



## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

JUAN GOMEZ Y G. DE LA BUELGA. El tema que os voy a exponer no es un proyecto realizado, sino solamente el planteamiento de un problema que tal vez pueda tener interés para estas reuniones por su importancia y por ser eminentemente turístico, pero repito que está únicamente planteado y si lo he traído aquí ha sido porque los compañeros de Madrid han estimado que podría ser interesante someterlo a discusión.

La Costa del Sol es una zona de España que probablemente ha recibido en poco tiempo una de las invasiones turísticas más importantes que se conocen. El sol, el mar, el pintoresquismo andaluz, todos estos elementos han jugado y han hecho que en todo momento la demanda fuera muy superior a la oferta, es decir, que haya muchos más turistas que instalaciones y estructuras para recibirlos. Todo esto ha provocado un enorme movimiento de tipo económico de compra-venta de terrenos, de nuevas edificaciones con una verdadera fiebre de construcción que sólo en el año mil novecientos sesenta y dos se estima en unos dos mil millones de pesetas. Ya se comprende

los enormes problemas que esta actividad desbordante plantea a las autoridades y particularmente—y esto es lo que a nosotros nos interesa—en todo lo que se refiere a la ordenación urbanística de la zona. Los problemas han sido muchos y de muy variada índole: insuficiencia de las carreteras a través de las cuales se desenvuelve un tráfico masivo en las épocas de mayor afluencia que las convierte en extraordinariamente incómodas, falta de servicios de tipo general, escasez de agua, falta de servicios urbanísticos, pavimentaciones, alumbrado de calles. Los Ayuntamientos no poseen los medios económicos necesarios para hacer frente a este cúmulo de problemas que se les ha venido encima y con grandes dificultades van taponando huecos y resolviendo parcialmente algunos de ellos, nunca a la medida de la verdadera necesidad, que es muy grande. La edificación, como ya dije, es fabulosa y se construye con densidades y con volúmenes de edificación muy grandes, como consecuencia del elevado precio a que se cotizan los terrenos.

El Plan vigente en la actualidad es un proyecto de



ordenación que se redactó el año mil novecientos cincuenta y ocho, cuando se iniciaba la promoción turística en la zona, si bien entonces era difícil prever el enorme desarrollo que adquiriría más adelante. Este proyecto abarcaba una faja costera comprendida entre Málaga capital y Estepona, y en él se planteaban los servicios generales, tales como abastecimiento de agua y energía eléctrica de toda la zona, así como de la carretera costera, se planteaban unas edificaciones y unos viarios en los diversos núcleos de la costa, Torremolinos, Fuengirola, Marbella y Estepona y para ellos se remitían a las Ordenanzas que redactasen los Municipios. En las zonas rurales o intermedias entre los núcleos se establecían unas ordenanzas muy restrictivas en las que sólo se permitía la construcción de chalets y bungalows. Este Plan se ha visto desbordado en muchas ocasiones como consecuencia de la enorme presión de la promoción privada, y de la falta de elementos para montar un eficaz sistema de control y vigilancia de la edificación.

Se calcula que en el año mil novecientos cincuenta y seis acudieron a la Costa del Sol unos setenta mil turistas, y que en el año mil novecientos sesenta y dos fueron ya ochocientos cincuenta mil. Las divisas que entraron por su conducto fueron cuatro millones de dólares en mil novecientos cincuenta y seis, y cuarenta y siete millones de dólares en mil novecientos sesenta y dos.

En vista de todo esto, los Ayuntamientos interesados, encabezados por la máxima autoridad de la zona, que es el gobernador civil, han suscitado la necesidad de revisar dicho Plan vigente, y para ello han acudido al Ministerio de la Vivienda en petición de ayuda económica para realizarlo. De esta forma, y patrocinado por la Dirección General de Urbanismo, se han constituido varios equipos de arquitectos urbanistas—tantos como municipios—para redactar, por cada uno de ellos, un Plan General de Ordenación que abarque el término municipal completo, y un Plan Parcial por cada núcleo en el que la importancia de la edificación en los últimos años haya hecho necesaria esta previsión. En detalle se estudiarán (en grado de Plan Parcial) el núcleo de Torremolinos, una zona costera de Benalmádena muy edificada y los núcleos de Fuengirola, Marbella y Estepona. Como todos estos municipios constituyen parte de un todo indivisible urbanísticamente, se ha considerado necesario que estén perfectamente coordinados y entre todos integren un auténtico Plan General de la zona de la Costa del Sol Occidental, para lo cual se ha nombrado un director técnico coordinador de todos los equipos, y que será el arquitecto que os habla. Esta Dirección Técnica se compondrá, además, de un economista, elemento imprescindible siempre en un Plan General de Ordenación, cuando más en este caso concreto, por sus características especiales; de un ingeniero cuya misión será el estudio de los ser-

vicios técnicos y abastecimientos de la zona a gran escala; de un abogado asesor y de un secretario técnico.

Tan importante como el estudio del Plan General de Ordenación es la necesidad de que pueda llevarse a efecto con verdadero rigor. Esto es verdad en todos los casos, pero en un sitio como éste, donde la promoción privada tiene tanta importancia, lo es aún más, y quizás éste haya sido uno de los motivos de la situación de desorden ante la que nos hemos de enfrentar. En consecuencia, en el Ministerio se ha creído conveniente nombrar un arquitecto para ponerse al frente de la Oficina de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Vivienda, el cual, lo mismo que todos los que compondremos los equipos, no podrá tener en la zona ningún trabajo particular y no tendrá otro cometido que el de organizar y dirigir el servicio de control de expedientes e inspección de obras, para comprobar que éstas se realizan en todo de acuerdo con los proyectos aprobados. Esto ha requerido montar una oficina bastante compleja con personal suficiente para poder atender a una faja costera de ochenta kilómetros y que ya está funcionando, creo que con bastante eficacia.

A continuación podréis ver en este plano las características físicas de la zona que hay que estudiar. Se trata de una costa de tipo lineal con ausencia total de accidentes costeros que produzcan unas variantes en la fisonomía geográfica; no hay calas y los montes están muy próximos al mar, abriéndose en la zona de Fuengirola en torno a la desembocadura del río del mismo nombre, y asimismo en la zona de Marbella, que presenta una vega más amplia. La vegetación no es generalmente abundante si se exceptúa la vega de Marbella y algunas zonas repobladas con pinares que todos conoceréis. La pluviometría es bastante generosa, con un promedio anual de unos mil milímetros. Puede decirse que, prácticamente, toda la costa es playa, y donde no lo es presenta rocas que son propicias para la práctica de los deportes submarinos; las mareas, como sabéis, casi no existen, y esto hace que las playas sean de poco fondo y el mar es muy tranquilo. El promedio de días de sol al año es elevadísimo, y éste es uno de sus mayores atractivos.

A continuación voy a lleváros a hacer un recorrido de toda la costa que se va a estudiar con la ayuda de unas cuantas fotografías y fotoplanos bastante expresivos:

#### TORREMOLINOS

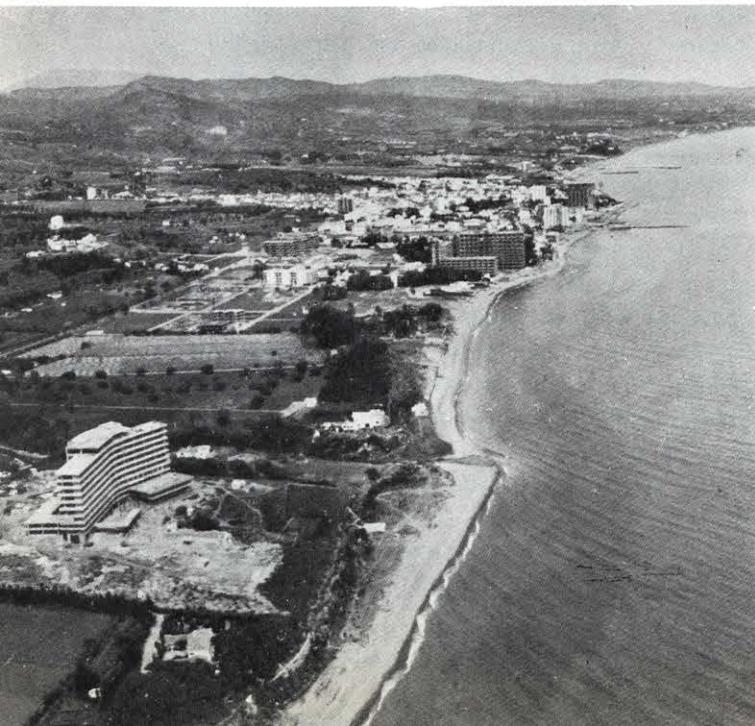
En primer lugar tenemos a Torremolinos, que está considerado como una barriada de Málaga, teniendo hasta su concejal delegado. Apoyándose en un pequeño núcleo rural que existía sobre lo que se llama la Roca, fué naciendo una colonia de chalets que servía para el descanso de muchas familias malagueñas acomodadas. Este es el origen de Torremo-





linos, que a continuación fué creciendo ya en la zona de la playa y en torno a otro pequeño núcleo de pescadores (La Carihuela) y en otras varias direcciones, siempre apoyándose en las carreteras existentes. La carretera costera pasa por el centro del antiguo poblado y en la plaza principal se produce unas congestiones de tráfico realmente importantes ante la enorme cantidad de coches que buscan infructuosamente un sitio donde aparcar. Con gran rapidez y en poco tiempo la Jefatura de Obras Públicas ha improvisado un acceso a este núcleo dividiendo la circulación en dos direcciones y ensanchando la carretera actual desde Málaga. En Torremolinos los terrenos tienen unos precios de fábula y las previsiones del

Plan anterior, en punto a espacios libres y centros cívicos, se han visto malogradas en su casi totalidad; no hay paseos de peatones, ni zonas libres, ni aparcamientos y sí sólo solares edificables. Yo diría que Torremolinos es un conjunto de casas, pero nunca una ciudad con los órganos que como cuerpo vivo necesita para vivir y funcionar debidamente. El centro comercial de Torremolinos ha nacido en pleno núcleo antiguo, a costa, naturalmente, de la fisonomía de dicho poblado, que, por otro lado, tenía bastante poco interés y la realidad es que ha resultado ciertamente agradable con unas cuantas calles estrechas entre las que se circula paseando con tiendas a ambos lados, incluso adecuándose patios para las ins-



ialaciones comerciales. La calle de San Miguel, que es la espina dorsal del poblado, tendrá que ver desaparecer algún día los automóviles que la embotellan y convertirse en calle de peatones.

Continuamos por la costa hacia Fuengirola y nos encontramos con un terreno como veis con muy poca vegetación y con una topografía bastante quebrada que llega verdaderamente hasta el mar y que ha frenado de una manera natural las actuaciones turísticas. Por esta zona pasa el ferrocarril que llega hasta Fuengirola atravesando algún túnel y que supone un enlace interesante y un medio de transporte eficaz para esta zona.

#### FUENGIROLA

Es hoy una población en la que se ha construido mucho últimamente, llegando a enlazar con otro poblado que se llama Los Boliches, ambos con carácter de pueblos de pescadores. Tiene un trazado de cañales muy reticular, relativamente moderno en su trazado actual, a pesar de que el origen de esta población se remonta a los árabes, de lo que es testigo el castillo que se encuentra en un cerro, junto al mar.

En este poblado los volúmenes de edificación admitidos por las Ordenanzas que hoy se aplican son muy elevados. Por tanto hechos por el equipo correspondiente se ha estimado que dentro del perímetro urbano podrían albergarse hasta doscientas mil personas, de acuerdo con estas ordenanzas. Esto no quiere decir que no se pueda llegar a esta cifra, pero lo que es evidente es que el planteamiento urbano y la previsión de servicios por el momento haga pensar en que tal posibilidad puede suponer un desastre urbanístico.

Algunas de las urbanizaciones que se encuentran en ejecución son de una importancia muy grande y su extensión superficial tremenda. Algunas se internan hacia los montes del interior hasta tres y cuatro kilómetros.

#### ESTEPONA

Saltando Marbella, que luego os expondré con un mayor detalle, por considerarlo un poco como el botón de muestra de toda la zona, llegamos a Estepona, pueblo al cual todavía no ha llegado el impacto turístico masivo, o sea que todavía se encuentra bastante reservado. Sin embargo, esto es en lo que se refiere a la propia edificación, pero los efectos del turismo han llegado de forma indirecta, es decir, que las gentes que aquí trabajaban y vivían exclusivamente de la agricultura y de la pesca (porque éste es el pueblo pesquero más importante de esta costa), ahora trabajan en la construcción o en la hostelería del resto de la zona. Esto ha supuesto un mejoramiento

miento del nivel de vida y entonces están mejorando sus propias casas, con lo cual empieza a variar la fisonomía del pueblo. Esto es algo muy curioso, porque al mejorar el aspecto de la casa desde su punto de vista, estropean el conjunto urbano, y como quieren, por ejemplo, tender la ropa, van haciendo desaparecer los tejados, transformándolos en azoteas, y de esta forma, poco a poco, se va a transformar la fisonomía de este pueblo en un plazo breve. Asimismo le ponen unos zócalos de imitación de mampostería a las casas o cambian las viejas rejas de cerrajería por otras más sofisticadas.

Este pueblo está deseando desarrollarse sintiendo la necesidad de ponerse a tono con el resto de la zona y pretender promover que llegue el turismo, para beneficio de la población. Esto plantea una cuestión y es que para muchos debería reservarse y evitar de esa manera que le suceda lo que ha pasado con Marbella o con Torremolinos, pero esto es injusto, puesto que nadie puede poner objeción en justicia a que se produzca de una forma o de otra el mejoramiento de su población consecuente a su desarrollo. Lo importante es acertar para que este desarrollo se canalice de forma sensata y no se malogren las virtudes urbanísticas que hoy posee. Este pueblo es probablemente el único en el que el urbanista podrá trabajar con más posibilidades de éxito, o naturalmente de fracaso si lo hace mal, porque será muy difícil acertar en toda la línea en los otros núcleos que hoy se encuentran realmente tan edificados y cuyas posibilidades de ordenación son mucho menores, como pasa en Torremolinos.

#### MARBELLA

Marbella parece ser que procede de doce siglos antes de Jesucristo y que fué una colonia Tiria. Más adelante tuvo una gran importancia en la época de los árabes que se manifiesta en la existencia de una Medina que todavía se aprecia elocuentemente, una Alcazaba y una muralla que en parte todavía se conserva. Los habitantes, que hoy son unos diez mil, vivían hasta hace poco tiempo de la agricultura y de la pesca. Las tierras que se abren en las inmediaciones de los ríos Verde y Guadaiza se riegan, si bien de manera bastante imperfecta, existiendo un proyecto para regar debidamente esta zona con aguas procedentes de un pantano en el río Verde.

De esto vivían los habitantes de Marbella, con una renta muy baja, como ya os podéis imaginar, hasta que llegó el turismo y se empezaron a construir hoteles y bloques de apartamentos y después se pusieron en funcionamiento, exigiendo una gran mano de obra que sirvió para crear un gran número de puestos de trabajo.

Lo mismo que sucedía con Estepona, y tal como os expliqué, la gente se dedica a hacer obras en sus propias casas, unas veces para poder alquilar unas

habitaciones y otras, sencillamente, para dignificar su propio medio de vida, con lo cual se va mixtificando el auténtico carácter primitivo del poblado. Por otro lado, la edificación, con sus grandes bloques, rompe en absoluto la escala, de forma que junto al pueblo, que tiene una escala menuda de una y dos plantas, o como mucho tres y se desmenuza en infinidad de volúmenes, pequeños tejados, corrales, etcétera, existe la otra ciudad, la ciudad moderna, que se va creando inevitablemente de grandes bloques de muchas plantas, con fachadas de gran dimensión y el contraste se hace tremadamente evidente.

En el pueblo, que está dentro del casco, van desapareciendo poco a poco los elementos que le daban su auténtico carácter y que se observa todavía en algunos pueblos andaluces que se conservan aislados, como Vejer, que visitamos todos juntos en el último Congreso, o como en Mijas. Así, por ejemplo, las cerrajerías las han ido cambiando, y lo que al principio era hierro forjado, hoy son rejas hechas en taller con soldadura autógena, y menudean los zócalos, pretenciosos en las casas en vez de llegar la cal hasta el mismo suelo; los pavimentos han dejado de ser de morro, para convertirse en cemento o asfalto; hay aceras con bordillo donde nunca las hubo; han nacido los comercios con grandes iluminaciones y letreros luminosos y entre todas estas cosas van colaborando a destruir poco a poco la fisonomía.

Sin embargo, yo quiero insistir en que no se puede negar que este fenómeno es un hecho real y cierto y que el turismo supone la superposición de unas estructuras totalmente diversas, de las que han sido históricamente, y, por consiguiente, esto se tiene que registrar en el aspecto exterior y en la vida de sus habitantes de una manera evidente. El urbanista deberá estudiar este fenómeno, recoger lo que de bueno tiene el desarrollo y controlarlo a ser posible, pero aceptando de antemano que la escala tiene que perderse, porque la de la nueva invasión es grande, infinitamente más grande que la del pueblo. Afortunadamente para Marbella la carretera principal divide de una manera absoluta el casco antiguo del ensanche actual, con lo cual el final será la coexisten-

cia de dos ciudades totalmente distintas, la una junto a la otra.

El pueblo de Marbella se fué desarrollando en torno a las murallas y a continuación se fué encaramando en la montaña a lo largo de la carretera de Coín. Una segunda expansión nació al este de las murallas y entre la carretera y el barranco que limita perfectamente el poblado.

Por último el gran ensanche, con su enorme desarrollo constructivo, se sitúa en terrenos comprendidos entre la carretera y el mar. Los bloques y las torres proliferan y la necesidad de poner freno a esto se hace evidente, mediante una ordenación y una zonificación con previsión de cuantos elementos sean necesarios para crear la estructura urbanística donde hoy no existe.

## CONCLUSION

Esto es todo lo que tiene delante el urbanista, y con estos elementos deberá enfrentarse para encontrar la solución al problema de la ordenación urbanística de la Costa del Sol Occidental. Muchos hechos consumados que en gran medida malograron las posibles futuras actuaciones, mucho cruce de intereses económicos privados. Sin embargo, esto es lo que hay y a esto habrá que sacarle el mejor partido posible. En favor nuestro solamente tenemos que parece que en estos momentos ha bajado considerablemente la fiebre de la construcción en la zona, lo que supone un compás de espera que nos ha de ayudar considerablemente. Pensamos que no es labor imposible del todo y confiamos en poder presentar algún día a este Congreso los resultados del planeamiento que se emprende, con lo cual habremos terminado nuestra misión. Y entonces quedará por hacer lo más importante: conseguir que no sea papel mojado el futuro Plan de Ordenación y que lo que en él se dice se haga cumplir tanto por lo que se refiere a los particulares como a las obras y servicios que se aconsejan para ser realizados por los distintos organismos y Departamento, para responder con ello adecuadamente a la enorme inversión que desarrolla en la zona la promoción privada.

## INTERVENCIONES

FERNANDO RAMON. Yo quería hacer unas consideraciones que me han sugerido los términos de tu planteamiento. Pienso que fenómenos como la diferencia de escala a la que aludías ya no tiene casi importancia; el pintoresquismo que se pierde paso por él. Me parece importante, sin embargo, que los diez mil habitantes de Marbella que formaban un conjunto que iba viviendo y cuyas estructuras quizás podrían haberse desarrollado en otro sentido al tú decir que han dejado de pescar, me da la sensación de que se hubieran muerto, o más claramente, que otras personas les hubieran sustituido con su mismo nombre. Otra cosa que me preocupa es el

desorden, ese desbordamiento de que hablabas donde cada uno construye lo que se propone. Los Ayuntamientos carecen de medios para controlar la edificación y esto me preocupa como arquitecto, pero primero como español. Me pregunto: ¿quiénes son los beneficiarios de esto? Si resulta que hay beneficiarios y existe un beneficio que puede ser de orden muy superior para el país, creo que estas cuestiones podrían considerarse secundarias, pero me parece que los beneficiarios no son, como se pretende, la población del sur de Andalucía en la costa; los beneficiarios son los especuladores, y ahora lo que yo querría saber—porque es algo que no

entiendo—es cuál es la opinión de algún economista para que me diga qué es esto de la especulación, en qué consiste y si al final se beneficia realmente España, si el turismo se ve beneficiado, porque el turismo es dinero que entra en España, y si nosotros podemos hacer algo como profesionales, porque lo que no veo es la forma de actuar frente a un fenómeno así, por más que se creen comisiones de lo que sea.

ROS HOMBRAVELLA (Economista). A mi entender hay dos aspectos importantes en el posible beneficio del turismo para una eco-

onomía nacional. En primer lugar, el muy importante para nosotros, de una balanza de pagos que por lo que respecta a la balanza simplemente de mercancías está pasando una situación muy difícil, es decir, cada mes se va deteriorando nuestra balanza comercial, y entonces en el año 62 el turismo realmente ha compensado la balanza de pagos; para el 63 la situación será la misma, y así para toda la perspectiva del Plan de Desarrollo puede seguir siendo la misma, es decir, este aspecto de entrar divisas, que también va conectado con la especulación de terrenos en la medida que sea inversión de capital extranjero, es un aspecto positivo para el desarrollo económico nacional global, y precisamente esta constatación es la que me llevará mañana a entroncar un poco las necesidades de esta zona con responsabilidades nacionales. En definitiva, es un activo importante para el desarrollo de la economía nacional.

Después, hay un segundo aspecto de creación de rentas en las zonas afectadas por el movimiento turístico, creación de rentas de muy distinta distribución, habiendo las rentas de trabajo que pasan a ser superiores de las de la situación anterior; los beneficios de empresa de un sector terciario, que a su vez debían asumir el coste tradicional por urbanización y por servicios municipales de un movimiento que a ellos les beneficia en mayor parte, y luego por el movimiento del aspecto de propiedad inmobiliaria de especulación en general.

FERNANDO RAMON. Creo que no me has contestado del todo a mi pregunta. Yo lo que quería saber es si los economistas tenéis datos suficientes para decirnos si este fenómeno especulativo concreto en que gran parte de las energías de un país estén dirigidas a especular, con capital español o como tú dices, en muchos casos extranjero, si esto es bueno para nosotros como españoles, para el conjunto total del país.

ROS HOMBRAVELLA. Es un problema complicado cuya solución consiste en seguir los capitales, es decir, de dónde proceden. Podían estar invertidos en una línea productiva mejor para la economía nacional o bien podían estar atesorados sin producir nada. En definitiva, la compra de un terreno en sí misma no es ninguna creación de riqueza; entonces el enjuiciamiento de este movimiento de especulación vendrá dado por dos tipos de consideraciones: por una parte si se immobiliza el capital, quedando por tanto sustituido a otros posibles destinos en otros sectores productivos; y, por otra parte, si pasa de un sector a otros porque el que vende el terreno es el que adquiere este capital y entonces puede destinarlo y hacerlo producir, habiendo entonces simplemente una sustitución de un capital que, procediendo de una determinada situación, pasa a otra unidad económica. Es muy difícil de explicar el fe-

nómeno en sí mismo; ahora lo que es muy importante constatar es que la especulación no crea rentas en sí misma.

FERNANDO RAMON. ¿Se puede rechazar la especulación en principio o hay alguna razón de tipo económico que se nos escapa en este fenómeno de forma que a la larga tenga algún signo de tipo positivo?

ROS HOMBRAVELLA. Lo que ocurre es que la especulación, en una economía de mercado, tiene que jugar, porque si se fija el valor de los terrenos haciéndolos inmutables, en seguida aparece el mercado negro. Los valores de terrenos tienen que quedar libres en el movimiento del mercado.

No podemos rechazar la especulación, pero lo que sí podemos es gravar y aplicar en las zonas turísticas la plusvalía y todo el sistema de contribución de mejoras con mayor energía del que se viene aplicando.

JAIIME ALVEAR. De lo que aquí se está hablando parece desprenderse que solamente hubiera especulación en la Costa del Sol, y esto no es cierto, porque se ha dado una cifra de 800.000 turistas que han ido el año pasado, dejando allí muchas divisas, y 2.000 millones de pesetas de construcción empleados en un año, y esto no es especulación. Lo que sí es un hecho real es que la estructura de la zona ha variado totalmente: se han creado una serie de industrias que antes no había, fábricas de materiales de construcción que ahora están construyendo, talleres, etcétera. Muchas veces la especulación parte de los mismos capitales extranjeros que se invierten en España, como Ros decía hace un momento, y ese dinero se invierte aquí y aquí se queda. Yo esto lo considero bueno, es decir, que en este aspecto de la especulación no todo es negativo.

BRINGAS (Economista). Yo quiero reforzar un poco la última idea de Ros, y es que efectivamente la especulación en sí no se puede decir que sea mala ni buena; es una parte que surge en una economía del mercado como surgen, por ejemplo, enfermedades al ir el hombre envejeciendo. Es una parte de esta economía del mercado, y éste, por consiguiente, no creo que sea el único de los problemas que se plantean en la Costa del Sol.

Aquí el problema que parece mayor es el de un planeamiento que no se respetaba; entonces lo que creo que se debe hacer y espero que lo intente el equipo que va a estudiar el nuevo Plan de Ordenación, es replantearse todo el problema, y con un espíritu constructivo, y sin rasgarse las vestiduras, acometer el problema a fondo desde el

principio y llevar al ánimo del Estado, que, a pesar de la enorme entrada de dinero procedente de los turistas, no se ha hecho una mala carretera en la Costa del Sol. Hay que llevar al ánimo del Estado que dé las directrices generales, o si no, que deje al equipo que se encargue de darlas. En ese caso actuaremos sobre la especulación como corresponde para lograr que reviertan parte de los beneficios de esos especuladores en el esquema general que se propone.

En resumen, no creo que nos deba asustar tanto este problema en sí si, como esperamos, está en vías de plantearse una solución armónica al conjunto.

MANUEL SIERRA. Os voy a decir una cosa que os va a sorprender un poco. Aquí no se habla nada más que de la especulación y de los beneficios, y todavía no he oído hablar a nadie de las pérdidas y del riesgo; en la Costa del Sol se han hecho unas inversiones fabulosas, por capitales nacionales y extranjeros, y en la Costa del Sol, en estos días, hay un verdadero pánico. El descenso del turismo en el mes actual es de ponerse a temblar para los que tengan allí algo que hacer; creo que el beneficio de la inversión es la compensación al riesgo que se corre, como va a pasar ahora.

Por otro lado, los primeros que han sido especuladores han sido los agricultores de la zona; luego ha habido otros especuladores que han sido otros señores de fuera, que han llegado allí a correr un riesgo, bastante importante, que les ha salido bien, que parece que les salió bien, y que hoy día hay muchos señores que me parece que no les va a salir tan bien.

Yo lo que os pido, en fin, es que cuando habléis con esta libertad que hablamos aquí de la Costa del Sol que penséis un poco en todos estos señores y que muchos de ellos merecen una alabanza por nuestra parte. Han dado trabajo a la profesión, han dado riqueza a los pueblos, han puesto pantalones a los chiquillos (que yo conocí aquello con chiquillos sin pantalones).

La Costa del Sol tiene muchas probabilidades de ser una de las válvulas de escape del ocio de Europa. Pensad que llega a pasos agigantados la disminución de horas de trabajo en los países nórdicos; en fin, a poco que nos preocupen estos problemas, está en los periódicos, la gente necesita tener un veraneo de invierno, unas vacaciones de invierno. Estas vacaciones de invierno se las pueden llevar en Europa dos o tres países nada más, entre los cuales estamos nosotros. Si nosotros sabemos captarlos, no sé cómo, no sé si con un Plan de Ordenación muy bueno o sin ningún Plan de Ordenación (que a lo mejor era la mejor solución), creo que habremos hecho mucho no por nosotros, pero sí por nuestros herederos, por nuestros hijos.

España, a poco que habléis con los turistas, es uno de los sueños de cualquier mecanógrafo inglesa. Es el ahorro de invierno,

hay sociedades de ahorro, sociedades de seguros de vacaciones; hoy día se hace el seguro de vejez y el seguro de accidente en Inglaterra, en Suecia, en Alemania también. Puede ser, pues, un poco el país, o sea los españoles (no digo España, sino los españoles, que somos los que vivimos en este país); puede ser, digo, el destino de los ahorros, de los ahorros que hoy dejan los países socialistas, que son muy pocos, son los ahorros de la jubilación.

Yo, francamente, pienso sobre esto; pues me sorprendió mucho cuando recorrió el Caribe y vi que allí han tenido este fenómeno que nos está ocurriendo a nosotros en la Costa del Sol en los años treinta y tantos. Era el mismo problema; hablé con arquitectos americanos que han trabajado en Florida; el desarrollo de Miami son unos problemas parecidísimos. Me dirijo ahora a Juan Gómez: cuando hablás de núcleos en la Costa del Sol, yo me sorprendí. La Costa del Sol es una sola cosa; la Costa del Sol, desde Málaga a Estepona, no llega a los cien kilómetros. Miami se desarrolla en doscientos kilómetros, ¿verdad? Y vas a Miami y no dices a qué punto de Miami, está todo incluido. Son bloques y bloques y viviendas y apartamentos y hoteles y hoteles y hoteles, y Miami se hizo, se desarrolló y se ha desarrollado en los años para una población que no llegaba a los doscientos millones de habitantes, que era Estados Unidos, y con un nivel de vida de aquellos años.

Hoy en Europa Occidental podemos casi llegar a los trescientos millones de habitantes, con un nivel de vida por lo menos igual al que tenían aquellos señores, y estos señores buscan y presionan para encontrar su país de vacaciones de invierno, es decir, su febrero y marzo. En la Costa del Sol el veraneo no interesa; en la Costa del Sol interesa el clima de invierno.

Hace falta que seamos capaces de organizar una ciudad de Miami de cien kilómetros, con sus autopistas, con sus comunicaciones, con su agua, con todo esto que le hace falta, porque los que estamos allí, estamos desilusionados en el fondo, porque hemos invertido muchísimo dinero y hemos traído muchísimo dinero de otros países, y digo hemos traído porque lo hemos forzado entre un montón de gente esa traída de capitales, y nos encontramos con que ahora el Estado lo único que ha hecho por nosotros ha sido mandarnos —aparte de vuestro equipo salvador—un equipo de inspectores de Hacienda, y claro, esto es bastante desagradable y es para estar desilusionados.

Yo lo que pido es que los que tenéis un poco en vuestras manos la Ordenación de la Costa del Sol, verdaderamente que penséis en el riesgo de estos capitales que hay allí y que estos señores quizá llegarán un día en que en vez de hablar de ellos en plan despectivo al tacharlos de especuladores, se hable de ellos hasta con admiración, como pasa en Estados Unidos con los que crearon toda la riqueza turística del Caribe.

JUAN GOMEZ. Sierra ha hablado de dos puntos que me interesa aclarar: uno de ellos es el de los especuladores. Yo creo que dentro de la definición de especuladores engloba dos cosas totalmente distintas: una es el propietario del terreno que lo vende y luego viene otro comprador y lo vuelve a vender; después viene otro que hace lo mismo, todo en un período de tiempo muy corto. Estos señores no crean realmente una riqueza directamente; no hacen más que prosperar a fuerza de beneficiarse con estas ventas, que muchas veces ni realmente se llegan a reflejar en escrituras públicas. Luego, sin embargo, hay otro personaje muy importante y para el cual tengo todos mis respetos, que es el promotor turístico, que es completamente diferente; o sea el que compra el terreno y construye o urbaniza en él. Eso sí es crear riqueza; ése, creo que merece todos los respetos. Esto me interesaba aclararlo y establecer una diferencia entre estos dos tipos de personas. Otra cosa es cuando has dicho que no se debe hablar de núcleos en la Costa del Sol; yo insisto en que sí, porque realmente hay cuatro núcleos perfectamente definidos en los cuales la edificación es más densa, y aunque no tienen hoy una estructura urbanística, que vamos a ver si podemos y estamos a tiempo todavía de creársela y de crearle un esqueleto que no tienen y unos servicios que no tienen, y luego hay unas zonas muy grandes entre estos núcleos en los cuales no se ha producido el fenómeno de la edificación masiva, sino que son simplemente urbanizaciones en las cuales la densidad es mucho menor, y por consiguiente, no se pueden considerar propiamente como núcleos.

JOSE LUIS PICARDO. Yo soy muy escéptico sobre las posibilidades que vais a tener de éxito con este Plan, porque el Plan anterior fué desbordado porque todo el mundo quería desbordarlo. La necesidad de ordenar la Costa del Sol creo que allí no la siente nadie, porque poner freno y coto es algo que no quieren ni los promotores ni los indígenas ni nadie. Prefieren la incertidumbre de no saber cómo será el futuro. Creo que nadie va a querer ordenar aquello nada más que vosotros, por lo menos hasta que el fenómeno del aluvión pase un poco y se aclaren las cosas, pero como siga la mentalidad del desorden, me temo mucho que vayáis a un fracaso.

FERNANDO RAMON. Sierra hablaba hace un momento de la riqueza del Caribe, consecuencia de una concentración turística y de inversiones de gran envergadura, pero creo que no ha dado una imagen del todo exacta de lo que sucedía en el Caribe, donde al lado de un lujo desenfrenado provocado por el turismo, hay una miseria grande, o sea que no hay un reparto equitativo de los beneficios entre los habitantes de las zonas afec-

tadas por el fenómeno turístico. Si hubiera de ser así, más valiera que en la Costa del Sol quedara todo como está, pero creo que es preferible que se siga desarrollando y encontrar la forma de controlar esto para que se pueda distribuir en todo el ámbito nacional, o al menos en el comarcal, esta renta que no sabemos dónde va a parar. Por ejemplo, se habla aquí de dos mil millones de pesetas invertidos en construcciones hoteleras y afines en la Costa del Sol y al mismo tiempo se dice que los municipios no tienen posibilidad de pagar un estudio de planeamiento. Esto me parece que supone un desequilibrio absurdo que no tiene pies ni cabeza.

ANTONIO PERPIÑÁ. A mí me da la impresión de que el Plan que se redactó el año mil novecientos cincuenta y ocho lo que pretendía, sencillamente, era una conservación de paisaje, una conservación de núcleos, unos pequeños desarrollos de zona de dichos núcleos y una programación de necesidades en cuanto a carreteras, accesos, abastecimiento de agua, etcétera. Lo que sucede es que, a pesar de la Comisión Interministerial y del Plan, el Gobierno no ha hecho ninguna carretera ni ningún acceso ni se hizo nada por otra parte, y solamente se establecieron unas ordenanzas que no estuvieron de acuerdo con el desarrollo ulterior que ha tenido la zona y entonces nos encontramos con el aspecto de lo que yo llamo urbanismo negativo. Es decir, había un Plan con el cual quizás posiblemente no se podía hacer nada de lo que interesaba en aquel momento en función del desarrollo del turismo. Los ayuntamientos se encontraban con que de dicho planeamiento lo único que les quedaba era las Ordenanzas, porque el Estado no había hecho ninguna de las obras que se aconsejaban en el Plan, y entonces, como el turismo era muy importante para él, porque consistía en una serie de señores que daban de comer a las gentes de los pueblos, entonces tiraron por la calle de enmedio ante este urbanismo que les quedaba de tipo negativo y decidieron que cada uno hiciera lo que le pareciera.

Hay, por tanto, una discordancia fundamental entre el planeamiento y lo que sucedió luego, y es posible que sin planeamiento quizás no se hubieran hecho tantos disparates como los que han salido después. Aquí es donde nos podemos encontrar que pase lo mismo con el nuevo planeamiento que se haga.

Parece ser que la Costa del Sol se ha retrasado un poco últimamente en cuanto a aportaciones de capital extranjero. Yo conozco un caso concreto de unos ingleses que representaban a un Banco y venían a hacer inversiones importantes en la Costa del Sol. Tenían la preocupación de que en las próximas elecciones ganaran los laboristas y pensaban que les iban a obligar a invertir el capital en obligaciones sociales de índole pública y an-

daban como locos en acreditar inversiones de capital fuera de Inglaterra, pareciéndoles España un país inmejorable para ello. Cuando conocieron Málaga y vieron lo poco o lo nada que había hecho el Estado en aquellos accesos y de carreteras, decidieron que en turismo no invertirían ni una libra, decidiéndose por terrenos en el casco de Málaga para construir en él viviendas para los habitantes de la ciudad.

Evidentemente el turismo es un problema que nos interesa extraordinariamente, puesto que nos da unos ingresos en divisas, y los problemas que nos da la especulación, que son evidentes, son ya de un tipo que no somos nosotros los llamados a resolver. La Costa del Sol presenta unas características muy buenas para favorecer esta entrada de turismo y, por consiguiente, debemos cuidarla extraordinariamente. Pero este planeamiento realmente deberá tener una base económica muy cierta, con un compromiso que pudiéramos decir formal por parte de las autoridades en que las inversiones de capital que deban hacerse se acometan inmediatamente para que no vuelva a ser un urbanismo de carácter negativo, en cuyo caso yo también diría que casi prefiero que no haya planeamiento, y que salga lo que pueda.

Si eso sucede, lo único que se conseguiría es sobrevalorar de precio unas zonas incitando más a la especulación, que es lo que ha sucedido en muchos casos como en algunas zonas de Madrid. Si no hay una actuación de verdad que venga posteriormente con las inversiones económicas que sean necesarias para las traídas de aguas, para poner en marcha el Plan, lo que dará es absolutamente una u otra alza en los precios de especulación, y con eso los Municipios, a los cuales se les pone un cinturón de zonas con ordenanzas, terminará volviendo a saltárselo y con razón, porque lo que se hace es nada.

Es decir, por tanto a mí me parece que tiene verdadero interés que se estudie la zona en conjunto, pero hará falta que se estudie por los economistas que intervienen qué valor positivo puede tener este aspecto de tipo económico, qué enlace con el Plan de Desarrollo, qué compromisos de Orden Ministerial en los distintos aspectos para acometer luego el Plan y evitar así que termine todo en agua de borrajas.

JUAN GOMEZ. Evidentemente lo que dice Perpiñá es muy cierto, es decir, que nada sirve que se haga un planeamiento con la mejor voluntad, que, además, en este caso particular, tiene que ser un planeamiento que abarque una serie de cosas que se salen un poco de la función puramente urbanística, de lo que es una ciudad, porque se trata de una zona muy grande. Por consiguiente, hacen falta unas inversiones por parte del Estado, de una entidad grande, y si realmente el planeamiento se hace y luego no se llevan a

cabo estas obras que se van a aconsejar en el planeamiento, todo será inútil. Esto pasó hasta cierto punto con el primer estudio, con el primer trabajo, en el cual también efectivamente se aconsejaban unas cosas que luego no se han hecho; esto quizás sería conveniente que se reflejara en el Reglamento de la Ley del Suelo, porque, como sabéis, el Reglamento todavía no existe y la Ley parece que no ha tenido en cuenta que cuando se trata de zonas muy amplias, el planeamiento desborda con mucho las posibilidades municipales y pasan a ser obras de interés nacional, a las cuales tiene que responder el Estado. Entonces resulta que en todos los planeamientos generales hay que hacer un estudio económico financiero, en el cual se justifique la ponderación entre el planeamiento que se hace y las reales posibilidades de los recursos de la comarca; ya comprenderéis que esto, en este caso, es injustificable por ningún concepto; no hay posibilidad de justificarlo, porque la comarca no puede con todo esto. Aquí hace falta, en primer lugar, una carretera importante que cuesta muchísimos millones (la autopista de la Costa del Sol), y luego unas traídas de aguas, unos abastecimientos, unas obras de urbanización, unas repoblaciones forestales, unos alcantarillados, unos accesos a playas, una serie de cosas que los Ayuntamientos no pueden con ello, de ninguna manera, y, por consiguiente, el Estado tiene que responder a esto de alguna forma.

JUAN A. RIDRUEJO. Voy a intentar contestar un poco a la pregunta de Fernando Ramón quizás para salir en defensa de los especuladores. No he acabado de entender este ataque violento contra el especulador porque me parece que si admitimos que España es más o menos una economía de mercado y no un régimen totalitario, el especulador no hace más que lo que le dejan; por tanto, el valor que fija el especulador a un terreno, no es más que el valor expectante de ese terreno; no es más que el máximo valor; precisamente en encontrar este máximo está el arte del especulador, que el comprador o el promotor va a ser capaz de pagar de modo que sea rentable y que, por tanto, es función de lo que al promotor le van a permitir hacer encima de ese solar. Por eso yo no he entendido tampoco el proceso de especulación que ha explicado Juan Gómez; yo creo que el proceso funciona exactamente al revés de la manera que él lo ha explicado. Ha dicho existen unos terrenos, empieza a hacerse presión de precios de los terrenos, se empieza a especular y entonces hay que permitir una edificación más voluminosa; naturalmente funciona al revés, precisamente porque se sabe que se va a permitir una edificación voluminosa es por lo que se especula, y es por lo que suben los valores del terreno. Si un especulador empieza a fijar unos precios por encima del límite rentable lo que ocurriría es que no

los vendería. Por tanto, se acabaría el especulador. Me parece a mí que la solución a la especulación no es la de la expropiación, ni es si seguimos dentro de un régimen no totalitario, ni siquiera la solución de la inversión laborista inglesa de los derechos de desarrollo; todo esto sería muy caro. Yo creo que la solución es mucho más sencilla, es la administrativa, y es tradicionalmente urbanística; la solución está en una zonificación, con unas ordenanzas, y en una puesta en ejecución de estas zonificaciones; y que, por tanto, el control esté en las manos del urbanista y en las manos de los municipios y no es necesario ni cambiar el sistema social ni nada de variaciones forzadas masivas de todas las regiones en cuestión.

ESCUADERO. Yo pienso en la reunión que vamos a tener mañana y en la que nuestros invitados el sociólogo y el economista van a hablarnos, me gustaría que Ros Hombravella tocara este tema de la especulación y sus consecuencias. Es decir, yo creo que la posesión del suelo por unos pocos es algo de carácter monopolístico. Veo que en las ciudades se valora el terreno en función de las leyes de protección de vivienda, absorbiendo mucha parte de lo que el Estado intenta dar a un promotor o intenta dar como protección social, y esto, automáticamente, lo absorbe el propietario del terreno. Quisiera que este desenlace del problema del suelo, en una economía de mercado, se nos planteara mañana.

JOAQUIN GILI. Después de la exposición que ha hecho Juan Gómez sobre Marbella y la Costa del Sol, hemos estado dando vueltas sobre una serie de asuntos que si bien están relacionados con el urbanismo, no eran propiamente urbanísticos; por tanto, insisto, una vez más, porque creo que es muy importante que nuestros invitados, en este primer contacto que han tenido con nosotros, no lo tomen como una cosa incidental, sino que se aficione en estos estudios que nos han de facilitar datos importantísimos para poder planear, para poder hacer un urbanismo que responda a una sociología, es decir, el problema de la casa aislada, de la casa no aislada. Esto es la cuestión sociológica, los problemas económicos de la especulación, de la no especulación; todo esto que aquí se ha debatido; por tanto, yo estoy muy contento de este congresillo y además de que estéis vosotros aquí, y que os intereséis por esto, y vengáis a los otros congresos, y nos guieis en esas cosas. Fijaros bien que hemos estado hablando una hora de cosas que a nosotros no nos pertenecían; exactamente era una conversación puramente ideológica, una conversación de café, porque su interés debe ser muy grande, pero ninguno de nosotros tenía fundamento ni ciencia suficiente para hablar de muchas cosas de las que se han hablado. Y nada más.