés pour la plupart entre 1965 et 1970. Aussi, avec le passage du temps furent-ils modifiés soit pour se conformer aux documents de planification de rang supérieur, soit en raison des changements de stratégie des promoteurs imposés par l'évolution des goûts ou de la demande. Dans les exemples choisis, on constate tout d'abord un trait commun à tous les Centres, la primauté accordée au logement individuel comme forme de résidence. Dans certains cas cela peut atteindre 70 % de l'espace aménagé (« Sotogrande »). Les normes de densité, relativement basses dans les premiers Plans partiels, ont été augmentées nettement dans les modifications les plus récentes. Ainsi, lors de la révision de « Sotogrande », approuvée en 1977, est prévue la création d'un village « typique » qui, sur une surface de 79,1 ha, sera la prolongation de celui, contigu, de Guadiaro. Le Plan révisé de « Matalascañas » (1974) va dans le même sens : tout en maintenant le même coefficient d'occupation des sols (0,8 m^3/m^2), il propose une redistri-

(4) Le cas de « El Portil » est différent : la société de promotion, Lagunas del Portil, S.A., acquiert par enchères les terrains provenant du domaine forestier des communes de Cartaya et Punta Umbría. Le cas de « Mazagón » est un peu plus confus : les terrains qui provenaient du Patrimoine de l'État, étaient déjà en cours de lotissement, sans voie d'accès, et furent eux aussi déclassés en 1977, (INITEC, vol. V, p. 47).

bution des volumes avec une concentration de la construction sur les aires et selon des formes résidentielles offrant une plus grande rentabilité en raison de la demande. La même tendance peut être observée dans le lancement avec succès des « villages » de Torre la Higuera et Caño-Guerrero (Centre non encore réalisé), conçus comme des noyaux de plus grande densité où seront regroupés aussi bon nombre des équipements et des services du C.I.T.N. Même dans les centres où prédominaient les constructions compactes, cette évolution s'est poursuivie lors des révisions ; c'est le cas à « Almerimar » révisé en 1970 et 1975 et où on aboutit à la suppression des grandes parcelles destinées à des villas.

L'équipement hôtelier occupe une place primordiale dans les C.I.T.N. sous des formes et une densité extrêmement variables. Trois situations sont souvent reproduites.

Les installations hôtelières sont liées à un courant de passage qui traverse le C.I.T.N. par une route nationale (l'Hôtel Sotogrande et Hôtel Plaza, à « Nueva Andalucía »). L'équipement hôtelier va de pair avec des équipements sportifs de grande qualité, fréquentés par une clientèle à revenus élevés : hôtels de grand standing, 4 ou 5 étoiles, près d'un golf, d'un club de tennis ou d'un port de plaisance. (On les retrouve dans les deux exemples antérieurs et à « Almerimar »). L'hôtellerie est destinée à une clientèle plus hétérogène, à revenus moins élevés, qui loue des appartements près de la plage ou se loge dans des hôtels moyens en séjours forfaitaires. L'offre hôtelière des C.I.T.N. d'Almería et de Huelva répond à cette demande (tabl. 2).

TABLEAU 2

CAPACITÉ HOTELIÈRE PRÉVUE EN 1977 DANS LES C.I.T.N. DE LA PROVINCE DE HUELVA.

C.I.T.N.	Places d'hôtels prévues
Isla Canela	3 150
El Portil	1 610
Mazagon	450
Matalascañas	770
TOTAL	5 980

Source : INITEC, 1977, V, p. 66.

De toutes ces prévisions, seules se sont concrétisées celles de « Matalascañas », quadruplées d'ailleurs. Quatre hôtels ont été construits (4 100 places), réservés par des voyagistes étrangers, surtout allemands. On observe les mêmes caractéristiques, mais cette fois orientées vers le marché national, dans le cas de « Roquetas de Mar » (Almería) avec aussi quatre hôtels. Le cas de « Pinomar » (Marbella) mérite d'être présenté à part en raison de l'originalité de

sa conception hôtelière : un hôtel dispersé, le « Bungalow-Club Pinomar », avec 150 bungalows indépendants de cinq places chacun, plus les zones de jardin et les équipements sportifs ou de loisirs correspondants (« Plan de Promoción... », 1968, p. 41).

L'assignation de sols pour le commerce et les services est, par contre, assez pauvre (5). Mais ni l'administration ni les particuliers n'acceptent volontiers le développement de l'espace ainsi classé sous ses différentes formes (civico-social, commercial, administratif, etc.) vu l'absence d'une demande suffisamment importante et permanente qui justifie pareil investissement. On observe aussi un changement d'attitude à l'égard des activités tertiaires dans ces « urbanisations » touristiques. Dans les C.I.T.N. qui ont fait l'objet de révisions récentes, ces activités sont intégrées aux nouvelles formes de la construction immobilière touristique, plus compactes et souvent assez proches des centres traditionnels spontanés des régions méditerranéennes espagnoles (J.M. Morales Floguers, 1982), (6). Dans ces nouveaux « villages andalous », on a tendance à concentrer les équipements et les services (commerce, banque, restaurants, etc.), comme c'est le cas à Torre de la Higuera (« Matalascañas ») ou comme on a l'intention de le faire avec le nouveau village de « Sotogrande ». Le même rôle est attribué aussi aux ports de plaisance dans le cas de Centres qui en possèdent un. C'est là que tendent à se juxtaposer une plus grande densité résidentielle, une animation suffisante et continue qui justifient et rémunèrent les investissements faits pour les services.

La supériorité des C.I.T.N. sur la plupart des autres « urbanisations » touristiques réside dans la générosité en espaces non bâtis et en installations sportives. Voirie et aires de stationnement plus larges et mieux calculées qu'ailleurs sont les premiers éléments à retenir. Les espaces verts publics représentent environ 10 %, et l'abondance d'espaces verts privés correspondant à des logements individuels ou collectifs mais ouverts rend moins criante la très mauvaise localisation des espaces verts publics fragmentés et répartis dans les zones les moins favorables à des usages plus rentables, surtout de logement.

Au contraire, dans les C.I.T.N. les installations sportives sont généralement surdimentionnées. Parmi elles, les terrains de golf exigent de larges espaces et leur importance apparaît clairement. La place assignée à ces équipements est justifiée par leur attrait,

---

(5) Dans la publicité pour « Sotogrande » on voulait donner l'image d'une communauté déjà existante, stable et diversifiée, en présentant des données numériques comme le nombre d'élèves (100) de 6 à 14 ans qui suivent l'enseignement de l'International School (*Costa del Sol, Real Estate Guide,* jan. 1984, p. 46).

(6) Le marché immobilier est actuellement très favorable à des urbanisations du type « village andalou », avec des traits néo-populaires plus ou moins frelatés. « Pinomar » pourrait correspondre à cette tendance (cf. M.A. Morales Folguera, 1982, pp. 63-65).

vérifié auprès de la demande la plus aisée qui est celle que recherchent de préférence les C.I.T.N. Il est vrai que ces projets d'installations sportives n'ont été réalisés complètement que dans quelques cas. Les clubs sportifs constitués autour de piscines, tennis, etc., disposent aussi de locaux pour les rencontres et le séjour. Mais le port de plaisance, le village de pêcheurs et le club nautique forment ensemble indubitablement l'image de marque la plus recherchée par les C.I.T.N. en raison de son rôle d'appât pour le tourisme de qualité. Dans la pratique, les installations nautiques extrêmement coûteuses et les frais élevés de leur maintenance ont fait généralement abandonner le projet initial, sauf à de rares exceptions (« Almerimar » et « Nueva Andalucía ») eu égard aux caractéristiques particulières de ces promotions. De toutes façons, leur intérêt économique l'emporte largement sur les implications sportives car, comme pour les terrains de golf, c'est sous leur couvert qu'ont pu être réalisées les formes les plus lucratives d'occupation des sols (villages de pêcheurs ou « andalous », hôtels du golf, etc.). Les terrains de golf eux-mêmes, prévus dans de nombreux Centres, n'ont été construits que dans les deux Centres déjà cités ainsi qu'à « Playa Granada » et « Sotogrande » où il y en a deux en fonctionnement. « Nueva Andalucía » avec ses trois terrains peut être considéré comme l'archétype de l'urbanisation touristique de grand luxe, conçue principalement pour des touristes étrangers. Les installations sportives ont été extrêmement soignées tant en qualité qu'en quantité. Seul le Centre « Sotogrande » le dépasse avec, en plus des équipements déjà mentionnés, deux terrains de polo, un polygone de tir au pigeon artificiel, un fronton, plusieurs zones avec des courts de tennis ainsi que des centres hippiques ; tout ceci, évidemment, contribue substantiellement à son image de marque

D'autres installations de loisirs ne sont là que pour le pittoresque. Les unes sont une concession à la note locale (arènes pour les courses de taureaux construites à « Nueva Andalucía »), d'autres à un futurisme peu réaliste (aéroclub à « Isla Canela », non réalisé). La récente autorisation des jeux a permis l'implantation de casinos dans certains C.I.T.N. (« Nueva Andalucía »), Quant aux équipements culturels, parfois prévus, ils ne sont presque jamais réalisés en raison de leur très faible rentabilité économique dans ces opérations urbanistiques par absence de demande culturelle de la part des touristes, par la faible densité et les caractéristiques de la population permanente. Dans une logique stricte de rentabilité, l'investissement n'est jamais justifié.

IV. Bilan et conclusion

Malgré l'obtention en temps utile de la déclaration comme Centre malgré l'implantation de certaines infrastructure (voies d'accès), un bon nombre de C.I.T.N. andalous n'ont pas réussi à démarrer. Dans

l'ensemble, le niveau de réalisation des prévisions contenues dans les Plans partiels est bas. Au moment du transfert des compétences touristiques de l'Etat espagnol à la Communauté Autonome d'Andalousie, à la fin des années 1970, il atteignait 16,9 %, ce qui est malgré tout nettement au-dessus de la moyenne nationale, à l'époque de 4,6 % (SPOT, p. 63).

Les données globales cachent cependant des situations très diverses. Ce n'est pas par hasard si les niveaux de réalisation les plus bas sont ceux des Centres de la province de Cadix où plus de la moitié n'ont pas commencé à se développer. Seul « Sotogrande » réalise le projet initial, au moins en ce qui concerne la préparation du sol, la voirie et les équipements touristico-récréatifs (7). Le niveau est un peu plus élevé dans la province de Huelva, surtout à « Matalascañas », peut-être parce que sa clientèle vient principalement des villes et bourgs proches, surtout, bien entendu, de Séville. Dans cette urbanisation, en 1979, selon I.N.I.T.E.C., 1 430 appartements et 600 villas étaient déjà construits. La situation est semblable dans la province d'Almería. A cette même date, à « Almerimar » avaient été construits 85 % du réseau de voirie, environ 200 appartements et 100 villas. A « Roquetas de Mar » 1 100 appartements, 200 bungalows et 4 hôtels étaient en service. Mais c'est certainement dans la province de Málaga que les C.I.T.N. sont les plus avancés, et en tout premier lieu par son envergure et son ambitieux programme immobilier le Centre de « Nueva Andalucía », dont le promoteur et véritable créateur, José Banús, fut surnommé « le promoteur du régime » parce qu'il avait mis au point une mécanique parfaite de production et de commercialisation de logements dans les quartiers ouvriers de la périphérie de Madrid.

L'écart entre ce qui avait été prévu et ce qui a été réalisé est la meilleure preuve de l'absence de critères raisonnables pour la taille et le nombre des propositions. Le souci d'obtenir une revalorisation rapide des grandes propriétés presque improductives mais bien situées près du littoral a prévalu de façon évidente et générale. On pourrait aussi citer des cas de localisation mauvaise, mais où on ne visait qu'un bénéfice facile et rapide dans la mesure où ces implantations étaient de toute évidence incompatibles avec d'autres usages et d'autres activités existant à proximité. Quant à « Matalascañas », son implantation représente une atteinte grave et irréversible au Parc national de Doñana tout proche. Dans le cas de « Guardacorte » (Cadix), ce centre était non-viable pour d'autres raisons : tout près, se trouvent les polygones industriels créés par le Plan de Gibraltar, ce qui a modifié d'une part le type d'offre immobilière et d'autre part le type d'usager puisque, aujourd'hui, c'est principalement le personnel technique installé dans les environs. Des problèmes sem-

(7) Même dans ces conditions, en 1984, seules 300 villas et 200 appartements avaient été construits (Conjunto « Puerto Sotogrande »). (Cf. *Costa del Sol, Real Estate... op. cit.*, p. 46).

blables se posent à « Mazagón » (Huelva) qui résultent de sa mauvaise localisation : élargissement du polygone industriel « Nuevo Puerto » contigu, effluents industriels dans la ría, construction d'une digue du port, et qui contribuent à rendre incertain l'avenir touristique du Centre, où l'on observe déjà la substitution à l'usage touristique saisonnier d'une résidence permanente de populations fixées par l'emploi dans le pôle de développement et dans les zones industrielles proches.

En conclusion, ni en Andalousie, ni dans le reste de l'Espagne, on n'a saisi l'occasion que représentait la configuration du C.I.T.N., pour aménager le chaos spatial qui résultait du tourisme de masse sur le littoral. Et, ce qui est pire encore, pèse désormais sur ce littoral l'hypothèque des surfaces démesurées de sols classés comme touristiques alors qu'ils sont inadaptés et que les projets touristiques sont incompatibles avec les activités déjà implantées sur le territoire. Pour toutes ces raisons, comme le demandent diverses instances politiques et professionnelles (El Día, 12.9.1984), il paraît souhaitable et urgent que cette hypothèque soit levée au moins partiellement par une révision de la loi sur les Centres et Zones d'intérêt touristique national, encore en vigueur malgré les apparences, et par un déclassement des sols non encore utilisés, et si imprudemment classés lors de la déclaration de C.I.T.N. (8).

(8) Manuscrit remis en octobre 1984.

ANNEXE I

LES CENTRES D'INTÉRÊT TOURISTIQUE DU LITTORAL ANDALOU.

PROVINCE	COMMUNE	CENTRE	PROMOTEUR (Siège social)	Année de déclaration	Superficie (ha)	Places prévues	Densité brute (places/ha)
Almería	a-Almería	1-Las Marinillas	COSENTUR (Madrid)	1971	55	6 300	114
	b-Dalías	2-Almerimar	Almerimar, S.A. (Madrid)	1967	281	23 802	84
	c-Roquetas	3-Roquetas de Mar	Inmobiliaria Roquetas de Mar (M.)	1967	100	6 700	60
	"	4-Aguadulce	Aguadulce, S.A. (Madrid)	1964	75	12 000	102
					511	50 802	99
Grenade	d-Motril	5-Playa Granada	Costa de Granada, S.A. (Madrid)	1967	57	4 440	62
Málaga	e-Beralmadena	6-Torremuelle	Inm. Torremuelle, S.A. (Madrid)	1967	45	10 970	243
	f-Marbella	7-Nueva Andalucía	José Banús, S.A. (Madrid)	1964	1 005	75 000	74
	"	8-Pinomar	ANTURSA (Granada)	1965	10	936	96
					1 060	86 906	82
Cadix	g-S Roque	9-Sotogrande	Financiera Soto Grande del Guadiano, S.A. (Madrid)	1964	1 734	51 106	29,5
	"	10-Playa de los Portichuelos	Gibraltar Playa, S.A. (Madrid)	1969	583	3 740	74
	"	11-La Alcaidesa	La Alcaidesa, S.A. (Madrid)		1 540	13 245	24
	h-Los Barrios	12-Quadacorte	José Troya Zamudio (Sevilla)	1965	864	65 500	78
	i-Algesiras	13-Horizontes de Quintana	Horizontes de Quintana, S.A. (Algeciras)	1968	348	8 800	3,7
	j-Tarifa	14-El Cuartón	El Cuartón, S.A. (Tarifa)	1977	550	19 815	61
	k-Chiclana	15-Los Angeles de la Barrosa	Grupo Feénies, S.A. (Madrid)	1967	158	13 245	31
					5 777	199 646	34,5
Huelva	l-Almonte	16-Matalacañas	Playa del Coto de Doñana, S.A. (M.)	1969	700	30 603	14,8
	m-Palos	17-Mazagón	CIPARSA (Madrid)	1968	200	7 000	53
	n-Cartaya	18-El Portil	Lagunas del Portil, S.A. (Cartaya)	1968	452	31 559	77
	o- Ayamonte	19-Isla Canela	Pistas y Obras, S.A. (Madrid)	1971	1 766	80 800	42
					3 138	149 962	47,8

Source : Secrétariat d'Etat au Tourisme.

ANNEXE II

EXEMPLES DE CLASSEMENT DES SOLS DANS LES C.I.T.N.

Utilisations prévues dans le Plan de promotion	Almerimar		Playa Granada		Matalascañas	
	Sup. (m2)	%	Sup. (m2)	%	Sup. (m2)	%
I - Zone constructible						
1 - Résidentielle						
haute densité (appartements)	545 020	19,34	-	-	210 400	6,18
densité moyenne (villages, bungalows)	185 230	6,57	100 440	17,62	431 000*	12,61
faible densité	178 140	6,32	90 640	15,90	1 148 900	33,78
2 - Hôtellerie	186 160	6,60	46 520	8,16	140 300**	4,13
3 - Commerces et services	20 320	0,72	-	-	25 700	0,80
4 - Installations sportives	61 515	2,16	37 840	6,64	129 300	3,79
5 - Installations portuaires	170 590	6,03		-	-	-
II - Espaces libres						
1 - Voirie et aires de stationnement	409 089	14,49	71 492	12,55	293 200	8,62
2 - Zones vertes publiques	358 066	12,63	55 120	9,67	361 800	10,64
3 - Terrains de golf	577 880	20,47	167 920	29,46	640 800	18,85
4 - Plages et lacs intérieurs	126 720	4,49	-	-	20 900	0,60
III - Ensemble						
1 - Zone constructible	1 346 975	47,28	275 440	48,32	2 225 900	62,83
2 - Espace libre	1 471 755	52,27	294 532	51,68	1 316 700	37,17
Total général	2 818 730	100	569 972	100	3 542 600	100

*Deux "villages" ("Torre Higuera" et "Caño Guerrera" avec leurs centres commerciaux respectifs.
**Avec résidences de haute et moyenne densité.

ANNEXE III

GRANDS ÉQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS (PRÉVISIONS).

Province	Commune	C.I.T.N.	Club de vacances ou club sportif	Club nautique	Port de plaisance	Golf	Lac artificiel	Aéro-club	Spec-tacles	Club hippique
Almería	El Alquian	Las Marinillas	X	X						
	Roquetas	Roquetas de Mar	X							
		Aguadulce	X							
	Dalías	Almerimar	X	X	X	X				
Grenade	Motril	Playa Granada	X			X		X		
Málaga	Beralmadena	Torremuelle	X	X	X					
	Marbella	Nueva Andalucía	X	X	X	X			A	
		Pinomar	X						T	
Cadix	San Roque	Sotogrande	X	X	X	X	X	X		X
	Los Barrios	Quadacorte				X	X			X
	Algesiras	Horizontes de Quintana	X		X					
Huelva	Almonte	Matalascañas	X		X	X	X		A	
	Palos	Mazagón	X							
	Cartaya	El Portil		X	X	X			A	X
	Ayamonte	Isla Canela		X	X	X		X		

Spectacles : A = Arènes, T = Théâtre

Bibliographie

BARBAZA Y., *Le Paysage humain de la Costa Brava.* Paris, A. Colin, 1966, 717 p.

CALS J., *Turismo y política turística en España.* Barcelona, Ariel, 1974, 281 p.

COBELAS SCHWARTZ P., Promoción turística en zonas de interés turístico. *Información Comercial Española,* n° 533, enero 1978, pp. 72-82.

CARCELLER A., El Plan de Ordenación Urbana de los Centros de Interés Turístico Nacional. *Rev. de Derecho Urbanístico,* n° 28, 1972, pp. 19-36.

COMISIÓN INTERMINISTERIAL DE TURISMO. *Proyecto de promoción turística de la Costa de Huelva.* 1963, 101 p.

CUADRADO ROURA J.R., El sector turístico y su entorno socioeconómico. Una aproximación al caso de la Costa del Sol. *Inf. Com. Esp.,* n° 533, enero 1978, pp. 82-115.

DELGADO IRIBARREN M., Problemas que suscita la aplicación de la Ley del Suelo en las zonas turísticas. *Desarrollo de zonas turísticas.* Instituto de Estudios Turísticos, 1966.

ESTEVE SECALL R., *Ocio, turismo y hoteles en la Costa del Sol.* Málaga, Diputación provincial, 1982, 199 p.

FERNANDEZ ALVAREZ J., La Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, in *Problemas técnicos, económicos y jurídicos de la urbanización de zonas turísticas.* Madrid, Inst. de Est. Turísticos, 1965, Vol. II.

FOURNEAU F., La « Costa de la Luz de Huelva », in *Tourisme et développement régional en Andalousie.* Paris, Edit. E. de Boccard, 1979, pp. 135-177.

GAVIRIA M., *España a go-go, Turismo charter y neocolonialismo del espacio.* Madrid, Edit. Turner, 1974, 356 p.

JURDAO ARRONES F., *España en venta : compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol.* Madrid, Edit. Ayuso, 1979, 313 p.

LECORDIER P., Tourisme et économie régionale, in *Tourisme et développement régional en Andalousie.* Paris, Edit. E. de Boccard, 1979, pp. 41-51.

MIGNON C., Un nouveau sud en Espagne : colonisation et pionniers de Campo de Dalías. *Espace géographique,* 1974, n° 4, pp. 273-286.

— *Campagnes et paysans de l'Andalousie méditerranéenne.* Clermont-Ferrand, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, 1981, 460 p.

MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO. *Plan de Promoción turística de la Costa del Sol.* Madrid, 1968, 185 p.

MORALES FOLGUERA J.M., *La Arquitectura del ocio en la Costa del Sol.* Málaga, Secretariado de Publicaciones, 1982, 230 p.

NASARRE R., *Las urbanizaciones particulares. La Ley del suelo ante el fenómeno turístico.* Madrid, Edit. Montecorvo, 1972.

NIEMEIER G., Die Fremdenverkehrslandschaft Costa del Sol. *Geographische Rundschau,* 1973, n° 3, pp. 104-113.

NOTICIARIO TURISTICO. *Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.* Madrid, Direc. Gen. de Promoción del Turismo. Suplemento n° 96, 1965.

PORTO REY E., El planeamiento urbano y los centros de interés turístico de Galicia. *Ciudad y Territorio,* n° 1-2/1975, pp. 181-184.

SERRANO GUIRADO E., *Planificación territorial y planificaciónes sectoriales. Consideración especial del sector turístico.* Madrid, Ministerio de la Vivienda, 1965.

SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO. *Normas técnicas de planeamiento para urbanizaciones turísticas.* Madrid, 1977, 216 p.

— y CONSULTUR, *Plan de Ordenación de la Oferta turística de la provincia de Almería,* 1977.

— y INITEC, *Estudio de planificación turística de los municipios costeros de Huelva,* 1976.

— y METRASEIS, *Plan de Ordenación de la oferta turística de la costa de Málaga,* 1978.

— y SPOT, *Plan de Ordenación de la oferta turística de Granada,* 1981.

TERAN F., *El planeamiento urbano en la España Contemporánea. Historia de un proceso imposible.* Barcelona, Gustaco Gili, 1978, 658 p.

VALENZUELA M., La incidencia de los grandes equipamientos recreativos en la configuración del espacio turístico litoral : la costa de Málaga. *Coloquio Hispano-Francés sobre Espacios Litorales,* Madrid, 1981, pp. 313-325.

ZAHN U., Der Fremdenverkehr an der spanischen Mittelmeerküste. *Regensburger Geographische Schriften, Heft* 2, 1973, 243 p.

ZOIDO F., La 'Costa de la Luz' de Cádiz : le cas de Chipiona. *Tourisme et développement régional en Andalousie.* Paris, Edit. E. de Boccard, 1979, pp. 135-177.

RÉSUMÉ. — Un trait dominant du développement récent du tourisme en Espagne a été l'énorme consommation d'espace, situé principalement sur les littoraux ; parmi ceux-ci, le littoral andalou s'individualise par l'intensité de l'occupation touristique. Les établissements touristiques du littoral ont adopté dans les dernières décennies des formes multiples quant à la taille, à la qualité, à l'assise légale, toutes caractérisées par l'absence d'une prise en considération sérieuse de l'équilibre territorial. Cette absence du souci de l'espace s'observe dans la législation des Centres d'intérêt touristique national pour lesquels prévaut l'incitation au développement touristique, moyennant l'abandon au secteur privé du choix de la localisation des nouveaux établissements, de celui de leur taille et de leur organisation interne. Nous avons étudié successivement les C.I.T.N. du littoral andalou, leurs localisations, les données préexistantes du milieu, les formes adoptées par la promotion immobilière et ses relations avec la propriété préexistante, leur organisation interne. Nous examinons aussi le degré d'exécution et nous constatons une grande distorsion entre le projet et sa réalisation pour diverses raisons. Le cadre juridique des C.I.T.N., loin d'organiser le chaos du tourisme sur le littoral andalou, a jeté une nouvelle hypothèque dans la mesure où l'étendue du sol destiné à l'urbanisation s'avère disproportionnée à la demande et où cela a entraîné au surplus de multiples situations de conflit entre les usages et les activités installés auparavant sur le même espace.

SUMMARY. — THE TOURIST USE OF SPACE ALONG THE ANDALUSIAN COAST : THE CENTRES OF NATIONAL TOURIST INTEREST. A dominant characteristic of recent tourist development in Spain has been the enormous amount of space used up especially along the coastline and notably along the Andalusian coast. In recent decades the tourist complexes along the coast have assumed different forms from the point of view of size, quality and legal status. All of them have displayed marked indifference to questions of territorial balance. The legal framework behind the centres of national tourist interest clearly displays this lack of consideration for the way space is used. Its main priority has been the encouragement of tourist development by handing over to the private sector the choice of localisation of new establishments as well as that of their size and internal organisation. This study deals with the C.N.T.I. (C.I.T.N.) along the Andalusian coast, their localisation, the pre-existing environmental conditions, the forms taken by development and their relations with pre-existing property and finally their internal organisation. We also examine the way these projects have been carried out and we observe a considerable discrepancy, for several reasons, between the initial projects and their final concrete forms. The legal framework of the C.I.T.N. not only fails to inject order into the tourist chaos of the Andalusian coast but also complicates the situation even further by designating excessive amounts of land for urbanization compared to demand thus creating numerous conflicts whith pre-existing practices and activities in these areas.

RESUMEN. — EL CONSUMO DE ESPACIO POR EL TURISMO EN EL LITORAL ANDALUZ : LOS CENTROS DE INTERES TURÍSTICO NACIONAL (C.I.T.N.). Un aspecto sobresaliente del reciente desarrollo del Turismo en España ha sido el intenso consumo de espacio, localizado con preferencia en los litorales ; destaca entre ellos por la intensidad de la ocupación turística el litoral andaluz. Muchas han sido las variantes en cuanto a tamaño, calidad y situación legal que los asentamientos turísticos litorales han adaptado en décadas pasadas, marcadas por la ausencia de una seria preocupación por el equilibrio territorial. Esa falta de criterios espaciales se hace sentir en la legislación reguladora de los Centros de Interés Turístico Nacional (C.I.T.N.), ya que en ella prevalece como objetivo prioritario el estímulo al desarrollo turístico, dejando en manos de los agentes privados la localización de los nuevos asentimientos así como su tamaño y organización interna. En este trabajo se analizan monográficamente los C.I.T.N. del litoral andaluz : su distribución geográfica, la entidad espacial y demográfica de las propuestas, las variantes que adopta la promoción y sus relaciones con la estructura de la propiedad preexistente, la organización interna etc. Se aborda también el tema del grado de ejecución alcanzado en ellos, pudiendo advertirse una alta desviación entre lo previsto y lo ejecutado por muy diversas razones. Se concluye que esta figura legal, lejos de ordenar el caos turístico litoral andaluz ha echado sobre él una nueva hipoteca, ya que la cantidad de suelo calificado como urbano en virtud de ella ha demostrado ser manifiestamente desproporcionada respecto a la demanda y además se han producido múltiples situaciones de conflicto con los restantes usos y actividades instaladas previamente en el territorio.

MOTS-CLÉS. — Andalousie, littoral, tourisme, aménagement, lotissements, réglementation.