



ORDENACION DE LA COSTA DEL SOL OCIDENTAL

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 tuyas 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?

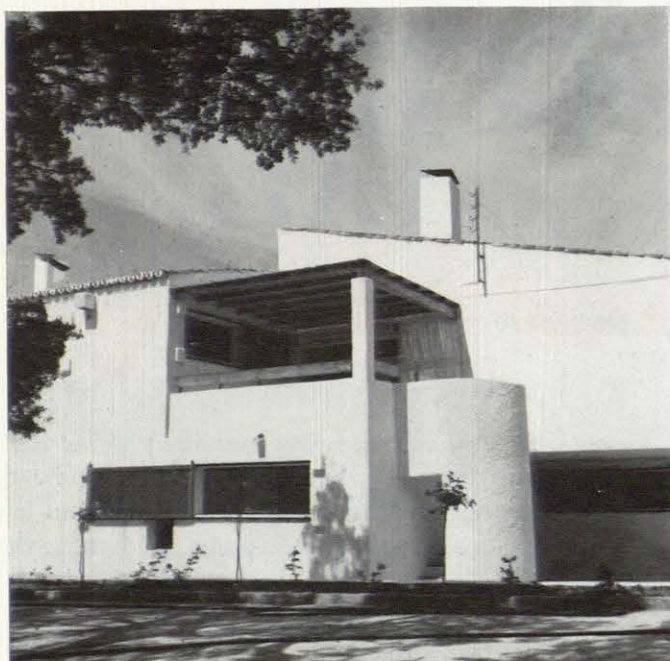
Desde un punto de vista puramente urbanístico, el fenómeno turístico produce también graves problemas casi siempre de difícil solución. Se quiere hacer compatible el desarrollo de las áreas elegidas por el turismo con la conservación de los valores paisajísticos y el carácter romántico y pintoresco de 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 estrangularle, 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-



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 1963 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 Obras 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 SUPERFICIE

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

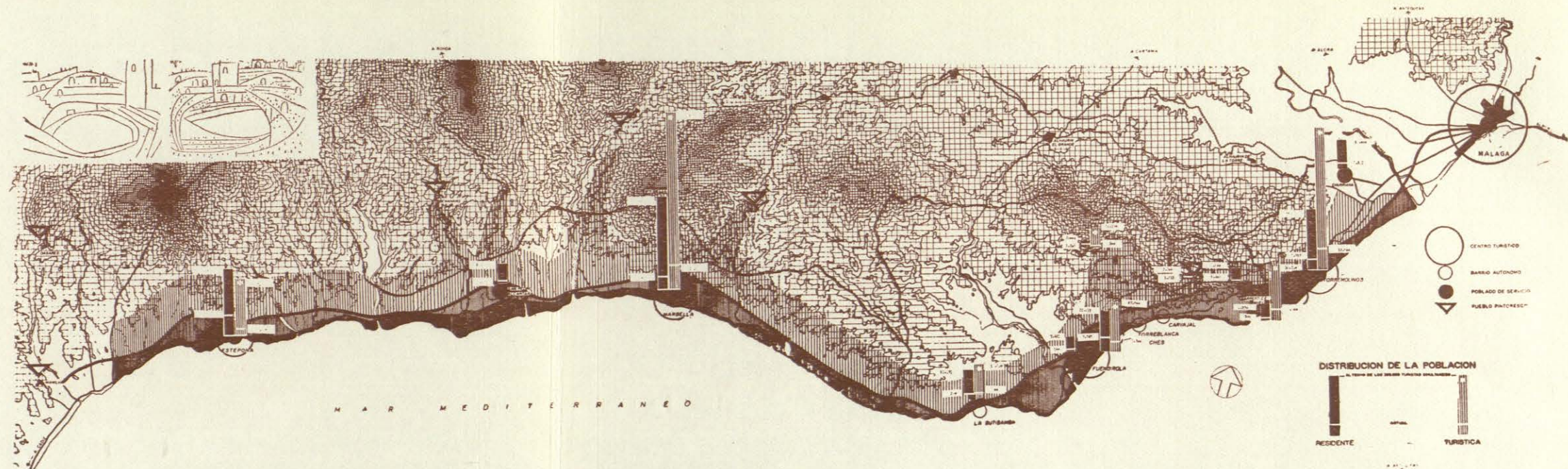
El resultado es de un mayor equilibrio entre las semizonas, procediéndose al poblamiento de la gran reserva occidental antes que se llegue a la previsible saturación de la zona de Torremolinos, hoy de mucho mayor crecimiento por su proximidad a Málaga.

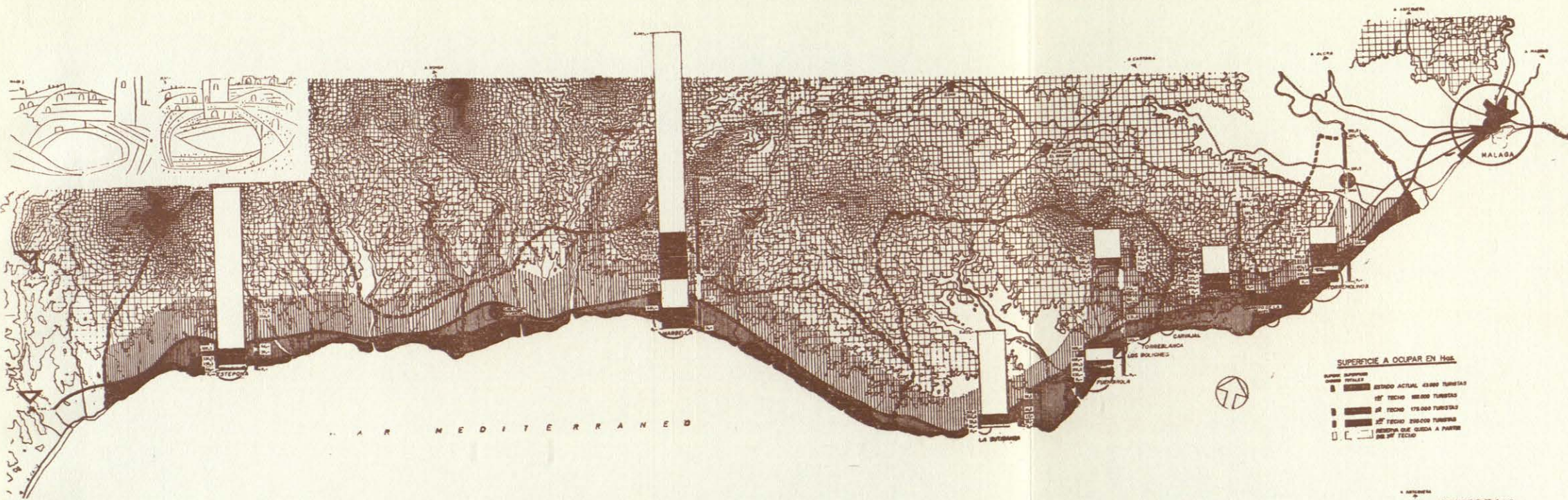
2 Grandes superficies del área Estepona-Guadalhorce, que son aptas para asentamientos turísticos. (Pendientes inferiores al 15 por 100.)

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.



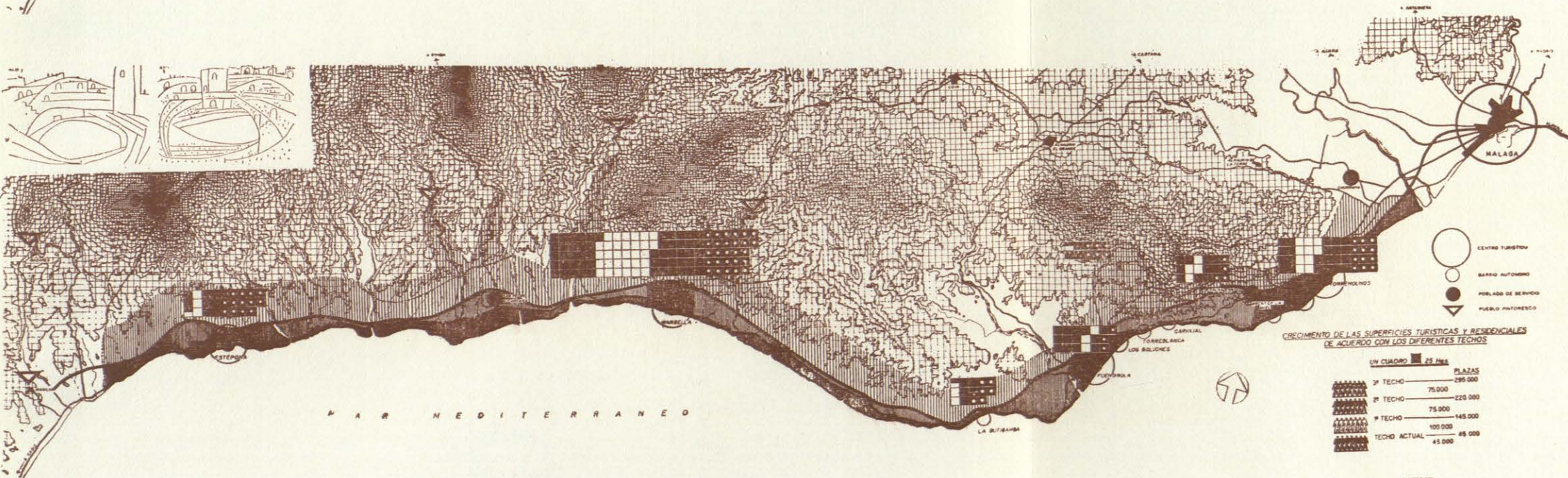


4 Diagrama que señala el proceso de ocupación de los distintos agregados por los asentamientos turísticos. Las columnas anchas indican las superficies a ocupar en las zonas exteriores (*hinterland*) a medida que se llega a los diversos techos de afluencia establecidos.

Las columnas finas corresponden a las superficies urbanas (crecimiento de los núcleos densos).

El primer techo es la situación actual.

El sobrante blanco de cada columna indica las superficies que quedarán sin ocupar al tercer techo.



5 Requerimientos de superficie en áreas exteriores a medida que se desarrolla el proceso de crecimiento de la Costa del Sol. Las superficies están dibujadas a la misma escala que el territorio, correspondiéndose cada cuadrado con 25 hectáreas.

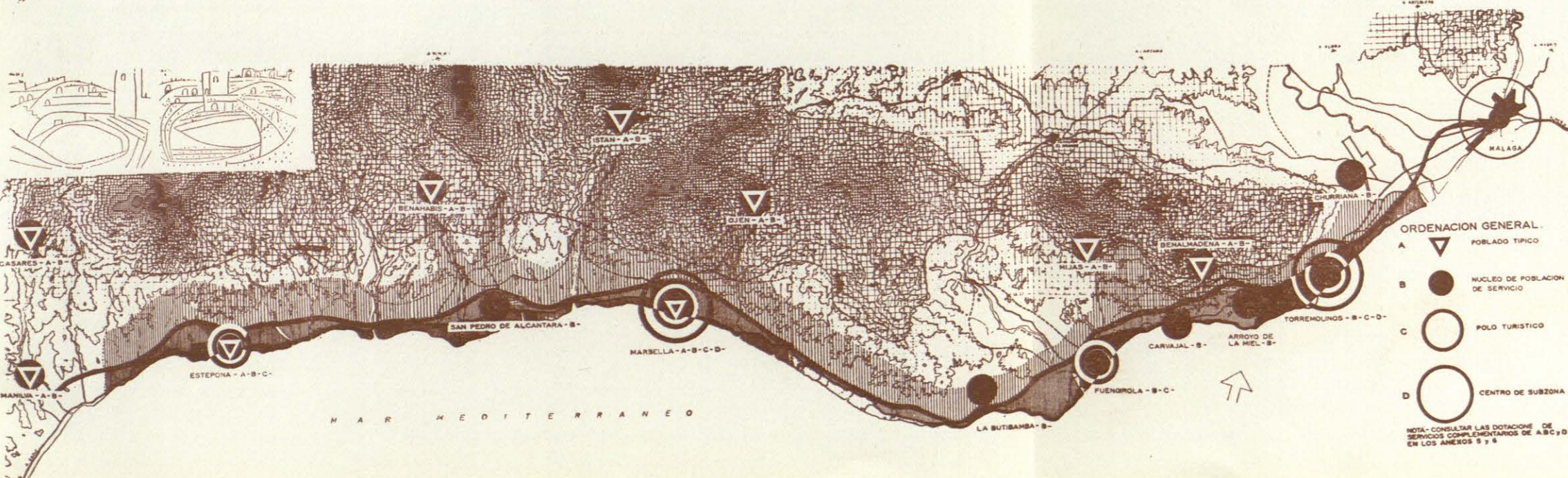
Las necesidades calculadas para Marbella son inferiores a la suma de dos enormes urbanizaciones que en dicho municipio están en construcción.

6 ORGANIZACION GENERAL DE LA ZONA

Territorio extendido entre montañas y mar con 80 kilómetros de desarrollo y anchura variable entre 2 y 5 kilómetros. Los asentamientos turísticos, de carácter autosuficiente, se extienden por las zonas intermedias servidas por una red viaria que los enlaza debidamente (vías colectoras, baja y alta). Todas ellas tendrán sus propios servicios y su estructura urbana según la normativa que se exige.

Los cuatro grandes núcleos urbanos de la zona (Torremolinos, Fuengirola, Marbella y Estepona) cumplen su cometido de centros de servicios de alto nivel, polos turísticos y vida permanente.

Una gran arteria longitudinal protegida (autopista) sería indispensable para permitir los desplazamientos a distancias medias y largas.



El resultado está consignado en los planos números 4, 5 y 1; los dos primeros dan las superficies correspondientes al estado actual y a los tres techos estudiados, y el tercero determina la población que corresponderá en cada etapa a cada uno de los agregados.

ORGANIZACION DEL TERRITORIO (v. plano núm. 6)

Cada una de las dos semizonas en que se divide el territorio tiene un centro (Torremolinos para la oriental, Marbella para la occidental). En el planeamiento se establecen las dotaciones y los servicios complementarios que deberán existir en estas ciudades para cada uno de los tres techos. A continuación también Estepona y Fuengirola son polos de atracción turística, con lo cual los cuatro citados tienen consideración de polos turísticos, así como también los cuatro son ciudades residenciales para población residente; otros poblados residenciales en la zona son San Pedro de Alcántara, Benalmádena, Mijas, Arroyo de la Miel y un nuevo núcleo que se proyecta en la zona de La Butibamba, todos especialmente para población residente o trabajadora. Por último, hay otros núcleos urbanos, algunos de los cuales coinciden también con los que ya se han citado, que tienen *interés turístico* por sí mismos, por su carácter pintoresco, como son Mijas, Estepona, el casco antiguo de Marbella y, por último, varios pueblos de la sierra que pueden ser objetivos para circuitos turísticos próximos muy interesantes todos ellos. A cada uno de estos calificativos urbanos se han asignado unas necesidades que se hace necesario prever en el planeamiento, necesidades en punto a dotaciones que están relacionadas todas, de acuerdo con la función que deberán cumplir en el conjunto urbanístico.

El Plan Comarcal define las áreas de los núcleos que son urbanas y de reserva urbana, para las previsiones de crecimiento deducido de los cuadros que ya se han explicado. El resto del territorio está formado por suelo rústico, determinación que se hace expresamente para evitar el alza de valores que aparece automáticamente frente a la definición de suelo de reserva. Sin embargo, cuando se quiera realizar una actuación sobre esas zonas rústicas, se tramitará un "Plan Especial de Transformación", que, una vez aprobado, dará la calificación de reserva urbana al suelo que afecte. Pero para ello deberán cumplirse todos los requisitos que se exigen, entre otros y fundamentalmente, el que el Plan se realice de acuerdo con las normas que se explicarán más adelante.

Los defectos que la Costa presenta de orden urbanístico tratan de evitarse en adelante mediante un

sistema de protecciones especiales que deberán respetarse por todos los promotores que traten de realizar actuaciones. Son protecciones a la edificación en la zona costera, a la obstrucción de vistas, a las áreas arboladas que hoy existen, a los cultivos de calidad, a los restos de valor histórico o arqueológico, al carácter pintoresco de determinados núcleos, a los cauces públicos sean o no de aguas permanentes, a las vías de comunicación, etc., para todo lo cual se dan las normas correspondientes.

Las edificaciones que se autorizan fuera de los núcleos urbanos son, a excepción de determinadas instalaciones de carácter o utilidad pública que se consiguan, las conocidas *urbanizaciones* concebidas como unidades urbanas autosuficientes.

El gráfico núm. 1 muestra unos esquemas para la organización de las urbanizaciones que se proyecten como unidades articuladas, según su tamaño, en un sistema nuclear que garantice el funcionamiento.

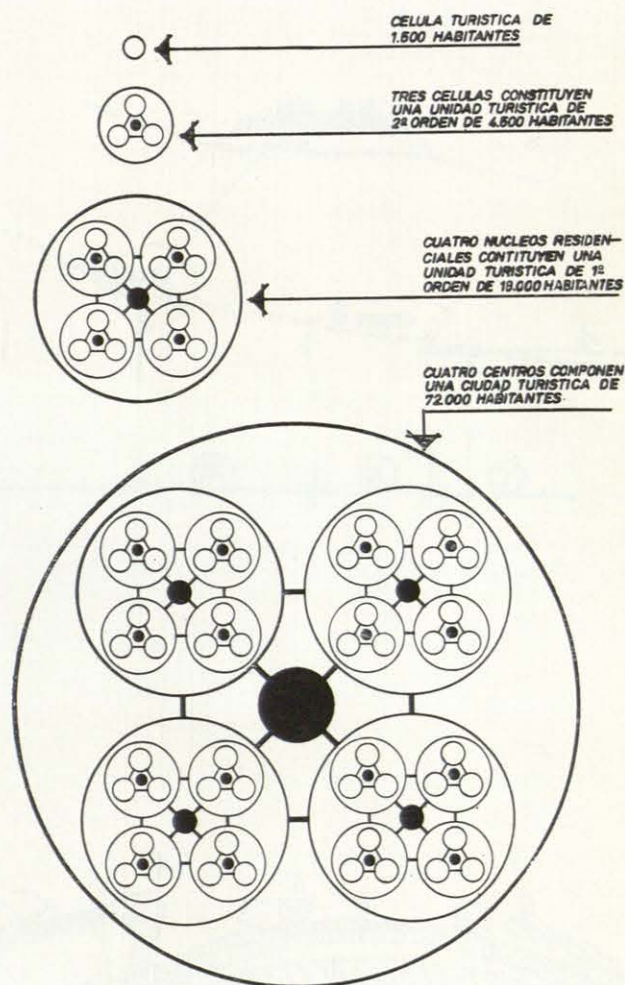


GRAFICO NUM. 1

Esquemas para la nucleación de las urbanizaciones turísticas. Se dan las dotaciones, capacidad y organización que deberán tener las promociones turísticas en función de su tamaño. La suma de las unidades pequeñas tendrá los elementos necesarios para funcionar como unidad urbana de orden superior.

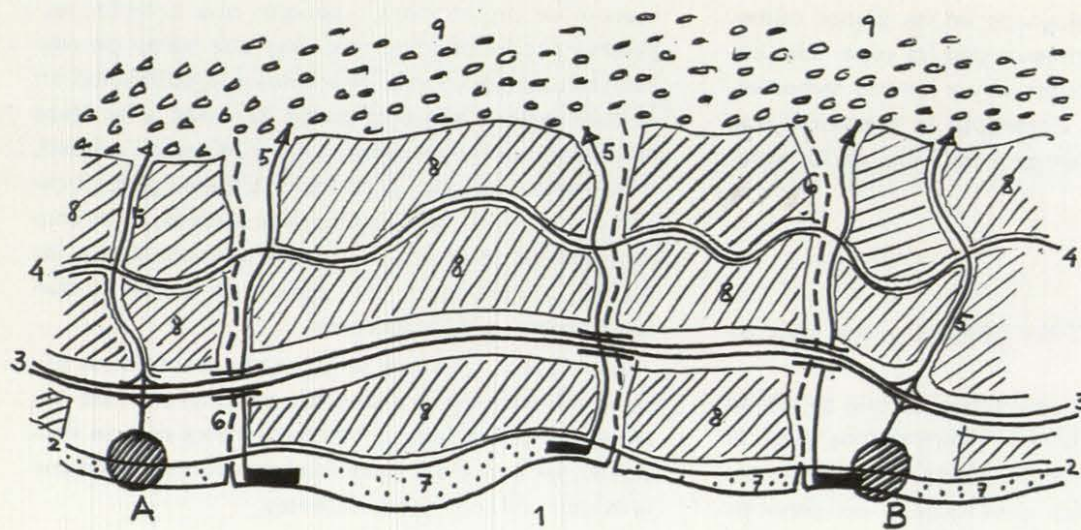


GRAFICO NUM. 2

ESQUEMA DE ORGANIZACION DEL TERRITORIO

A y B Dos Polos urbanos inmediatos en desarrollo turístico.

1. Mar.
2. Carretera de la Costa (colectora de tráfico local).
3. Autopista (largas distancias).
4. Vía colectora alta.
5. Vías transversales monte-playa.
6. Ríos.
7. Zonas de instalaciones públicas.
8. Polígonos convertibles en urbanizaciones turísticas, de acuerdo con las normas de nucleación.
9. Zonas forestales de altura.

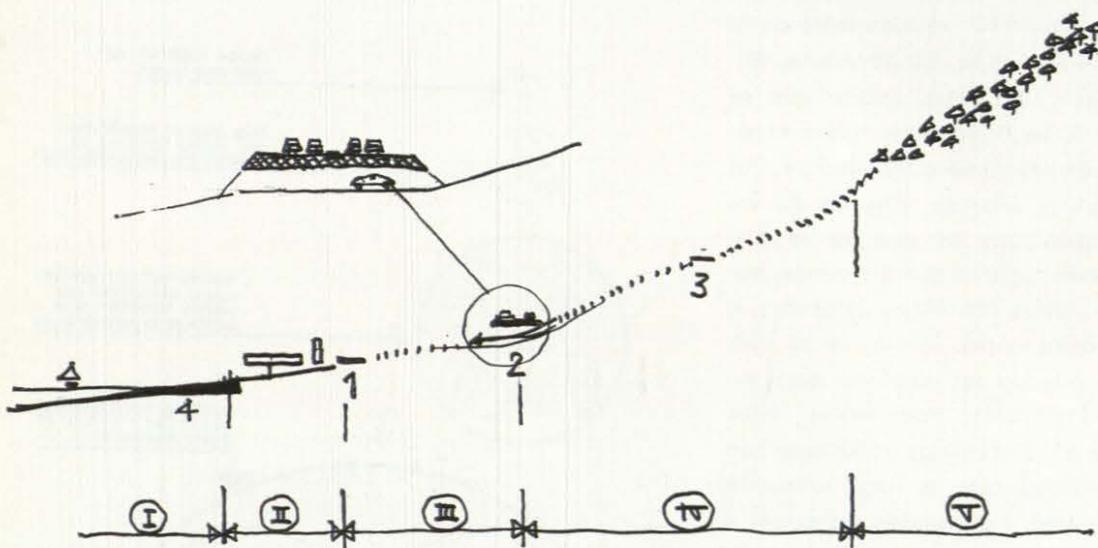


GRAFICO NUM. 3

PERFIL TRANSVERSAL ESQUEMATICO DEL TERRITORIO

- I. Mar.
- II. Zona de instalaciones públicas.
- III. Zona baja urbanizable (topografía suave).
- IV. Zona alta urbanizable (topografía muy movida).
- V. Zona forestal de altitud.

1. Carretera de la Costa.
2. Autopista con pasos inferiores.
3. Vía colectora alta.
4. Playa.

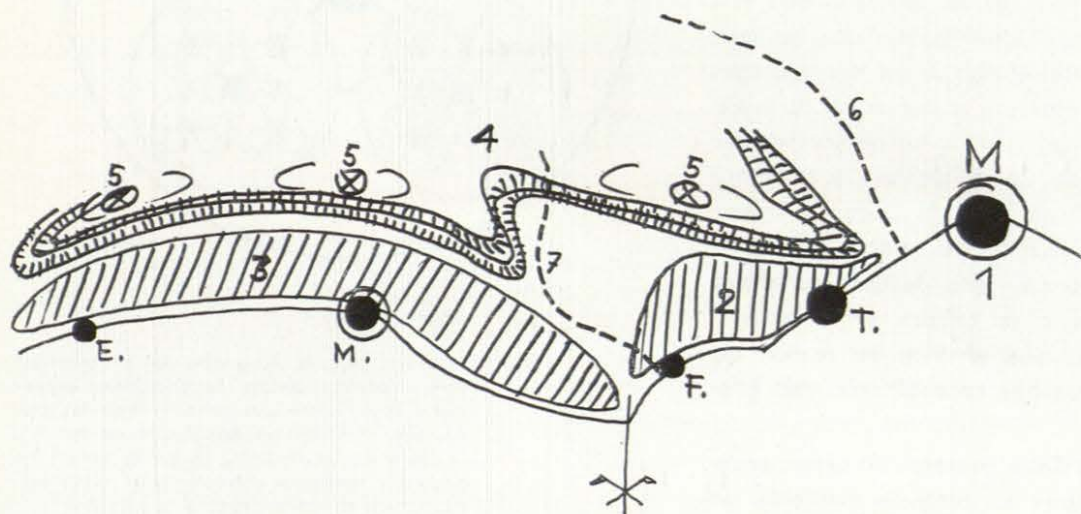


GRAFICO NUM. 4

ESQUEMA GENERAL DE LA ZONA

1. Centro de la Costa del Sol (Málaga).
2. Semizona oriental T-F (polo Torremolinos).
3. Semizona occidental M-E (polo, Marbella).
4. Montaña.
5. Máximas alturas (1.500 metros).
6. Guadalhorce y su vega.
7. Río Fuengirola y su cuenca.

El propósito del Plan Comarcal es que estas urbanizaciones sean autosuficientes en todo lo que sea posible, esto es, que no creen problemas que luego sean muy difíciles de resolver. Naturalmente las dos únicas dotaciones o servicios que no habrá más remedio que servir a las urbanizaciones son los de infraestructura general, es decir, la red de comunicaciones de la zona y las aportaciones de energía eléctrica. Más adelante probablemente habrá que aceptar que haya que suministrar también el agua, pero nuestro propósito al redactar estas normas ha sido conseguir que en todo lo demás sean autosuficientes. Se empezará por limitar el tamaño de las promociones turísticas de este tipo a una superficie de diez hectáreas que coincide con las determinaciones de Ley de Zonas y Centros Turísticos.

A partir de este mínimo (que llamamos célula turística) los centros turísticos que se promuevan deberán estructurarse con la organización, dotaciones y reservas que correspondan según su tamaño. Así, tres células componen una unidad de segundo orden que requiere nuevas necesidades de mayor importancia, y así sucesivamente hasta la unidad de orden superior que se concibe como una verdadera ciudad de 70.000 habitantes. De esta forma, si se logran estas exigencias, se conseguirá que la suma de varias actuaciones sea un conjunto debidamente estructurado, aunque se realice por promotores diversos, al contrario de lo que viene sucediendo, que las actuaciones se extienden sobre el territorio en mancha de aceite y sin otras características que las de la consabida parcelación sin solución de continuidad.

Los centros pequeños que se promuevan deberán garantizar que se encuentran preparados para integrarse en las unidades de orden superior, para lo que deberán dejar las reservas de suelo necesarias, además de otras previsiones.

En cuanto a la aparición de zonas verdes, a todas las actuaciones se les exige la determinación de un porcentaje de su superficie para dicho uso público, con la obligación de repoblar con arbolado.

El gráfico núm. 2 es un esquema teórico que trata de señalar cómo quedaría organizada la zona después de que se apliquen estrictamente las normas. De abajo a arriba se dibujan la línea del mar, la carretera nacional 340 quedará con la función de vía colectora de tráfico local para recorridos cortos, dos núcleos sucesivos que pueden ser cualquiera de los cuatro mayores, y que se encuentran a distancias equivalentes, la autopista que está proyectada, y, por último, la vía colectora superior.

En sentido transversal, el territorio presenta una sucesión muy frecuente de pequeñas corrientes fluviales y barrancos, en cuyas márgenes se determinan zonas verdes, y paralelamente a las cuales deberán establecerse vías de intercomunicación que podrán

pasar por debajo de la autopista, enlazando las dos vías colectoras y dando salida al mar, en cuya zona de contacto se proyectarán amplios aparcamientos con instalaciones de tipo público para utilización de las playas.

Todas las actuaciones que se promuevan deberán hacer las reservas de suelo necesarias para la construcción en su día de estas vías arteriales.

La autopista proyectada ha despertado en muchos sectores interesados serios recelos respecto de su eficacia, recelos que interesa disipar por las siguientes razones: En primer lugar se argumenta que su trazado, relativamente próximo al mar, va a impedir el desarrollo de las zonas situadas al Norte, al no poder accederse desde ella libremente, pero ello no es cierto, porque los pasos inferiores proyectados son de una frecuencia aproximada a un kilómetro, y los accesos para entrar o salir de ella se hacen a nivel de los núcleos importantes, entre los cuales servirán a la zona las vías colectoras proyectadas. Por otro lado, su construcción es totalmente necesaria para poder dar fluidez a la circulación, que hoy produce enormes atascos a la carretera de la costa, que sobrepasa en puntos los 15.000 vehículos de intensidad media diaria. De esta forma se harán por ella los recorridos largos, y las zonas situadas en la gran reserva occidental podrán intensificar su desarrollo, descongestionando el resto, que amenaza con la saturación.

DESARROLLO DE LOS PLANES GENERALES

Este Planeamiento Comarcal de la Costa del Sol es de conjunto y estudia cuantas materias son comunes y obedecen a causas o efectos globales. El detalle de su expresión y desarrollo se encuentra en los Planes Generales que se han confeccionado para cada Municipio. Nada de lo que sucede en la costa Estepona-Guadalupe puede ser considerado como hecho aislado, sino como algo que repercute sobre la totalidad del área de la que forma parte como cuerpo urbano vivo y completo. Por eso se han estudiado globalmente el clima, las corrientes migratorias, las afluencias turísticas o los abastecimientos de agua. Nos encontramos con una ciudad muy extendida a lo largo de 80 kilómetros, anuncio de lo que ha de ser algún día la gran cinta lineal del mediterráneo, que se extenderá a lo largo de todas sus costas.

Los Planes Generales que se han estudiado por equipos diferentes recogen estas indicaciones en una serie de documentos que analizan a nivel de detalle cada uno de los términos municipales y cuyas directrices más importantes serán objeto de una segunda parte de su publicación. Se ha descendido hasta a

desarrollar en grado de Plan Parcial las zonas urbanas de los grandes núcleos, como Torremolinos, Benalmádena-Costa, Fuengirola, Marbella y Estepona.

Por último, se ha realizado también la planificación de los centros comerciales de Torremolinos y Marbella, estableciendo la ordenación de volúmenes que les corresponde dentro de la estructura parcelaria de la propiedad actual, con un sentido profundamente realista que permite concebir serias esperanzas de verlos realizados en algún momento no lejano. Son los dos centros de atracción de la Costa del Sol, hoy ya llenos de vida y actividad, a pesar de su evidente raquitismo, y, por tanto, su adecuada formulación parecía labor inexcusable.

Este planeamiento comarcal es esencialmente indicativo. Es decir, que trata de dar una idea aproximada de lo que será el área Estepona-Guadalupe en el futuro, y, lo que es más importante, de señalar cómo deberá estar estructurada esta gran urbe lineal, dando cuenta de todas las medidas que deberán ser tomadas para encauzar debidamente las afluencias a los diversos puntos de la zona, cuál debe ser la programación razonable de las obras de infraestructura, y cuáles las medidas de política general para lograr con éxito la ordenación urbanística del mañana. Puede asegurarse que si tales medidas no son tomadas a medida que vayan siendo aconsejadas por el Plan, por alguien cuya autoridad abarque la totalidad del área, este Plan será papel mojado y habrá sido simplemente un esfuerzo y un gasto inútil, y a lo más quedarán unas zonificaciones y unas ordenanzas que puedan ser aplicadas con mayor o menor eficacia por los distintos ayuntamientos.

Pero no debe quedar en eso lo que hoy se plantea como el deseo de todos de que el mañana urbanístico de la Costa del Sol no sea un caos.

Es decir, que nos encontramos frente a una ciudad de 100.000 habitantes, dividida en seis municipios, cuyas necesidades, programas y ambiciones son en gran parte comunes, pero que carecen en su conjunto del montaje apropiado para abordar los problemas urbanísticos, que si ya se han planteado, cada vez presentarán una dificultad mayor por su enorme extensión y multiplicidad de complicaciones. Téngase en cuenta, además, que se trata de una ciudad de 100.000 habitantes, cuya tasa de crecimiento es con mucho la mayor del país, que está disparada y su progresión es geométrica. Piénsese que si los problemas urbanísticos de una ciudad como Cádiz, Gijón o Alicante son difíciles y complicados, siendo como son cuerpos urbanos compactos y con una sola autoridad municipal, los de esta otra ciudad, extendida a lo largo de ochenta kilómetros y donde hasta hace poco no había nada o casi nada, han de ser necesariamente mucho mayores.

Para que este Plan de Ordenación pueda considerarse útil, es necesario que hasta quien reciba los

proyectos, los estudie, los informe de acuerdo con las Normas y Ordenanzas, quien dé alineaciones y rasantes, quien vigile que la ejecución de la obra se hace de acuerdo exactamente con el proyecto y sin infracción de aquél, quien ponga multas a los infractores, quien paralice obras clandestinas o quien ordene derribar obras abusivas. Quien reúna a los propietarios de zonas donde no hay un jardín, un aparcamiento o un centro público imprescindible, nombre y presida Juntas de Compensación y realice reparcelaciones para que tales elementos urbanos puedan llegar a realizarse sin gravitar en exclusiva sobre un solo propietario, problema éste que se presenta en los cuatro grandes núcleos y que será necesario afrontar cuanto antes con absoluta decisión como uno de los más urgentes e importantes.

Es necesario, por fin, que haya quien le lleve el pulso a la zona y a su desarrollo, y de acuerdo con las indicaciones del Plan, vaya programando las obras de servicios que vayan siendo necesarias para canalizar las tendencias de afluencia o para responder a llamadas de urgencia urbanística aquí o allá, en cualquier punto del cuerpo vivo donde se produzca la necesidad.

Hay que pensar que si puede encontrarse disculpa al hecho de que no se haya respondido hasta aquí con obras de infraestructura al ritmo impuesto por el crecimiento turístico por el hecho precisamente de que este crecimiento se ha producido a saltos imprevisibles, ya no lo será tanto el que en adelante no se haga. Porque ya se conocen sus consecuencias y porque el ritmo de afluencia no anuncia que vaya a disminuir en adelante, tal como se presenta el desarrollo del poder adquisitivo de las gentes europeas e incluso de los propios españoles en los próximos años.

Y para esta tarea no basta ni con los medios ni con los elementos con que cuentan hasta hoy los ayuntamientos de la costa. Está claro que ellos cada día van a poder dominar menos sus problemas urbanísticos, que les desbordan por todas partes, y por ello parece imprescindible que se plantee la mancomunidad a efectos urbanísticos de los ayuntamientos, que se plasme en la creación de un órgano de entidad comarcal con poderes suficientes para llevar a cabo la política de gestión comunal que habrá de ser necesariamente activa y cambiante, a la medida del propio desarrollo turístico y para lo que el Plan Comarcal de Ordenación, con sus indicaciones, etapas de actuación y demás directrices que contiene, puede y debe ser la guía y el instrumento eficaz.

En un número próximo:

II. EL PLANEAMIENTO A NIVEL MUNICIPAL