

El paisaje territorial de la “Costa del Sol”

José Seguí Pérez

La configuración territorial de la Costa del Sol

La “Costa del Sol Occidental” se conforma a lo largo del litoral occidental de Málaga, incluyendo los municipios de Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, Casares, Manilva, Ojén, Istán y Benahavís. Abarca una superficie de 941 Km² y una población de alrededor de 700.000 personas, si consideramos la población real residente con carácter estable en la zona, siendo el volumen medio de visitantes anual de 8, 5 millones.



■ Fotografía aérea del ámbito desde Gibraltar.

Reflexionar sobre el Paisaje de la Costa del Sol, es analizar sus procesos turísticos. “Paisaje” y “Turismo” son dos conceptos inseparables para entender el turismo desde la necesidad de descubrir su “paisaje”. Incluso, podríamos afirmar que ya no existen dudas en que no hay “turismo” si no existe el “paisaje” que lo soporta, porque en definitiva el nuevo concepto de la “ciudad turística” se basa fundamentalmente en el descubrimiento de las especiales características del paisaje que requiere la actividad turística, tal como en el caso de la Costa del Sol que aquí exponemos.

Es indudable que actualmente la Costa del Sol Occidental vive una difícil situación que, a modo de encrucijada, se debate entre su compleja realidad y la necesidad de encontrar las claves de su futuro. El territorio de la Costa del Sol presenta unas potencialidades turísticas y económicas

El territorio de la Costa del Sol presenta unas potencialidades excepcionales, desde el punto de vista natural y paisajístico, de carácter único en el conjunto el litoral mediterráneo. Su extenso litoral y la protección de su Sierra, le confiere unas condiciones climáticas exclusivas al originarse un microclima de temperaturas medias muy suaves y una protección a los temporales de invierno, convirtiendo esta zona en un lugar de excepcionales condiciones único en la oferta mundial del turismo en cuanto a sus condicionantes medioambientales y paisajísticas.

de carácter único tanto en Andalucía como en el conjunto del Mediterráneo, tanto por sus inmejorables condiciones climáticas y paisajísticas como por su extensa diversidad de servicios privados y colectivos que ofrece. Sin embargo, la capacidad de carga de este territorio es limitada y no puede seguir soportando el continuo crecimiento residencial como único producto turístico de su desarrollo, y por tanto va a requerir modelos alternativos y nuevas propuestas capaces de recuperar la identidad paisajística de este territorio turístico.

La idea de entender este ámbito territorial de la Costa del Sol, no sólo como conjunto de municipios turísticos separados, sino como una auténtica “ciudad turística” de escala territorial, es uno de los aspectos de mayor interés para potenciar y recomponer sus capacidades de futuro desde el paisaje que requiere esta ciudad turística. Y es que, la Costa del Sol



■ Transformaciones en el litoral del municipio de Marbella.

posee la singularidad excepcional de tener una dimensión y unas ofertas turísticas únicas en el Mediterráneo, capaces de posibilitar plantearse el concepto de la “Ciudad Turística” en sustitución de los viejos moldes de una “Costa del Sol” que ya no puede sobrevivir con los viejos modelos de los años de antaño, basados exclusivamente en la residencia y en la playa, para reconvertirla en la “CIUDAD DEL SOL” con todos los buenos atributos de una auténtica conurbación de escala territorial.

Es precisamente desde esa realidad potente y excepcional de su dimensión territorial, de sus magníficas condiciones medioambientales y paisajísticas, de su espléndida Sierra que actúa como “telón de fondo” de esta conurbación territorial, de sus posibilidades incomparables de oferta y servicios turísticos que posibilita su ordenación territorial, de sus adecuadas comunicaciones nacionales e internacionales, en definitiva de su atractiva escala territorial que le confiere unas posibilidades

únicas para la cualificación de su desarrollo turístico y económico, desde donde habría que proyectar ese “paisaje oculto” de la actual realidad de la Costa del Sol para reencontrar su cualificación turística a través del nuevo modelo de la “ciudad turística” de escala territorial.

Y precisamente este ha sido el principal objetivo del Plan Territorial de la Costa del Sol, donde se ha detectado la necesidad de ordenar y referenciar este “magma” residencial desordenado y caótico que nos ofrece su actual realidad, para convertirlo en una compleja conurbación turística que debe apoyar su nuevo orden a través de potentes actuaciones referenciales, principalmente de dotaciones públicas (Universidades, Centros Logísticos, Centros de Grandes Congresos, Balnearios, Hospitales, Centros Deportivos...) que sean capaces de originar nuevas áreas de “oportunidades”, así como las nuevas “centralidades” que deberán generar las estaciones del nuevo ferrocarril actuando a modo de im-

portante elemento estructurante de transporte público, los sistemas de parques transversales uniendo los espacios del borde marítimo con la excepcional Sierra que protege y genera el singular paisaje de escala territorial, y finalmente las infraestructuras y recursos hidráulicos que requiere este importante desarrollo de la Costa del Sol como auténtica “Ciudad Turística”.

El proceso de formación

La evolución de la dinámica urbana producida por el turismo en la Costa del Sol tuvo como punto de partida la creación de las infraestructuras hoteleras necesarias para atender la demanda turística generada a mediados de los años cincuenta del siglo pasado sobre este territorio de excepcional clima y paisaje. Tras la consolidación de una infraestructura “hotelera” de importantes dimensiones, aparece una nueva modalidad de alojamientos que se fortalecería a partir de 1965, los “apartamentos turísticos”, tanto de alquiler como de segunda residencia, junto a los cuales empiezan a aparecer las primeras “urbanizaciones turísticas” de viviendas unifamiliares. En el transcurso de los años setenta se consolidan los primeros puertos deportivos y campos de golf, además de otra serie de infraestructuras turísticas (parques de atracciones, palacio de congresos, casinos, etc.).

El proceso de urbanización desde 1950 hasta 1974, en el que la crisis mundial del petróleo cambia la dinámica turística y del sector inmobiliario, ha seguido distintas etapas de mayor o menor actividad pero siempre siguiendo un modelo de intensidad constructiva de alta densidad y a un ritmo parejo con las oscilaciones de la evolución de la situación económica. Durante las décadas de los 80 y 90, la actividad turística se intensifica y aumenta considerablemente su demanda, lo que producirá la irrupción de aportaciones masivas y prolongadas de capitales de origen internacional hacia el sector inmobiliario. La lógica de formación de los tejidos urbanos existentes es asimilable a un proceso espontáneo estratificado, que si bien no ha sido perfectamente sincronizado en toda la extensión del ámbito sí muestra lógicas de colonización uniformes.



■ Evolución Histórica de la ocupación del litoral.



■ Transformaciones recientes y situación actual. Año 2005.

Si lo comparamos a otros ámbitos turísticos de escalas similares como Río de Janeiro, Costa Azul o Miami, podemos encontrar ciertos rasgos de similitud y al mismo tiempo diferenciados en cuanto a su ámbito territorial y calidad medioambiental y a las especiales características de su territorio polinucleizado que lo convierten en un caso excepcional de oferta turística mundial, con esa diferenciación que caracteriza a la Costa del Sol consistente en su configuración como conurbación territorial, “ciudad de ciudades” o “geo-ciudad”, cuya actividad turística se ha transformado en una realidad poblacional estable que demanda ya los mismos servicios que una ciudad urbana.



■ Núcleos urbanos.

Las tendencias del modelo

El espacio urbano que se ha ido conformando mediante sucesivas operaciones urbanísticas con finalidad turística, demanda actuaciones que lo cualifiquen mediante infraestructuras viarias y de transporte público dotaciones de equipamientos, zonas verdes, servicios públicos, etc., ya que el “turista” se ha convertido en un alto porcentaje en “ciudadano” que reside y exige dichos servicios urbanos, lo que constituye la principal característica de la Costa del Sol Occidental y precisamente lo que la diferencia de otros ámbitos turísticos del territorio nacional o europeo al haberse consolidado un modelo de “ciudad territorial” en donde la “doble residencia” tiene un importante papel estabilizador de la población y por tanto de sus demandas y usos urbanos.

Esta presencia de la doble residencia, obligará a entender a este territorio no como un enclave turístico, sino como una auténtica conurbación urbana, que requerirá, además de las condiciones exigidas por un turismo de alta cualificación, la realización de las infraestructuras que posibiliten y justifiquen estos crecimientos, los equipamientos de escala territorial y de carácter productivo, cultural, docente y sanitario, acordes a las necesidades de los ciudadanos que habitarán la región urbana de la Costa del Sol que, ante todo, pretende convertirse en la más importante ciudad turística de escala territorial de todo el Mediterráneo, precisamente por su alto valor medioambiental y paisajístico.

Diagnóstico y objetivos generales

Se constata actualmente por los principales actores del proceso, que el viejo modelo de desarrollo turístico basado en la intensiva e indiscriminada explotación de todos los recursos, territoriales y ambientales, no sólo está agotado, sino que comienza a tener efectos negativos, percibiéndose un menor atractivo de la Costa del Sol como destino turístico en los mercados internacionales. Adicionalmente, el desarrollo de algunas actuaciones urbanísticas realizadas al margen de la legalidad ha generado incertidumbre en la ciudadanía y en un amplio sector empresarial y financiero que reclaman que se garanticen sus procesos de inversión.

Pese a todo, la Costa del Sol Occidental sigue siendo una referencia turística y económica en ámbitos nacionales e internacionales de la Comunidad Autónoma, lo que justifica el reto de reconducir y cualificar la conurbación turística para mantener su desarrollo.



■ Ubicación del ambito territorial del POT entre Málaga y Algeciras.

Se establecen los criterios para el desarrollo urbanístico municipal en aras del necesario equilibrio entre sus crecimientos, las protecciones ambientales y las infraestructuras que posibilitan y justifican dichos crecimientos. Se trata, ante todo, de garantizar la sostenibilidad del proceso de desarrollo de este territorio y su paisaje, de que la ciudad sea más “ciudad” por su adecuada ordenación y mejor estructura, que las infraestructuras y dotaciones colectivas justifiquen los crecimientos; que el campo sea más “campo” a través de sus tratamientos y protecciones, que el mar sea más “mar” redefiniendo los usos públicos del más importante espacio dotacional de la Costa del Sol, y en definitiva que el territorio asuma la potente inversión prevista en infraestructuras y en equipamientos para posibilitar y justificar los desarrollos previstos en el futuro.

