

TERRITORIO ZoMeCS

Atributos Urbanos de la Zona Metropolitana de la Costa del Sol.

Rafael Reinoso y José María Romero, arquitectos.

Atributo 1. Territorio Urbano (Espacio + Población)

La Costa del Sol, ZoMeCS (Zona Metropolitana Costa del Sol), es actualmente un espacio urbano nuevo y muy contemporáneo de más de 150km de longitud a lo largo de la costa malagueña. Se extiende progresivamente hacia las costas de Granada y Cádiz, y hacia el interior.

No se puede entender con los mismos "atributos" que un territorio urbano convencional –la ciudad tradicional o la ciudad moderna–, pues, si no, lo juzgaríamos como un territorio espantoso, horroroso, fruto de la depravación especulativa contemporánea.

La Costa del Sol se creó como lugar de turismo y ocio estival hace menos de 50 años (sol y playa garantizados y baratos). Sus infraestructuras eran, y todavía son, las propias de un gran parque temático de ocio.

Lo que en principio funcionó estacionalmente –con el desarrollo constructivo y especulativo inmobiliario increíblemente descontrolado y con el tiempo–, ha ido extendiéndose, además de en el espacio, a lo largo del propio tiempo (también a las cuatro estaciones del año).

El espacio urbano que se ha formado a lo largo de la costa –casi una ciudad lineal, con interior–, durante los últimos 5 lustros carece de un centro histórico, de núcleos urbanos de importancia, de grandes bolsas de población trabajadora, de sistemas de comunicación y transporte públicos adecuados, y de un planeamiento moderno coherente.

Pero sí dispone, en cambio, de un aeropuerto (AGP) con mucha actividad –el de Málaga, que se está

ampliando al doble de capacidad con una segunda pista–, que lo conecta en muy poco tiempo con cualquier ciudad importante del centro de Europa, y a bajo precio. Y una autopista (A-7) que se desdobra a veces siendo de peaje (AP-7), que ejerce las veces de único corredor de comunicación interno del conjunto urbano, y que es, además del mar Mediterráneo y del continuo constructivo del litoral, lo que le da unidad espacial al conjunto.

Todo esto convierte a sus pobladores –cada vez más, más variados (distintas clases sociales, culturas, lenguas, razas, religiones, edades, etc.) y más estacionarios–, de simples usuarios de un espacio temático, en habitantes de un nuevo territorio de una gran vitalidad sin apenas historia. Ni ningunos de los problemas o ventajas habituales que aquejan o disfrutan las grandes metrópolis.

Territorio Urbano no quiere decir que sea ciudad. Es decir, un lugar donde haya ciudadanos con derechos y deberes, pues muchos ni siquiera están censados. Pero sí un lugar en donde se están produciendo y creando nuevas formas de vida en la población específicas de este territorio especial que es ZoMeCS.

En otro orden, mientras Málaga es la provincia española que más aumenta su índice de crecimiento de la población censada, una gran parte de la población que lo usa y caracteriza no se sabe exactamente cuál es. Se puede decir que existe una población velada.

Atributo 2. Territorio Sobredesarrollado

ZoMeCS es un *territorio sobredesarrollado*. El espacio sobredesarrollado fundamenta su producción en usos y actividades innecesarios. Característica ésta que define a todo espacio contemporáneo actual. A diferencia de un espacio urbano desarrollado –o para desarrollar–, que es lo propio de un espacio moderno (es decir, que se desarrolla produciendo progreso y resolviendo las necesidades mínimas aceptables de los ciudadanos

de la sociedad del bienestar, o lo que es lo mismo, de la modernidad).

Por este motivo el planeamiento tradicional –o moderno, pues atiende a necesidades de progreso y desarrollo, que en nuestro país las fijan las leyes del suelo– se aplica mal y “desencaja” el territorio. Produce efectos no previstos, y a veces contrarios a los deseados.

Si se evita una lectura moral sobre la Costa del Sol, que es el planteamiento que fundamenta el estudio que se propone para *Atributos Urbanos*, nos damos cuenta de algo que encierra una gran potencia:

Lo significativo y llamativo de ZoMeCS, es que lleva el proceso urbano inverso al de cualquier ciudad actual que se pueda definir como moderna. Los centros históricos de las ciudades importantes se tematizan, es decir, se convierten en parques temáticos de sí mismos; se despoblan de ciudadanos y se llenan de espectadores (o turistas, o consumidores). Y en cambio en ZoMeCS, un gran espacio temático para turistas o consumidores se convierte en espacio urbano lleno de una vitalidad difícil de controlar, cada vez más variado y poblado. Se produce el proceso de re-tematización-urbana.

Málaga capital funciona realmente como una ciudad dormitorio de ZoMeCS.

Atributo 3. Espacio de Sociabilidad

Para empezar conviene no utilizar el aceptado concepto de espacio público, sino el de espacio social, distinguiendo claramente entre el público y el privado.

El espacio social público, el tradicional espacio público, escasea y no se produce en los procesos de consolidación urbana por la inercia, las urgencias y prácticas deficientes y poco cuidadosas del planeamiento intermedio. Las playas y la “calle” tradicional (en su sentido coloquial) de los viejos núcleos son ahora sus mejores ejemplos.

El espacio social privado se desarrolla con vitalidad, funciona perfectamente (en relación con el sistema

económico actual), y se sofisticada año tras año. El mejor ejemplo se muestra en los centros comerciales que evolucionan constantemente presentando ya su cuarta o quinta generación, pero hay que destacar también el crecimiento de los clubs de todo tipo, que canalizan las demandas de relación alrededor de un conjunto de actividades asociadas al ocio, y en menor medida a la ideología, la cultura, la nacionalidad o la religión.

Estos clubs son en gran parte de los casos equipamientos productivos (golf, puertos deportivos, spa, pádel, tenis, equitación, etc.) equipamientos “innecesarios”, que animan la economía pues demandan importantes servicios complementarios moviendo grandes sumas de dinero. Funcionan como lugares de encuentro donde se ofrecen servicios demandados “necesarios” para que este territorio funcione, por lo que deben ser considerados equipamientos en el sentido más común de la palabra. En muchas ocasiones no han respondido a la ubicación de la calificación urbanística, se trata pues de equipamientos, que por la singularidad expuesta no responden al patrón legislativo que ordena el suelo, y por eso son invisibles en la cartografía urbanística.

A pesar de esta singularidad de dominio de lo social privado, sobre la que no procede moralizar, no se ven problemas y demandas importantes, quizás porque pertenece a la cultura reciente que han construido a sus habitantes, y que les basta, funciona y satisface.

Tampoco esa ausencia de espacio social público, provoca una sensación de *antiurbanidad*. Es manifiesta la creciente autosatisfacción de sentirse ciudadanos de un territorio emergente de evidente potencia. La nueva identidad es parte de la infraestructura social que está armando redes en el territorio

A esto hay que añadir la ausencia de conflictividad social y de guetos problemáticos, aunque en cambio existe una alta corrupción y criminalidad fundamentalmente de guante blanco, quizás provocados por la elevada aceleración de los procesos económicos y sociales. Quizás porque los encuentros están claramente estratificados por clases sociales, o, por hablar con más exactitud, por rentas, no produciéndose las interferen-

cias que emborronan los buenos efectos del mestizaje.

Pero quizás también por una razón estructural: por un lado el parque residencial, que nace de la oferta turística y que ahora está siendo ocupado por la nueva población que llega, es de una elevada calidad, aunque no precisamente constructiva, si se compara con los tradicionales tanto en luz, como en zonas verdes, complementos residenciales, etc. Pero también la diferente oferta de servicios y equipamientos, que nuevamente nace de la turística, ahora también para los residentes turísticos, es mucho más elevada. Esta oferta se segmenta según la demanda, según la renta como se ha dicho, siendo esto último especialmente visible en lo que se refiere, por ejemplo, al comercio o a la educación. Quizás ambas cosas estén explicando porqué, incluso teniendo en cuenta la *interetnicidad e interculturalidad*, ni siquiera soterradamente se adviertan conatos de malestar social.

El crecimiento demográfico sostenido y sus proyecciones estimadas para los próximos años constatan que el fenómeno turístico ya solo ha de considerarse como el desencadenante de un proceso que ahora tiene vida propia, siendo el turismo ahora nada más que un importante componente del territorio, pero no la referencia para entenderlo.

Asistimos al nacimiento, la gestación, de una de las entidades urbanas nacionales más singulares, que trasciende su dimensión demográfica, pues lo más significativo es que está produciendo nuevas formas de vida, de habitantes, que todavía no sabemos bien como serán en el futuro. Nuevas condiciones para la relación.

Empezando a ver así las cosas, el concepto de insostenibilidad asociado al crecimiento urbano desproporcionado es como poco cuestionable. Nada que decir si además se tiene en cuenta un nuevo parámetro, la sostenibilidad social, con toda seguridad, la mejor aportación del nuevo litoral.

Atributo 4. Espacio de Productividad

Una de las características de los nuevos territorios en crecimiento es convertirse en atractores de plusvalías construidas y financiadas en otros territorios. Y no solamente de capital económico, sino especialmente capital humano e intelectual. Normalmente esto se produce desde países menos desarrollados a los más desarrollados. Nuestro territorio los captura desde todos los lugares. En cambio tiene que soportar cargas, también por prestaciones sociales (especialmente sanitarias) ya que una parte importante de la población no contribuye fiscalmente al seguir censada en otros lugares. Hay un capital invisible (humano) que al mismo tiempo que crea riqueza provoca *deseconomías*.

Igualmente, al tratarse de un territorio de características turísticas, también se captura tiempo de ocio como proceso productivo, desviado desde otros territorios.

La calidad de vida, el clima y sobre todo algo de lo se habla poco, la existencia de una infraestructura social cuantitativamente internacional que oferta comodidad y cercanía desde sus lugares de origen a grupos que escogen el litoral para encontrarse con sus "vecinos", sus comidas, sus enseres, y un escenario urbano de interminable suburbanidad que les es muy familiar, están funcionando como un efecto llamada inmigrante, que ya no solo instala europeos jubilados sino jóvenes profesionales cualificados. Esto quiere decir que se está capturando capital humano construido, formado y costeado en otros territorios, y todavía más, que el escenario litoral se comporta como un soporte espacial para el movimiento de ideas de toda Europa.

¿Equipamientos o un nuevo sector productivo?. Ciertos servicios que se ofrecen en el litoral para atender la demanda, son más que servicios o equipamientos. El tenis, el golf, los spa, etc. son un equipamiento innecesario (aparentemente, porque responde a una importante demanda), un sobreequipamiento, que genera riqueza, un acumulador de capital que reinventa continuamente a sus habitantes. Como ejemplo claro, el ocio se ha con-

vertido en un sector productivo en sí mismo, y curiosamente en un captador de capital que debería haberse acumulado en otros lugares. Es decir, el litoral captura como recurso los tiempos de ocio de miles de europeos en un proceso que hoy se manifiesta espiralmente.

El paisaje ya no es fundamental en el proceso de crecimiento y acumulación de capital. Los viejos y los nuevos habitantes, y lo que es más llamativo, los visitantes, los turistas, prefieren buenos servicios a buen paisaje, por ejemplo, mejor una playa urbana que una paradisíaca, como han demostrado las encuestas y la propia demanda turística. El territorio que no tuvo ni un proceso de acumulación de capital desde la agricultura o desde la industria, lo hace ahora desde los servicios, poniéndola al servicio de un nuevo sector productivo como el del ocio.

Atributo 5. Movilidad

El efecto llamada debería tener en la movilidad pública un nuevo atractor de confort urbano, más allá del clima, los servicios y los equipamientos disponibles.

El territorio litoral, policentral y lineal, de ritmos demográficos desiguales, apretado entre la montaña y el mar, de forma urbana aleatoria, fortuita, muy suburbana, sujeta a las servidumbres de las infraestructuras del transporte privado, que presenta un elevado porcentaje de autopistas por habitante si se compara con otros territorios (es significativo uno de los datos de la Costa del Sol: el número de metros lineales de autopista por cada 1000 habitantes (unos 200) dobla al de Madrid o Barcelona –alrededor de 100–, que es de por sí más elevado que la media europea –en torno a 80–. También se da una de las concentraciones de automóviles de lujo más altas del mundo), reúne movilidades de diversas características que alterna y simultanea en movimientos pendulares de muchos kilómetros, junto a desplazamientos pequeños.

A esto se une la relación con otros territorios lejanos vías puerto y aeropuerto, que provocan una dispo-

nibilidad de ubicación a precios competitivos. ZoMeCS está más cerca de muchos lugares de Europa que de la mayoría del territorio nacional, en disponibilidad y en precio. Esto es un endemismo del territorio: junto a las interrelaciones locales, relación con lo lejano antes que con lo cercano, como acto de supervivencia.

Sin embargo, a pesar de la constatada suburbanidad, que podría ser indicador de un elevado predominio del transporte privado frente al público, es posible pensar que en pocos años podría ser diferente (cuando la población externa aumente –y el grueso de la población que demandará menos automóvil puesto que la temporalidad de sus estancias, que no estacionalidad, de una parte de sus habitantes que llegan sin automóvil, les obliga a moverse en transporte público o, de lo contrario, a reducir su campo urbano de movimiento). Se tratará además de habitantes que llegan de países con una cultura de la movilidad pública arraigada. Lo que convierte a sus futuros habitantes en potenciales demandantes de infraestructuras de movilidad pública, lo que le daría ventaja, puesto que este funcionamiento se podría convertir en una cultura asociada al lugar.

El futuro del transporte público como vertebrador del territorio tiene un futuro cierto; porque en el litoral hay una elevada demanda potencial que no usa el privado; porque la morfología urbana lineal apretada entre la montaña y el mar ayuda a ello; porque es relativamente sencillo concentrar buena parte de los servicios sobre sus trazados; porque acortaría los tiempos de desplazamiento; porque la naturaleza lineal de la estructura urbana litoral obliga constantemente a largos desplazamientos de punta a punta que son un sobrecosto energético y económico no asumible; porque el tiempo de la movilidad se convertiría en un campo social compartido y no aislado como en el automóvil; y porque todo ello convertiría a la movilidad pública en nuevo atractor de confort urbano, siempre que se entienda que el automóvil privado es un elemento insustituible.

No se dan problemas de movilidad asociados a la congestión salvo épocas concretas, ya que se trata de un territorio urbanizado pero sin ocupación completa.

Ese dato que cada vez es más común en cualquier territorio español actual sometido a la especulación inmobiliaria, tiene aquí un significado y dimensión especiales.

Atributo 6. Temporalidades

En este territorio existen variadas temporalidades urbanas y no urbanas.

Diarias: Málaga capital es una ciudad dormitorio, lo que produce los correspondientes movimientos pendulares en los sistemas de transportes a primeras horas del día y a últimas del horario laboral. Es posible que el lugar de trabajo del habitante ZoMeCS se extienda a lo largo de más de 150km.

Semanales: De los trabajadores no residentes, pero que pasan los días laborales en la Costa (especialmente los de la construcción). Tráfico desde fuera hacia dentro los lunes y hacia fuera los viernes. En el sentido contrario de los turistas que buscan ocio y descanso el fin de semana en la Costa.

También en los residentes a tiempo parcial (población flotante) durante la semana. Tres, cuatro días trabajando fuera de ZoMeCS, en el centro de Europa, o en Madrid y provincias próximas, y fines de semanas largos en la Costa.

Los fines de semana, y especialmente por la noche, los equipamientos innecesarios nocturnos, producen usos extendidos en el tiempo nocturno (y en el espacio).

Estacionales: Los convencionales del turismo estacional. Pero también, en sentido inverso en los numerosos grupos de jubilados de muchos países que pasan las estaciones "duras" en la costa (invierno), y las suaves (verano) en centro-Europa. El grado de calidad sanitario-asistencial de ZoMeCS (en sus equipamientos necesarios y en los innecesarios), permite que parte de la población europea jubilada piense en retirarse definitivamente en la costa, atrayendo al resto de sus familias

más tarde o más temprano.

Anuales: ZoMeCS ha dependido de una buena evolución de la situación económica para reproducirse. En el pasado las crisis han afectado profundamente al territorio, precisamente por caracterizarse por un uso tematizado y poco variado asociado al uso (la última acabó en el 92). La situación de mayor diversidad y riqueza funcional hará que en el futuro las crisis afecten el territorio de una manera mucho menos violenta..

Atributo 7. Habitación Fluctuante y Flotante.

Se calcula que el territorio es usado por 12.000.000 de habitantes, lo que hay que considerar como un capital invisible (hay una población permanente y otra que va y viene habitando dos territorios simultáneamente, con vivienda propia aquí y allí, etc.; una que llega de turismo, otra que viene a hacer negocios...).

Población que nace del turismo, del ocio, de la segunda residencia, de los servicios, del potente sector constructivo..., una población diversa, diferente, internacional, interracial, intercultural, mestiza, que demanda y oferta comportamientos y actos inéditos.

Territorio urbanizado no completamente habitado, y por tanto, con relativos y escasos problemas de movilidad, con importantes reservas de suelo para equipamientos derivados de la nueva urbanización, que sin embargo no disponen de recursos para su materialización puesto que éstos están asignados a los datos irreales del censo, es decir, a una población inferior a la real. Los problemas y los indicadores que presentan la sanidad, correos o la recogida de basuras, ilustrarían mejor que otros la desventaja del no reconocimiento demográfico. Gran paradoja: poca población para tanta ciudad, y mucha en cambio para los servicios y equipamientos que verdaderamente necesitan.

Capital humano invisible que está construyendo el

litoral, en el sentido social de la palabra. Cada año nuevos habitantes llegan a la costa, y cada año su porcentaje sobre la población "indígena" aumenta. Ya no se trata sólo de los jubilados europeos ni de los trabajadores africanos y latinoamericanos, sino de una clase nueva. Son universitarios, centroeuropeos de cierta formación profesional que comparten parcial o totalmente su tiempo entre sus lugares de origen y los nuestros. Nuevos habitantes transeuropeos que viven varios hogares simultáneamente, aprovechando las ventajas de una movilidad cada vez mejor, más veloz y barata.

El aislamiento social de ciertos grupos (no precisamente desfavorecidos) está colocando bolsas de habitación demasiado homogéneas para los intereses generales. Aunque el gueto, en su sentido más peyorativo no existe de momento, y la conflictividad social severa todavía no ha dado señales de alarma, esta tendencia, que no va a ser capaz de resolverla la segunda generación de inmigrantes. Es lógico pues que esto platee pronto dificultades que hagan emerger los conflictos, los interiores pero también los procedentes de sus lugares de origen, por la fuerza de filiación, nacionalista o étnica, pero sobre todo porque estrecha la potencialidad de la matriz de relaciones generales. Se debe advertir que esa segunda generación comienza su inserción desde el gueto, con una educación segregada.

Atributo 8. Ideas de Calidad de Vida.

Qué es lo que se entiende por calidad de vida en la Costa del Sol, y fuera de la Costa, ayudará a comprender parte del poder de atracción que posee el territorio. ¿Qué es lo que se busca? ¿Qué es lo que se encuentra? ¿Que nuevos sujetos forma esta forma de vida?

La idea de identidad exclusiva es un índice importante de calidad de vida y de que un proceso de subjetivación específico se está produciendo. El sentimiento cada vez más general de que se habita un territorio con identidad específica y exclusiva en el que "se vive muy

bien" y que "es privilegiado" en más cuestiones que las relativas al clima, se puede ir observando cada vez más en la población residente (trabajadora y profesional) en ZoMeCS, y también en la flotante.

Otro índice de la idea de calidad de vida para la población se observa –resaltado por Joaquín de Salas en relación con las pequeñas cuadrillas de la construcción que trabajan subcontratadas pero con autonomía–, que hay una especie de sentimiento de que en la Costa del Sol se puede llegar a obtener cierta autonomía profesional. Más que aspirar a conseguir el gran éxito económico, una gran empresa, o estar asalariado, la gente entiende que en ZoMeCS se puede ser autónomo y ganarse bien la vida, llegando a adquirir un nivel económico personal y social aceptable.

Atributo 9. Limitaciones y Aperturas.

Ruptura y creación de nuevos límites. Las puertas y las barreras. Hay límites que se rompen violentamente. El tiempo y el espacio son distintos, mucho más flexibles, más extensos (lo que los convierte en más urbanos). Pero a la vez son también mucho más rígidos. Estabilidad e inestabilidad. Definición de las puertas de ZoMeCS: las principales y las traseras.

Atributo 10. Nuevas Herramientas de Análisis y Proyecto.

Al ser un territorio nuevo, pero sobre todo diferente, las herramientas tradicionales de estudio y gobierno desencajan. La legislación y normativa general no tienen respuestas suficientes a los problemas multiculturales, raciales, religiosos, urbanísticos, etc.

Las relaciones específicas de este territorio con otros, especialmente europeos, con los que funciona como una ciudad más, pero de distintas legislaciones por tanto, no soluciona sino que emborriona los planes

convencionales de la sanidad, educación, transporte, cultura, hacienda, infraestructuras,... es decir todos los ministerios.

Los estándares del planeamiento respecto a la dotación de equipamientos son hoy ya ineficaces, pues la demanda es otra y no se puede medir por un porcentaje sobre el suelo construido. Cuando aumente con la diferencia según las proyecciones que se conocen podrán aumentar la falta de dotación.

Hay que plantear, e inventarse, nuevas maneras de leer este territorio específico (seguramente herramientas que sólo servirán para entender lo que sucede en él). Esta decisión de leer el territorio de otra manera es fundamental, pues una mirada distinta ya es una manera nueva de proyectar (análisis y proyecto no están separados; son fases de un mismo proceso).

Atributo 11. Corrupción como Forma de Política.

La forma de gobierno de corrupción como forma de política (en el sentido definido por Joaquín de Salas), adquiere su máximo exponente en el convenio urbanístico (figura que expropia lo propio urbano del gobierno de la ciudad y de la toma pública de decisiones de la ciudad). Dicha práctica, extendida hasta lo mafioso, se ha convertido en ejemplo perverso de "governabilidad" para el resto de municipios y otras administraciones del estado.

* * *

GLOSARIO TERRITORIO ZoMeCS

Es la definición de nuevos conceptos específicamente propios de la ZoMeCS, de una manera que tiene que ver más con el juego que con lo científico, pero que sí pretende llamar la atención sobre la especificidad de

los acontecimientos urbanos de los atributos del territorio ZoMeCS.

Capital humano invisible: población no residente oficialmente que está construyendo el litoral, en el sentido social de la palabra. Cada año nuevos habitantes llegan a la costa, y su porcentaje sobre la población "indígena" aumenta. No se trata sólo de los jubilados europeos, ni de los trabajadores africanos y latinoamericanos, sino de una clase nueva. Son universitarios, centroeuropeos de formación profesional que comparten parcial o totalmente su tiempo entre sus lugares de origen y ZoMeCS. Nuevos habitantes trans-europeos que viven varios hogares simultáneamente, aprovechando las ventajas de una movilidad cada vez mejor, más veloz y barata.

Equipamiento productivo: equipamiento "innecesario", como es un campo de golf, un puerto deportivo, un salón de alterne, o los clubs de pádel, tenis, hípicas..., que animan y soportan la economía al demandar importantes servicios complementarios moviendo grandes sumas de dinero.

Identidad exclusiva: es un sentimiento de identidad de la población que habita un territorio específico y exclusivo en el que "se vive muy bien" y que "es privilegiado" en más cuestiones que las relativas al clima. Es un índice importante de calidad de vida. También, de que se está produciendo un proceso de subjetivación específico en la población.

Población velada: es la población residente a tiempo parcial, o de habitación flotante, que no se encuentra censada. Por ello, aunque gasta y consume servicios, equipamientos e infraestructuras no paga sus impuestos en ZoMeCS, lo que supone una pesada carga para el territorio, y una cesión de la responsabilidad de lo público en el capital privado.

Re-tematización-urbana: proceso que lleva a un

ATRIBUTOS URBANOS

Un proyecto del Centro Andaluz de Arte Contemporáneo

gran territorio temático a reconvertirse en urbano, al haber adquirido con el tiempo diversidad, con usos y funciones cada vez más complejos y variados. De esta forma adquiere las cualidades de lo urbano.

Territorio sobredesarrollado: el espacio sobredesarrollado fundamenta su producción en usos y actividades innecesarios. Característica que define a todo espacio contemporáneo actual. A diferencia de un espacio urbano desarrollado –para desarrollar–, que es lo propio de un espacio moderno (que se desarrolla produciendo progreso y resolviendo las necesidades mínimas aceptables de los ciudadanos de la sociedad del bienestar, o lo que es lo mismo, de la modernidad), y tiene unas consecuencias importantes para la práctica medioambiental del territorio.

Uso innecesario: uso o actividad que no atiende al desarrollo del espacio urbano para conseguir un progreso de calidad de vida mínimo adecuado a la sociedad del bienestar, sino a la creación, invención o aperturas de nuevas mercancías urbanas y no urbanas (generalmente servicios exclusivos). Por ejemplo: puertos deportivos, campos de golf, centros deportivos exclusivos (de tenis, pádel...), Spa, parques temáticos, urbanizaciones exclusivas, colegios exclusivos, etc.