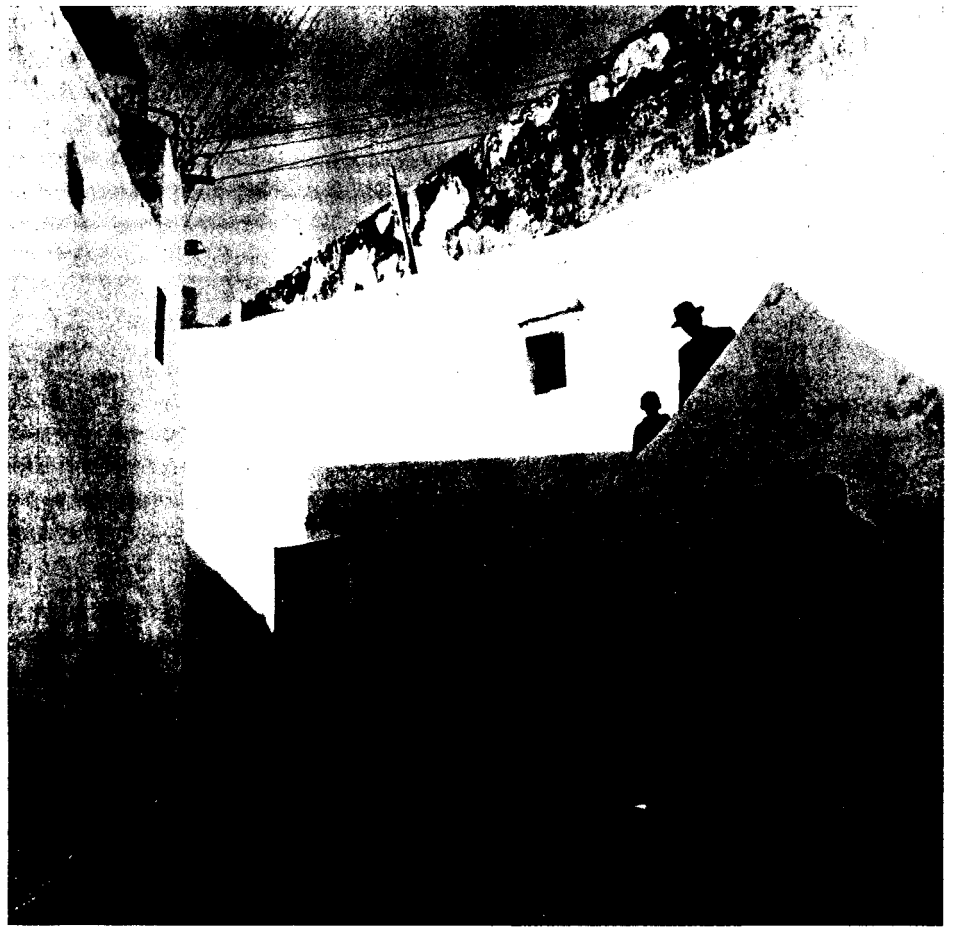


# **ORDENACION DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL**

**JUAN GOMEZ G. DE LA BUELGA  
ARQUITECTO**

Separatas de la Revista  
ARQUITECTURA  
Número 85. Enero 1966



# ORDENACION DE LA COSTA DEL SOL OCCIDEN TAL

Arquitecto: JUAN GOMEZ y G. DE LA BUELGA.

## I. PLANEAMIENTO A NIVEL COMARCAL

### EL TURISMO, MOTOR DEL DESARROLLO

Está aún por realizar el estudio profundo del fenómeno turístico, que desde hace años viene produciéndose sobre nuestras costas, con intensidad cre-

ciente. Se trata de una nueva invasión pacífica que, a la busca de nuestro sol y nuestras playas, fluye desde lejanos países europeos, dejando atrás sus laboriosas ciudades en un escapismo perfectamente lógico, hasta encontrar el deseado descanso, el contraste y el olvido del diario y monótono quehacer. Sociológicamente hablando, este fenómeno es uno

de los más destacados de nuestros días, y su existencia, con su carácter estacional, su periodicidad y otras muchas características suyas tan singulares, produce unas interferencias—generalmente positivas, pero sin faltar tampoco ciertos trastornos secundarios—que aún no se han analizado más que parcialmente y que, sin embargo, inciden con fuerza sobre el país que ha sido elegido como objetivo.

Sin embargo, parece que puede asegurarse que el fenómeno es beneficioso en términos generales y que el problema consiste en hacer compatible su existencia con las estructuras sociales del país receptor, sin que se produzcan desequilibrios económicos. Su estacionalidad produce una demanda de trabajo en ciertas épocas del año, lo que parece incompatible con un empleo de carácter permanente, que es el deseable. Suele producirse su aparición sobre zonas generalmente de bajo nivel de renta, que son las que por su escaso desarrollo pueden ofrecer esa tranquilidad ambiental que parece ser uno de los atractivos mayores para quienes llegan huyendo de los semáforos y del ruido de las máquinas. De este choque de niveles económicos debe pasarse lógicamente a un trasvase que produzca la elevación del nivel medio de vida de las gentes de la zona receptora. ¿Cómo se logra todo esto sin producirse en el proceso extraños desequilibrios y trastornos?

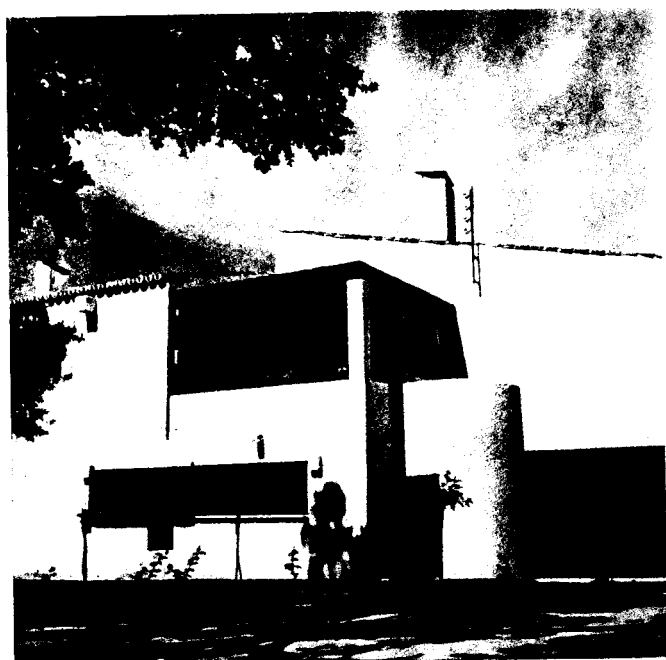
Desde un punto de vista puramente urbanístico, el fenómeno turístico produce también graves problemas casi siempre de difícil solución. Se quiere hacer compatible el desarrollo de las áreas elegidas por el turismo con la conservación de los valores paisajísticos y el carácter romántico y pintoresco de los poblados junto a los que llega a instalarse porque busca precisamente su atractivo. Es como un gigante

que, enamorado de una flor, se sentara a su lado para disfrutar de su contemplación, y con ello, sin él darse cuenta, provocara la rotura del encantamiento. El gigante destruye ese atractivo que venía buscando, y entonces se marcha, considerando, además, que ha sido objeto de una burla. Creo que este problema no es suficientemente estimado por quienes desean a costa de todo el desarrollo del turismo.

Por otra parte, se hace necesario ponderar la oferta con la demanda. Esto quiere decir que hay que ofrecer las estructuras receptoras que sean precisas en cada momento, para no tener que soportar el terrible problema urbanístico del desbordamiento por insuficiencia de servicios. Problema éste que es consustancial a todos los crecimientos urbanos, sean o no turísticos, en nuestro país y también fuera de él, dondequiera que existan tensiones de desarrollo.

Todas estas circunstancias señaladas hasta aquí se dan, como se sabe, en la Costa del Sol malagueña, cuyo planeamiento a nivel comarcal se planteó con ánimo de encauzar y poner orden en su fuerte desarrollo. Pero nada indicaba que lo que hubiera que hacer era poner un rígido corsé que terminara por estrangularte, sino que había, por el contrario, que desplegar una gran habilidad para ordenar sin ahogar, tratando de contemplar con un mimo exquisito a esta fuente de divisas tan voluble y caprichosa que podía enfurruncharse y salir escapada en busca, pongamos por caso, de otros amantes mediterráneos menos intransigentes.

Había, también, condicionantes de carácter administrativo, al ser la Costa del Sol una unidad económico-urbanística de nuestro tiempo que aparecía sobre una estructura fraccionada de municipios tradicionales. Cuatro pequeños poblados de pescadores



de muy diversa antigüedad, desde la primitiva Marbella hasta la relativamente moderna Fuengirola, con una razón de ser eminentemente agrícola o marinera, sobre un territorio de grandes atractivos naturales y recostado al mediodía sobre las laderas penibéticas, forman el armazón de la estructura que ha de recibir el fuerte aluvión turístico cuyo despegue se inicia en el año 1959.

Antes de esto las gentes de la costa emigraban hacia otras regiones en busca de medios para sobrevivir. Se cuentan seis emigrantes por cada diez habitantes nacidos, en el primer medio siglo 1900-1950.

Después de la llegada del turismo, el signo cambia y hoy la zona es fuertemente inmigratoria, pues hay trabajo para sus hijos y para los que vengan de otras tierras. En el trienio 61-63 ya hay nada menos que 25 inmigrantes por cada 10 nacidos.

Entonces, en el sector primario (agricultura y pesca) trabajaba el 60 por 100 de la población activa, y ahora ha descendido a un 20 por 100, repartiéndose el resto a partes iguales entre servicios e industria de la construcción, esta última con 15.000 puestos de trabajo.

¿Cómo ha venido evolucionando la afluencia turística en la Costa del Sol? De forma realmente desigual y arrítmica en los últimos años, pues si entre los años 58 y 59 el crecimiento fué de un 64 por 100, baja el año siguiente la tasa a sólo un 15 por 100, sube de nuevo a un 60 por 100 y vuelve a disminuir en el 62. Este fenómeno es propio de las zonas que inician el desarrollo, porque su comienzo es prácticamente desde cero, y es sabido que cuando los órdenes de cifras son pequeños son menos expresivas las tasas de crecimiento. Sin embargo, lo que sí es

cierto es que con estos datos no es posible determinar con cierto grado de aproximación cuál va a ser la afluencia futura, primera dificultad, y grave, con la que se ha tropezado en este planeamiento. La decisión tomada, después de sentar determinadas hipótesis sobre el particular, y con objeto de tener elementos sobre los que basar el planeamiento y después también planear su realización en etapas, ha sido la de suponer tres techos escalonados, el mayor de los cuales se fijó en 300.000 turistas simultáneos, o, lo que es lo mismo, alojamientos. En este momento el número total de alojamientos está comprendido entre 40 y 50.000 en el área Estepona-Guadalhorce (no se cuenta Málaga).

No se puede vaticinar cuándo aparecerá el número de turistas necesarios para ocupar en el mes de agosto (punta) este número de las 300.000 plazas, pero no parece muy disparatado suponerlo alrededor de 1.990. Para esta época, la población residente contará con 250.000 habitantes, cifra a la que se habrá llegado desde los 60.000 hoy censados, entre los crecimientos vegetativos y las aportaciones foráneas.

Ya se ve que se planifica sobre la base de un equilibrio bastante atrayente entre población residente y población estacional turística, que debe llevar a un montaje social razonable de la zona.

Los cuatro núcleos mayores, a pesar de tener consideración de polos turísticos, serán las bases urbanas de la población residente, que se concentrará en ellos a costa incluso de la que hoy vive diseminada, que ya es muy poca. Se reforzarán con el mismo carácter otros núcleos secundarios tales como S. Pedro de Alcántara, Arroyo de la Miel y Chu-



de la  
tenci  
otras  
duce  
pero  
rios-  
ment  
el pa  
Sir  
fenó  
que  
exist  
tor, s  
Su e  
en c  
tible  
el de  
nas  
las c  
tranc  
atrac  
los s  
choc  
men  
nive  
tora.  
proc  
Di  
fenó  
mas  
com  
el tu  
jístic  
pob  
busc

rriana, y finalmente habrá otro sector no despreciable de población que trabajará en los nuevos centros turísticos que aparezcan sobre el territorio.

Los alojamientos turísticos se repartirán igualmente entre los núcleos que tienen ya consideración de polos de crecimiento, como Torremolinos, Fuengirola, Marbella y Estepona, y las zonas exteriores que ya han iniciado su urbanización en puntos muy diversos del territorio.

#### CAPACIDAD RECEPTORA DE LA ZONA

Los planos núms. 3, 4 y 5 son los más significativos del trabajo y muestran cuál es la intención del Plan Comarcal. Se ha intentado, para poder dar los datos necesarios para la elaboración de los Planes Generales que se han desarrollado, llegar a cifrar las superficies que serán necesarias en adelante en los distintos términos municipales para recibir a este turismo que se presenta tan favorablemente. Se han tenido en cuenta en estas estimaciones, por un lado, las superficies urbanas y, por el otro, las superficies que hemos llamado exteriores. La Costa del Sol está integrada por cuatro núcleos importantes, que son: Torremolinos, Fuengirola, Marbella y Estepona, y entre estos núcleos que constituyen agrupaciones urbanas convencionales, hay una serie de actuaciones diseminadas de mayor o menor importancia y que se desarrollan en pleno campo. Entendemos que esta estructura va a mantenerse, puesto que es la que corresponde con las tendencias de estos años atrás, y sobre la base del esquema primario *núcleos urbanos-urbanizaciones exteriores*, se ha elaborado una teoría de distribución en el futuro, como se explicará más adelante.

Se empezó por determinar cuáles eran las superficies que físicamente ofrece el territorio aptas para asentamientos, midiéndose las áreas de pendiente inferior al 10 por 100 por un lado y por otro entre el 10 y el 15 por 100, con todo lo cual se llegan a definir más de 30.000 hectáreas de terrenos urbanizables en mayor o menor grado, lo que supone una cantidad enorme de plazas turísticas que no llegarían a cubrirse nunca (v. plano núm. 2). Probablemente la Costa del Sol sería capaz de recoger todo el aluvión del turismo que acudiera a España en muchos años. Entonces se trató de cifrar cuál es la capacidad máxima que tienen las playas para los bañistas y se llegó a una cifra del orden del millón de habitantes. Téngase en cuenta que en este momento no hay más que 100.000, de los que sólo 40.000 son plazas turísticas y 60.000 habitantes residentes.

Por otro lado, los estudios que se han hecho respecto a las posibilidades de agua a base del pantano del río Verde, ya proyectado y de una serie de apro-

vechamientos en el río Guadalhorce, hacen coincidir más o menos la capacidad con la cifra de 1.000.000 a 1.500.000 habitantes para el total de la zona.

La afluencia total turística en todo el año i , fué de unos 200.000 turistas, que se alojaron en un total de 40.000 plazas, lo que da un coeficiente de simultaneidad de 5. Pues bien, las cifras que se manejan siempre son las de número de plazas, estimándose que la afluencia sería más o menos proporcional y que, por tanto, el coeficiente de simultaneidad no habrá de variar, al menos de forma importante.

Era necesario, por tanto, poner un límite a las actuaciones, puesto que las superficies posibles eran tan enormes y dispersas, y ello se hizo por el siguiente procedimiento: Se analizaron todos los términos municipales y en el plano núm. 3 se indicaron las superficies que en principio pueden considerarse aptas para asentamientos en cada uno de ellos. El criterio que se ha seguido para su determinación ha sido el de tomar como referencia la autopista, cuyo trazado está ya proyectado por el Ministerio de O' Públicas, definiendo el límite de las actuaciones por una línea situada por encima de ella, a distancia variable, según la topografía. De aquí se extrajo la conclusión de que la semizona oriental tiene una capacidad del orden del 25 por 100 del total, y, sin embargo, la gran reserva de la Costa del Sol está en los términos de Marbella y Estepona con un 75 por 100 de la capacidad total. Simultáneamente se hicieron estimaciones de superficie para los núcleos y con todas ellas se iniciaron unos cuadros de una estructura bastante compleja para poder llegar a saber cuáles iban a ser las demandas tanto en urbanas como en exteriores, con la discriminación, además, de los requerimientos de la población residente.

#### DETERMINACION DE LAS DEMANDAS DE SUPERF. ...

Una vez conocidas las áreas máximas que correspondían a cada uno de los agregados o términos municipales, se procedió a determinar las que habrían de corresponder a un total de 300.000 plazas turísticas para toda la zona, cantidad que se consideró suficientemente amplia para un plazo de tiempo prudencialmente largo, habida cuenta de que con ello se multiplicaba por ocho la capacidad actual.

Esta cifra se tomó como techo máximo de este planeamiento, y asimismo se establecieron otros dos techos intermedios para hacer posible el estudio de la ejecución del Plan en etapas o fases.

En los cuadros que se elaboraron para hacer estas determinaciones, se entró con los porcentajes de la situación actual, que se fueron corrigiendo a medida que se observaba cómo se iban saturando algunas áreas urbanas.

**1** Reparto de la población, tanto residente como turística, en el momento actual y en el último techo proyectado, equivalente a un total de 300.000 plazas turísticas.

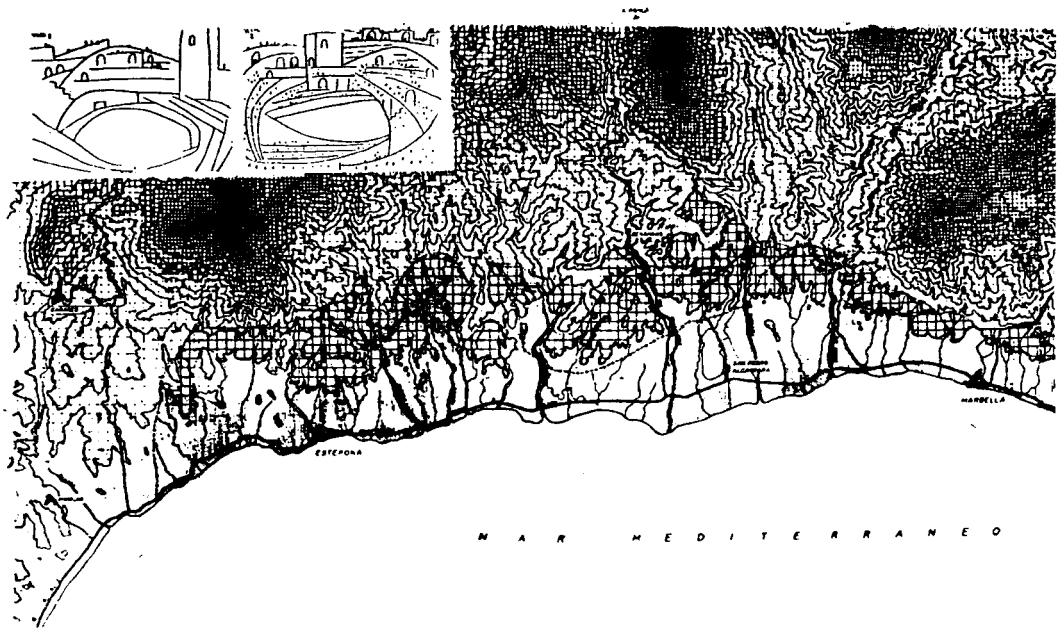
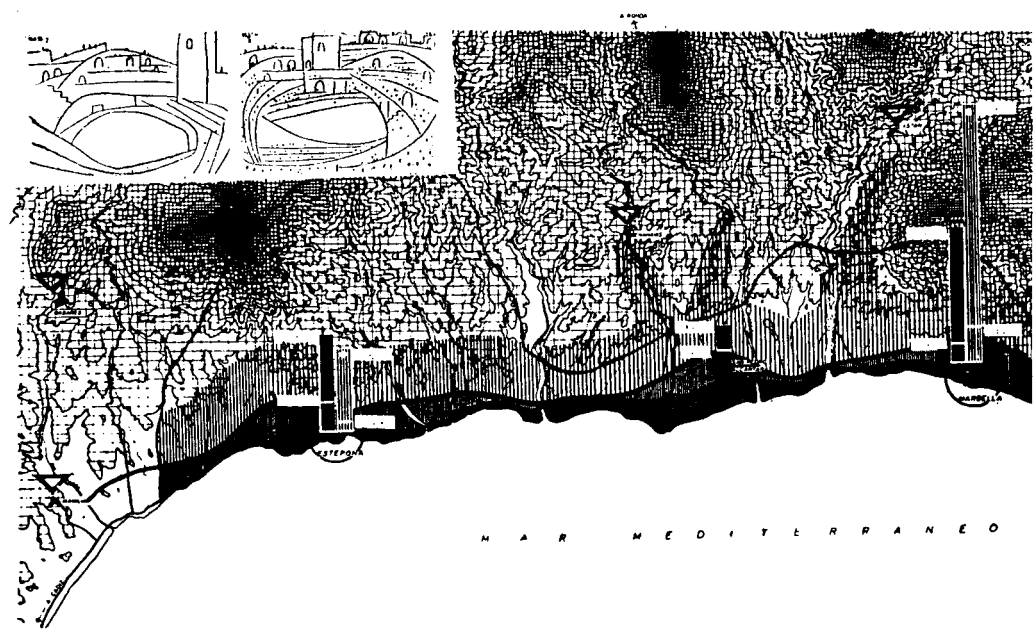
**(TORREMOLINOS-FUENGIROLA)**

	Año 1964	Techo 3.º
Residentes	33.500	118.250
Plazas turísticas	24.000	147.750
	57.500	266.000

**(MARBELLA-ESTEPONA)**

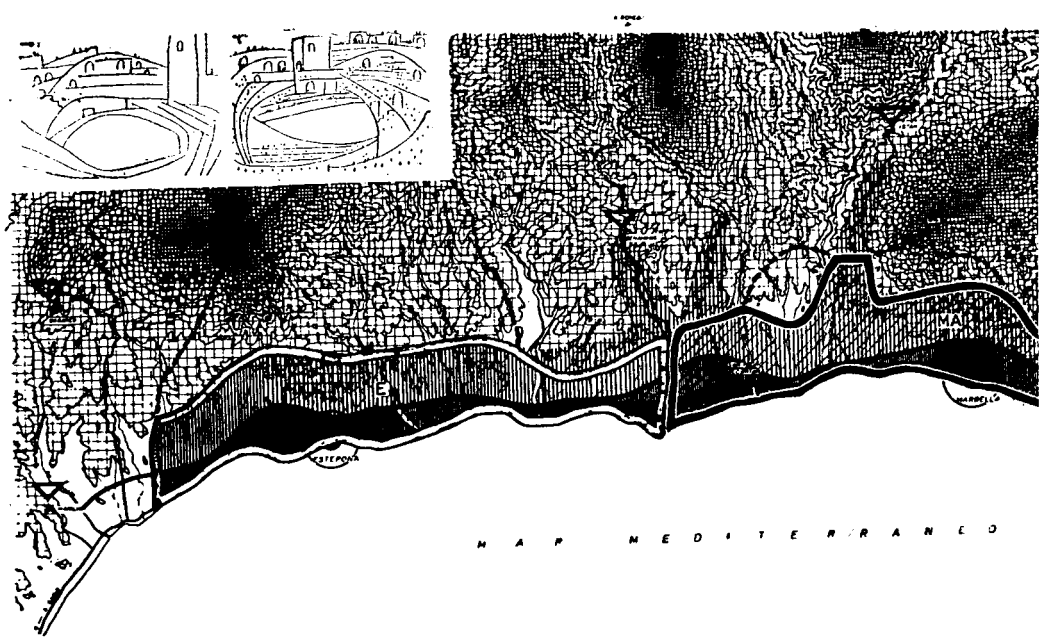
	Año 1964	Techo 3.º
Residentes	31.000	131.250
Plazas turísticas	16.600	142.850
	47.600	274.100

El resultado es de un mayor equilibrio entre las semizonas, procediéndose al poblamiento de la gran reserva occidental antes que se llegue a la previsible saturación de la zona de Torremolinos, hoy de mucho mayor crecimiento por su proximidad a Málaga.



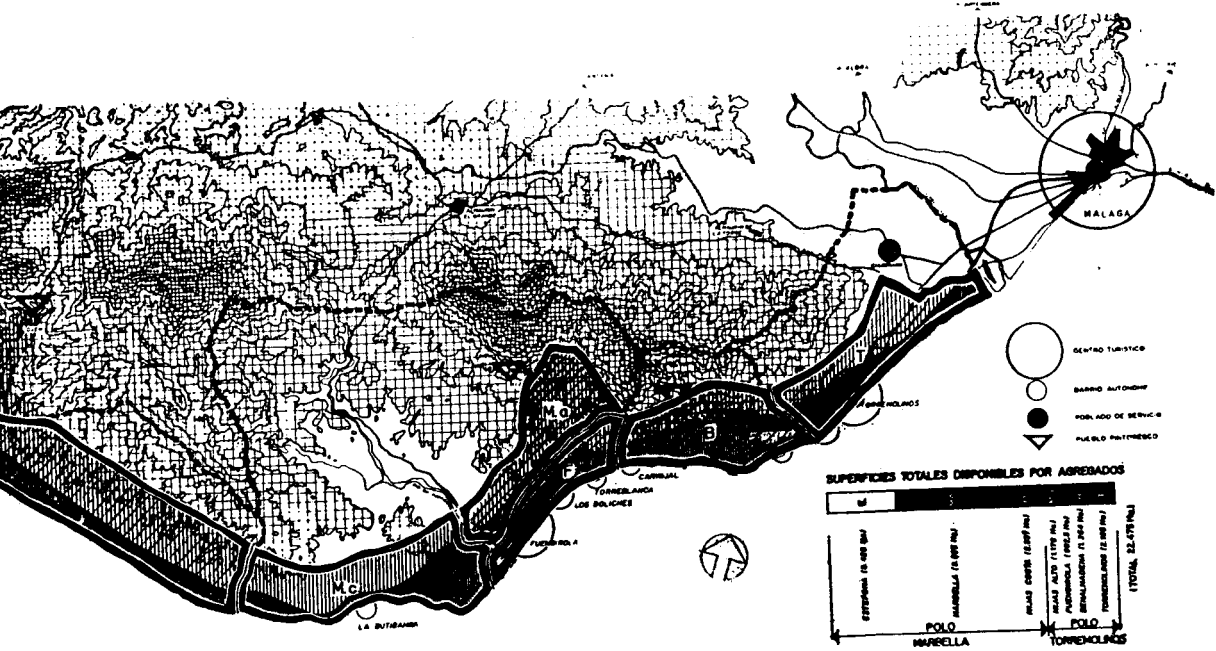
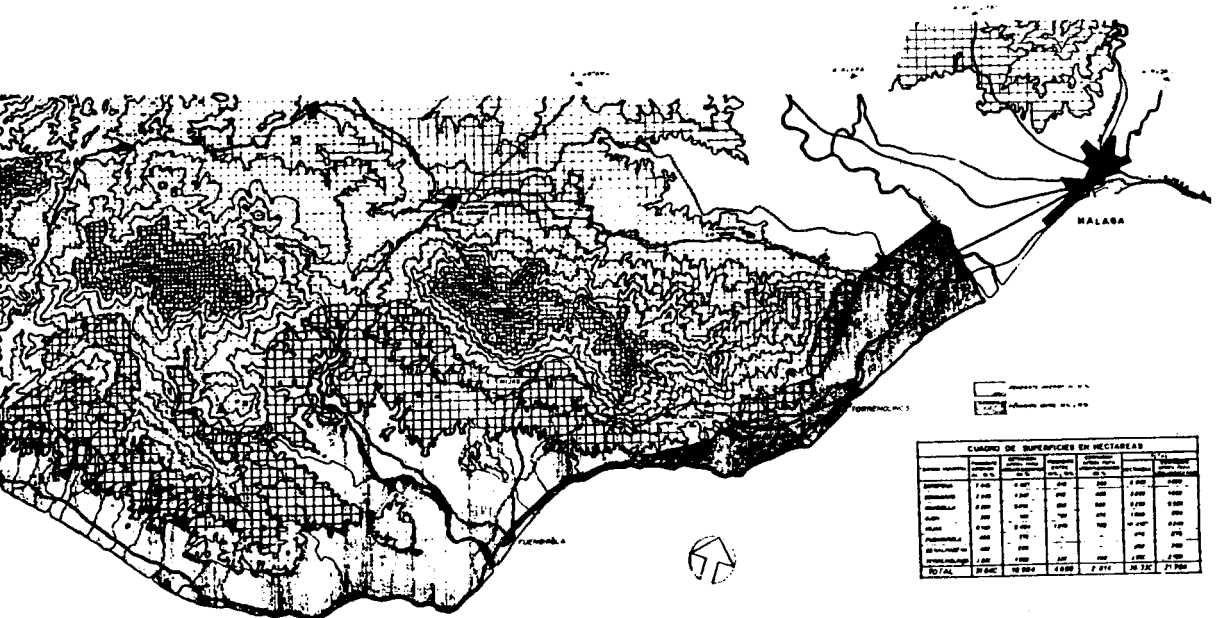
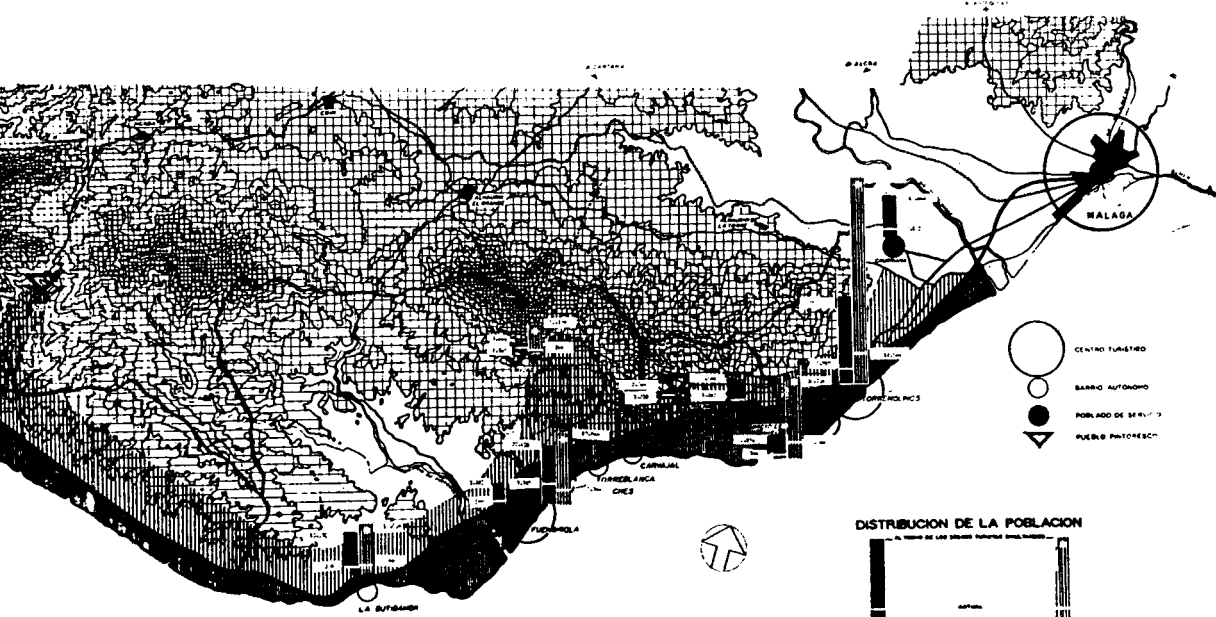
**2** Grandes superficies del área Estepona-Guadalhorce, que son aptas para asentamientos turísticos. (Pendientes inferiores al 15 por 100.)

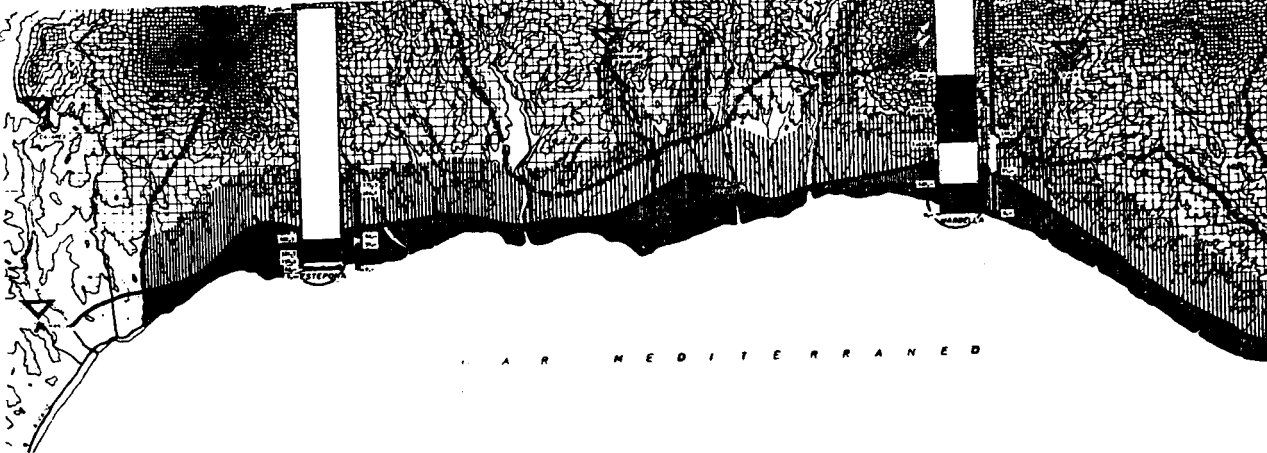
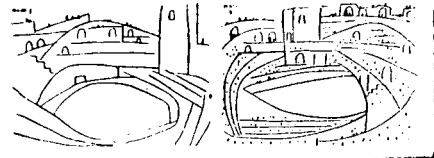
Se obtienen unas 22.000 hectáreas aprovechables, que, a una media de 50 habitantes por hectárea, supondría el millón de plazas turísticas en urbanizaciones.



**3** Distribución de las áreas aprovechables para asentamientos turísticos por agregados o municipios.

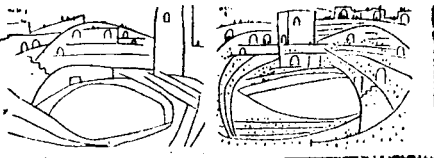
Se observa que en la semizona occidental, cuyo centro es Málaga, está la gran reserva de la Costa, con un 80 por 100 del suelo aprovechable.





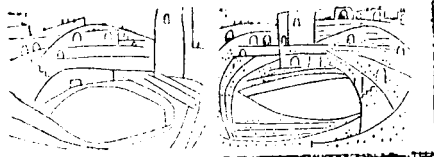
M A R M E D I T E R R A N E O

NO TURISTICO  
NO AUTOMOVIL  
CARRIL DE FERRO  
ALTO PONTONICO



M A R M E D I T E R R A N E O

HECTAREAS	
100	100
200	200
300	300
400	400
500	500
600	600
700	700
800	800
900	900
1000	1000



M A R M E D I T E R R A N E O

NO TURISTICO  
NO AUTOMOVIL  
CARRIL DE FERRO  
ALTO PONTONICO

BADOS  
Escala vertical: 1:10000  
Escala horizontal: 1:50000  
TOTAL: 22.478 H.A.



