

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL MODELO TURÍSTICO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ: BASES PARA UNA REORDENACIÓN

Manuel Muñoz Gutiérrez

Diputación Provincial de Cádiz

Una de las comarcas por excelencia de la provincia, es la que conocemos como Bahía de Cádiz. La delimitación de este área no siempre es uniforme, ya que geográficamente incluye los términos desde Rota a Chiclana de la Frontera, pero otras divisiones delimitan este espacio, desde Sanlúcar de Barrameda a Chiclana de la Frontera.

Su base económica se encuentra en el sector industrial y servicios. En cuanto, a lo que respecta al sector primario tiene una escasa importancia siendo los municipios de Chiclana y El Puerto de Santa María los únicos municipios que destacan algo. El sector industrial tiene un gran peso específico en la Bahía, sobre todo el subsector naval; no hay que olvidar que esta zona fue declarada (Z.U.R.), lo que permitió la instalación de diferentes empresas, tales como la General Motors.

La importancia del sector servicio es obvia al tratarse de una región urbana, así seis de cada diez personas activas trabajan en él. Este carácter se acentúa debido a la función administrativa de la capital provincial y el carácter turístico de toda la comarca.

El fenómeno turístico en la Bahía de Cádiz se ha desarrollado a lo largo de todo este siglo, sobre todo en los municipios de Chiclana, Puerto Santa María y Cádiz. Con el transcurso del tiempo esta actividad se ha ido dilatando tanto cuantitativamente como territorialmente en todo este arco geográfico.

Los factores claves funcionales que han diseñado este modelo turístico son cinco principalmente:

- **Urbanizaciones residenciales**
- **Diseminado**
- **Industria turística**
- **Espacios de ocio, playas, etc.**
- **Turismo urbano**

De todos los factores que han influido en el diseño turístico de la Bahía de Cádiz, dado el tema que pretendemos tratar, solo analizaremos los tres primeros, ya que consideramos los más influyentes en el modelo territorial de este ámbito geográfico.

A.- Una de las características turísticas de este espacio, es el gran número de urbanizaciones y complejos turísticos que proliferan a lo largo de todo este territorio, destacando preferentemente los municipios de El Puerto Santa María y Chiclana de la Frontera.

Es en **El Puerto de Santa María** donde se localizan el mayor número de estas urbanizaciones, las cuales se encuentran distribuidas a lo largo de todo el territorio, pero especialmente en tres zonas con características, tanto estructurales como sociales, bien diferenciadas (Mapa 1).

Estas son:

- 1.- Zona oeste
- 2.- Zona norte
- 3.- Zona este

1.- Es en este espacio donde se encuentran las principales urbanizaciones, siendo la zona de más prestigio turístico del municipio. Las cuales nacieron entorno a los años 60, para una demanda con un nivel de renta alta, destacando entre otras la Urbanización Vistahermosa, ya que entre otros temas es la que dispone de un mayor número de equipamientos, tales como un campo de golf de 18 hoyos.

Las tipologías de las viviendas de estas urbanizaciones son fundamentalmente de chalets con zonas ajardinadas, aunque también proliferan bloques de pisos, entre tres y cuatro plantas, localizadas en segunda línea de costa construidas en promociones posteriores.

La demanda de estas urbanizaciones ha ido sufriendo transformaciones a lo largo del tiempo, tanto en la procedencia de los visitantes, como en el uso de éstas, ya que, la cercanía del municipio ha determinado a que muchos ciudadanos de la localidad hayan elegido como residencia habitual estas zonas residenciales; sobre todo aquellas viviendas más alejadas de la primera línea de playa.

2.- Otra bolsa urbanizada de gran importancia en el municipio de El Puerto de Santa María, se localiza en la zona norte del término.

La urbanización de este espacio se llevó a cabo en dos fases. La primera de ellas, predominan parcelas, con una superficie en torno a los 2.000 metros cuadrados con una tipología de viviendas chalets y por otro lado una segunda fase con edificaciones de 2 ó 3 plantas.

En lo que respecta al uso de estas urbanizaciones, aunque nacieron con un acentuado carácter turístico, con el paso del tiempo se han ido transformando en residencia habituales, en un 60%, ya que son muchos los habitantes del mismo municipio con una renta media, que han optado por vivir en una zona tranquila y alejada del casco urbano.

3.- Junto a las dos anteriores, existe una tercera localizada al este del municipio, concretamente en la margen izquierda de la desembocadura del río Guadalete.

Fue una de las primeras zonas veraniegas de este municipio y una de las pocas que cuenta con alguna infraestructura hotelera; Un hotel y un camping de segunda categoría.

En la tipificación de sus viviendas hay una clara diferencia, por un lado, nos encontramos con una primera línea de playa ocupada totalmente, por grandes bloques residenciales o apartamentales, con una altura aproximada de 8 a 10 plantas.

Todos estos bloques apartamentales se encuentran ocupados prácticamente durante todo el año, bien por ciudadanos de paso que los alquilan durante épocas invernales, o bien por personas de la misma población que deciden vivir en estos lugares.

Por otro lado, en segunda línea de playa se concentra una gran cantidad de parcelaciones con viviendas tipo chalets, ocupados por habitantes de un nivel de renta alto, utilizadas como residencia habitual en un gran porcentaje.

Dado el alto asentamiento de residentes permanentes en esta zona, existe una gran falta de equipamientos indispensables tales como supermercados, colegios, farmacias, etc.

Por último, nos gustaría indicar que todas estas urbanizaciones disponen de servicio de autobuses municipales, pero no de limpieza viaria.

En lo que respecta al municipio de **Chiclana de la Frontera**, habría que señalar que este tipo de alojamiento turístico, se encuentra situado en la franja litoral, la única zona que según el PGOU, se encuentra catalogada como zona turística.

Estas urbanizaciones o complejos turísticos nacieron en torno a los años 80, tales como Novo Sancti Petri, poblado Sancti Petri, o más anteriormente, cronológicamente hablando, la urbanización la Barrosa.

Todo ello ha convertido a este espacio en el de mayor calidad tanto ambiental como urbanística de la zona de estudio, sin olvidar la gran oferta complementaria que se ha desarrollado en estos lugares, campo de golf de 27 hoyos, hoteles de cuatro estrellas, apartamentos, club náutico, más una amplia oferta de vivienda de chalets o bungalows. La demanda de estos espacios procede principalmente de diferentes regiones españolas predominando las comunidades madrileñas y extremeñas, así como, una incipiente demanda de extranjeros, sobre todo alemanes.

Junto a estas dos zonas tradicionalmente turísticas de la Bahía, habría que señalar la existencia de dos enclaves que se están realizando en la actualidad; como son la urbanización **Recreo de las Ballenas**, localizado en el municipio de Rota y que cuenta con una superficie de 400 hectáreas.

La inversión prevista es de unos siete mil millones. Donde se pretende la realización de dos campos de golf de 18 hoyos, un centro comercial, más una amplia oferta de alojamientos, capaz de albergar unos 20.000 habitantes, consistente en varios hoteles de cuatro estrellas, así como unas 1.200 viviendas tipo chalets.

Otra de las nuevas iniciativas, se encuentra en el municipio de Sanlúcar de Barrameda, **Complejo Hohenlohe**, el cual dispondrá de puerto deportivo, campo de golf, además de una amplia oferta de alojamientos.

B.- El principal factor que ha definido el modelo turístico de la Bahía, es el diseminado de viviendas, que existe prácticamente en todo este espacio, destacando en los municipios de Chiclana de la Frontera, Puerto Santa María y Rota.

En el municipio de **Chiclana** (Mapa 2), a partir de los años 60, se ha ido produciendo una gran transformación del territorio, no solo en el uso del suelo sino también en la economía.

Esta transformación viene dada por la venta de las fincas agrícolas, sobre todo viñedos, en parcelaciones, donde se construían viviendas, todas ellas carentes de cualquier figura de planeamiento urbanístico; utilizadas como lugar de esparcimiento durante los fines de semana, por habitantes de Cádiz y San Fernando principalmente.

Esta conversión del territorio comenzó por las zonas de interior, donde se compraban parcelas de unas dimensiones de unos 4.000 metros, en las cuales se construían chalets para uso familiar y como segunda residencia.

Durante los años 80 y 90, esta transformación del territorio prosiguió afianzándose, ampliándose las zonas parcelarias y reduciéndose las dimensiones, tal es el caso de que los originarios 4.000 metros por parcelas, han ido pasando a 2.000 e incluso 750 metros.

Viviendas familiares. Año de construcción

< 40	50	60	60-70	70-80	80-90
1.207	384	1.021	4.513	8.539	7.128

Todo ello ha provocado que en esta localidad existan más 45.000 viviendas en diseminado, en suelo no apto para urbanizar, lo que puede suponer un 31% del total de la viviendas de Chiclana.

Estas segundas residencias, con el paso del tiempo han ido sufriendo variaciones y se han ido convirtiendo en viviendas habituales, más de un 50% según el ayuntamiento.

Entre los motivos principales que han llevado a esta transformación en el uso de estas viviendas, esta en primer lugar, los graves problemas de espacio, para posibilitar la construcción de viviendas, en los municipios cercanos de Cádiz y San Fernando lo que ha hecho que muchos ciudadanos hallan decidido vivir en estos lugares.

Este nuevo uso ha acentuado aún más los problemas del ayuntamiento con estas parcelaciones, pues al tener un mayor uso cada vez solicitan más los servicios que la administración no les presta por su carácter de alegaldad, tales como arreglo de caminos, alcantarillado, etc.

Por todo ello, la política llevada por este ayuntamiento en los últimos años, es ir poco a poco legalizando estas zonas urbanizadas mediante planes parciales, a la vez que esta prohibiendo toda construcción en estas mismas condiciones.

Al igual que ocurre en el municipio de Chiclana, en el del **Puerto Santa María**, también se ha ido produciendo un fuerte proceso parcelario, sobre todo, en las zonas del interior de esta localidad.

A diferencia de lo ocurrido en el municipio de Chiclana, las parcelaciones realizadas han sido debido más a motivos agrícolas, es decir con la intención de tener una pequeña huerta, que por razones turísticas. Por un motivo u otro, el número de estas edificaciones sobrepasan las 15.000, en las mismas condiciones urbanísticas que las anteriores.

El municipio de **Rota**, es otro de los que los soporta un fuerte proceso parcelario, aproximadamente unas 18.000 viviendas. El carácter de este diseminado es netamente turístico, disfrutado por familias, principalmente sevillanas, durante la época del verano.

C.- Otro factor clave que ha influido de una manera decisiva en el diseño del modelo turístico de la Bahía de Cádiz, es la casi nula Industria Turística existente en este territorio.

Salvando la industria hotelera, y desde estos últimos años, es lo único destacable.

La oferta hotelera, en este espacio gaditano, ha aumentado considerablemente, sobre todo, en municipios como Chiclana, ya que, al abrigo de los nuevos proyectos y actuaciones (Novo Sancti Petri), ha nacido una amplia oferta de hoteles de cuatro estrellas y apartamentos turísticos de tres llaves.

Otro municipio que ha visto aumentar de una manera considerable su oferta hotelera es El Puerto de Santa María. La mayoría de esta nueva oferta se localiza en el casco urbano, es destacable que un gran número de estos nuevos hoteles se han instalado en casas antiguas restauradas.

Pero de todos los municipios que componen la Bahía de Cádiz, la localidad que más ha visto aumentar la oferta hotelera, en el período de tiempo de dos años, es la capital de la provincia, la cual ha pasado de tener unas 500 plazas a 1.477 que dispone en la actualidad.

Este considerable aumento es debido a la política llevada por el ayuntamiento, el cual ha querido beneficiar, tanto en espacio edificable como con medidas financieras económicas, a las empresas hoteleras que se han implantado en la capital.

El interés del ayuntamiento en aumentar la oferta hotelera de la ciudad, viene dado por la pretensión de éste en poder ofrecer una infraestructura hotelera acorde con la necesidades que demande un palacio de congresos, el cual se está construyendo en la capital.

Plazas hoteleras

	****	***	**	*	
Cádiz	857	309	212	99	= 1.477
San Fdo	198	76	45		= 319
Chiclana	1.406	92	39		= 1.537
Pto.Real			20	50	= 70
Pto.Sta.Mª	555	970		47	= 1.572
Rota		678	46	59	= 783
Sanlúcar		381	46		= 427
TOTAL	3.016	2.506	408	255	= 6.442

Nº Establecimientos hoteleros

	****	***	**	*	
Cádiz	3	2	3	1	= 9
San Fdo	1	1	1		= 3
Chiclana	3	1	1		= 5
Pto.Real			1	1	= 2
Pto.Sta.Mª	3	3		1	= 7
Rota		2	1	1	= 4
Sanlúcar		3	2		= 5
TOTAL	10	12	9	4	= 35

Nº Establecimientos Campings

	1a	2a	3a	
Chiclana	1	1		= 2
Pto.Real		1		= 1
Pto.Sta.Mª	1	1		= 2
Rota	1	1		= 2
TOTAL	3	4		= 7

Nº Establecimientos Apartamentos

	***	**	*	
Chiclana		1		= 1
Pto.Sta.Mª		1		= 1
TOTAL		2		= 2

Para concluir esta primera parte, donde hemos esbozado los principales factores que influyen en este modelo turístico, intentaremos exponer a modo de resumen las tres características, que a nuestro entender, más han influido en la ordenación territorial de la Bahía de Cádiz.

1.- La existencia de un gran conglomerado urbano en todo lo que es el arco geográfico de la Bahía (Cádiz, San Fernando y Puerto Real), con dos apéndices a ambos lados, Chiclana y El Puerto Santa María.

Es en este espacio, donde se encuentran instalados los principales equipamientos de la zona, parque industrial, universidad, administración, comercial, etc.

Turísticamente se desarrolla una actividad cultural y urbana, además del clásico turismo de sol y playa, principalmente en la ciudad de Cádiz.

2.- En segundo lugar, en los externos de esta malla urbana existen las dos zonas turísticas, por excelencia. Por un lado, la franja de litoral de Chiclana, donde se encuentran los grandes complejos turísticos de este espacio; y por otro la zona oeste del municipio de El Puerto Santa María, donde se localizan las principales urbanizaciones residenciales.

3.- Junto a estos complejos y urbanizaciones conviven diseminadas por todo el espacio, gran cantidad de viviendas unifamiliares, que aunque nacieron con claro carácter de segunda residencia, el transcurso del tiempo ha llevado a una gran transformación en el uso, ya que, en una gran mayoría éstas se utilizan como residencia habitual.

Como se puede observar, la Bahía de Cádiz, ha sufrido un fuerte crecimiento constructivo, realizado además sin la creación de las infraestructuras necesarias, todo ello, ha conducido a la configuración de un espacio turístico saturado, no a nivel general, pero sí en zonas concretas.

Uno de los principales factores que han influido en este exorbitante crecimiento inmobiliario, es el carácter local o provincial de la demanda turística, lo que ha llevado a que el turista de estas zonas sea en un porcentaje muy alto mas propietario de la plaza, donde disfruta de sus vacaciones, que usuario de esta. Por lo que está evidentemente claro que nos encontramos ante un turismo residencial que implica estancias más prolongadas, y a veces habituales.

Por todo ello, el gran reto turístico, de la Bahía de Cádiz, debería ser:

1.- Detectar de todas las urbanizaciones, segunda residencias, etc, nacidas bajo los auspicios de la actividad turística, cuáles siguen utilizándose como viviendas turísticas verdaderamente y cuáles, por las condiciones propias de la demanda, han cambiado de uso.

Pensamos que éste es un factor fundamental para el desarrollo turístico de la zona, por lado, nos permitiría conocer la verdadera oferta de alojamientos que se dispone en la Bahía de Cádiz y por otro lado, una vez determinado el uso de éstas, detectar qué servicios e infraestructuras son necesarios crear.

2.- Aunque hasta la actualidad la Bahía de Cádiz ha argumentado su oferta turística en el clásico sol y playa, no hay que olvidar la posibilidad que tiene este espacio para desarrollar turismos específicos complementarios al tradicional.

Entre estas expectativas cabrá destacar la existencia de un parque natural de 10.000 hectáreas entre sus límites, lo cual configura a esta zona como uno de los espacios turísticos, de mejor calidad ambiental de Andalucía.

De otro lado, debería ser más potenciado todo lo referente al turismo náutico, pues las condiciones mareales y geográficas de este espacio permiten la realización de cual-

quier deporte relacionado con el mar, windsurf, regatas, cursos de vela, etc. Además no hay que olvidar que la infraestructura necesaria existe, pues, casi todos los municipios de la Bahía dispone de clubs náuticos o puertos deportivos, tal es el caso de Puerto Sherry en la localidad del El Puerto Santa María, considerado como uno de lo mejores de Europa.

Junto a estos turismos específicos, también cabe la posibilidad de desarrollar otros, tales como el golf. La Bahía de Cádiz cuenta con diferentes instalaciones para el deporte del golf, diseñadas por empresas especializadas o famosos jugadores, todas ellas ubicadas en las proximidades de los grandes centros turísticos o formando parte de urbanizaciones de alto standing.

En la actualidad este territorio cuenta con tres campos, más dos en construcción. Así pues, pensamos que la Bahía de Cádiz se encuentra en una situación muy favorable turística, pues junto a sus piezas funcionales, coexisten otros recursos que habría que definir, estructurar, y planificar lo que permitiría aumentar de una manera considerable sus posibilidades turísticas.

Todo ello sin olvidar, que la implantación de nuevos proyectos sobre los pilares básicos donde se sustenta este desarrollo turístico, recursos naturales, culturales, significaría consumir irreversiblemente parte de sus recursos económicos. Por todo ello este desarrollo turístico debería ir encaminado a la realización de productos especializados en medio ambiente y cultura.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- LEIRA, E. y otros: Tenerife. Una estrategia territorial. Hacia un plan insular. Santa Cruz, Consejería de Política Territorial. 1987, 149 pp
- MARCHENA, M.: Territorio y turismo en Andalucía. Sevilla. Junta de Andalucía. 1987, 307pp
- MARCHENA, M.:» Implicaciones territoriales de la política turística en Andalucía». En Geografía de Andalucía. Tomo VII. Sevilla, Ed. Tartessos, 1990 (II), PP.328-347.
- MARCHENA, M.: Las perspectivas de futuro del turismo andaluz: problemas territoriales y funcionales». En Treballs de Geografia, Universitat de les Illes Balears, 1990 (I).
- PEDREÑO MUÑOZ, A.: Ideas para la instrumentación de una política turística a nivel autonómico y municipal. Universidad de Alicante, Dpto. de Análisis Económico Aplicado, Documentos Internos, Informes nº2, 1.990, 76 ff.
- VERA REBOLLO, J.F.: Turismo y urbanización en el litoral alicantino, Alicante, Instituto Gil Albert, 1987, 440 pp.
- VERA REBOLLO, J.F. y otros:» Evaluación del grado de especialización turística de los municipios litorales valencianos». En Investigaciones Geográficas, Instituto de Geografía, Alicante, nº 9, 1990.
- VERA REBOLLO, J.F.:» Turismo y Territorio en el litoral mediterráneo español». En Estudios Territoriales, MOPU, Nº 32, 1990.





