



## **WYBRZEŻE SŁOŃCA - INTENSYWNE ZAGOSPODAROWANIE STREFY NADMORSKIEJ COSTA DEL SOL W HISZPANII – PRÓBA OCENY**

### **COAST OF THE SUN – THE INTENSIVE DEVELOPMENT OF THE COASTAL ZONE OF THE COSTA DEL SOL IN SPAIN. AN ATTEMPTED APPRAISAL**

**Zbigniew Władysław Paszkowski**

dr hab. inż. arch. prof. ndzw.

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie  
Wydział Budownictwa i Architektury  
Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego

#### **STRESZCZENIE**

Wybrzeże Słońca to obecnie intensywnie zagospodarowany odcinek pasa nad Morzem Śródziemnym w Andaluzji. Doskonały klimat, warunki naturalne i bogate dziedzictwo architektury i kultury regionu powoduje, że Costa del Sol cieszy się dużą popularnością wśród osób spędzających wakacje w Hiszpanii. Jest to też obszar silnej antropopresji i rozwoju budownictwa komercyjnego. Oceny wartości tego obszaru, a zwłaszcza intensywności jego urbanizacji są jednak zróżnicowane. Autor, mimo rozpowszechnionej krytycznej oceny współczesnego rozwoju regionu Costa del Sol, poszukuje w transformacji i zagospodarowaniu tego obszaru aspektów pozytywnych.

Słowa kluczowe: architektura, urbanistyka, zagospodarowanie wybrzeża, antropopresja

#### **ABSTRACT**

The Coast of Sun (Costa del Sol) is nowadays intensive developed strip of coastal zone on the Mediterranean Sea in Andalucía. The perfect climate, natural conditions and the rich architectural and cultural heritage of the region, are the reason for big interest of all person willing to spend holidays in Spain. It is also the region of high antropopression and development of commercial architecture. The evaluation outputs of the development in this area, especially of its urbanization are different. Author, despite of the disseminated critical assessment of the contemporary urban development of Costa del Sol, searches in the transformation and development processes some positive issues.

Key words: architecture, urban planning, coastal development, antropopression

Costa del Sol należy do najpopularniejszych regionów wakacyjnych w Hiszpanii, a także w Europie. Czemu zawdzięcza swoją popularność? Jak bilansują się zyski i straty spowodowane tą nieporównywalną popularnością tego regionu i wynikającą stąd silną urbanizacją regionu nadmorskiego?

**Costa del Sol** to fragment wybrzeża Morza Śródziemnego w Andaluzji rozciągający się od miejscowości Almunecar i Nerja, położonych u stóp pasma górskiego Sierra Nevada do Estepony i Soto Grande w okolicy Gibraltaru, w paśmie ograniczonym niedostępnymi, skalistymi górami i morzem. Do obszaru Costa del Sol zaliczyć można także szereg miejscowości położonych w dolinach górskich, do których dogodny dostęp możliwy jest w zasadzie tylko z pasa nadbrzeżnego. Do takich miejscowości zaliczyć można Rondę miasto pochodzące z czasów rzymskich, białe miasteczka Casares, Mijas, Ojen i inne. Długość linii brzegowej Costa del Sol wynosi ok. 300 km, a jego szerokość waha się od kilku do kilkudziesięciu kilometrów.

Położenie geograficzne tego obszaru jest szczególne. Oddzielone od hiszpańskiej masy pasmami górnymi Sierra Nevada i Sierra Blanca, których szczyty dochodzą do wysokości 3500 m n.p.m., wybrzeże przylega do Cieśniny Gibraltarskiej, łączącej Morze Śródziemne z Atlantykiem. Sytuacja ta stwarza wyjątkowy klimat w tym obszarze, charakteryzujący się najmniejszą ilością opadów w całej Hiszpanii, słońcem operującym przez 300 dni w roku, suchym klimatem z wysokimi temperaturami powietrza łagodzonymi chłodnym, atlantyckim wiatrem i stosunkowo chłodną temperaturą wody w morzu Śródziemnym, zmieszanej z wodami Atlantyku.

Historia tego obszaru wskazuje, że przyjazny klimat tego obszaru ściągał tu osadników już w czasach fenickich. Przy dobrej widoczności z plaż Costa del Sol zobaczyć można góry Atlas leżące po drugiej stronie Morza Śródziemnego, na terenie Maroka. Świadczy to również o wyjątkowości położenia tego miejsca – bliskości Afryki – co również istotne jest z punktu widzenia bezpieczeństwa europejskiego i relacji transkontynentalnych.



Ryc. 1. Fragment historycznej mapy wybrzeża Andaluzji. Źródło: Tablica informacyjna w Esteponie

Fig. 1. A part of the old map of Andalusian sea coast. Source: Information screen in Estepona

Centrum tego obszaru stanowi aglomeracja **Malagi**, miasta o liczbie ok. 600 tys. mieszkańców z nowoczesnym, rozbudowanym portem lotniczym obsługującym region, międzynarodowym portem morskim, uniwersytetem, instytucjami administracji i kultury i przemysłem przetwórczym. Malaga jest również jednym z najistotniejszych ośrodków historycznych tego regionu, a przede wszystkim ośrodkiem dyspozycyjnym, obsługującym zarówno wybrzeże jak i całą prowincję Andaluzja.



Ryc. 2. Widok miasta Malaga i portu ze wzgórza twierdzy Gibralfaro. Źródło: fot. autora

Fig. 2. The view over Malaga city and port from the fortress Gibralfaro. Source: photo by the author

**Historia** tego obszaru sięga czasów fenickich i rzymskich. Pozostałości tych kultur widoczne są w wielu pozostałościach archeologicznych, a także w zachowanych fragmentach murów i budowli. Okres średniowiecza naznaczony został panowaniem arabskim na tym terenie.

Średniowieczne centra wielu andaluzyjskich ośrodków miejskich powstały w okresie arabskiego panowania na Półwyspie Iberyjskim, który obejmował okres od VIII w. do roku 1489. W tym właśnie roku ziemie Półwyspu Iberyjskiego zostały odzyskane przez królów katolickich. Siedem wieków panowania arabskiego na tym terenie odcisnęło swoje wyjątkowe piętno na architekturze i urbanistyce Andaluzji. Stąd też w większości historycznych ośrodków miejskich dominuje specyficzny charakter przestrzenny, spotykany w miastach arabskich. Osady te i miasteczka stały się też zaczątkiem rozwoju przestrzennego całej strefy nadbrzeżnej, tworząc dziś zurbanizowane pasmo przestrzenne. Architektura pochodzenia arabskiego zdominowała krajobraz kulturowy Andaluzji. W wielu nowych realizacjach apartamentów, willi i hoteli stosowany jest nadal „andaluzyjski” styl zabudowy, ukształtowany dzięki wpływowi architektury arabskiej.

**Funkcje turystyczne**, które w tak niebywały sposób rozwinęły się wzdłuż wybrzeża, skoncentrowały się przede wszystkim wokół niewielkich miasteczek rybackich o długiej historii, położonych wzdłuż wybrzeża, jak: Torremolinos, Benalmadena, Fuengirola, Marbella i Estepona, ale też w dużym stopniu wypełniły przestrzenie między nimi. Jeszcze w latach 70. XX wieku poszczególne miejscowości rozwijały się odrębnie, powstawały nieliczne hotele i rezydencje prywatne. W ciągu ponad 35 lat od śmierci generała Franco i upadku jego dyktatorskich rządów, proces demokratyzacji kraju stał się jednocześnie okresem gwałtownego rozwoju przestrzennego w rejonie Costa del Sol. Rozwój inwestycji wakacyjnych wynikał z wielu czynników. Zaliczyć należy do nich ogólny rozwój gospodarczy Europy i rozszerzanie się grupy społecznej zdolnej do zainwestowania w domy i apartamenty wakacyjne. Szczególną rolę odegrali tutaj inwestorzy z Niemiec Zachodnich, Skandynawii oraz z Wielkiej Brytanii, którzy zdominowali określone obszary i miejscowości. Możliwość wyjazdu w porze wakacyjnej z zimnej i deszczowej Europy Północnej do przepięknej słońcem Andaluzji było początkowo marzeniem, potem synonimem luksusu, by wreszcie stać się nieomal powszechną praktyką.



Ryc. 3. Nowe formy zabudowy apartamentowej na zboczach Sierra Blanca. Źródło: Fot. autora  
 Fig. 3. New forms of apartment houses on the slopes of Sierra Blanca. Source: photo by the author

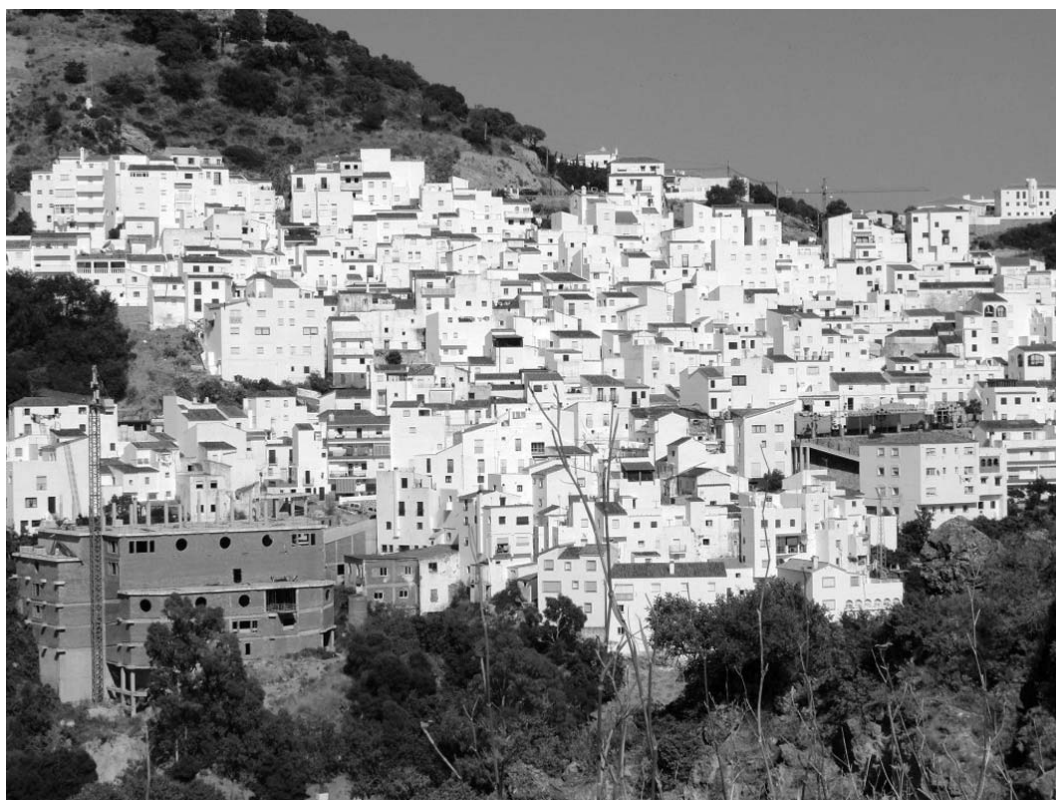
Ale również, a może przede wszystkim, na terenach nadmorskich Andaluzji inwestowali Hiszpanie mieszkający w zatłoczonych miastach hiszpańskiego interioru, gdzie przeżycie gorącego okresu letniego w temperaturach ok. 40 st.C wydaje się graniczyć z niemożliwością. Wraz z wzrostem dobrobytu społeczeństwa hiszpańskiego, cykliczna, doroczna migracja całych rodzin nad Morze Śródziemne w okresie letnim, stała się bezpośrednią i najbardziej powszechną przyczyną rozwoju inwestycji turystycznych w pasie nadmorskim, w szczególności obiektów apartamentowych. O ile duża część wczasowiczów korzystała i nadal korzysta z licznych kempingów nadmorskich, coraz większa grupa Hiszpanów kupuje apartamenty i domy wakacyjne.

Niewątpliwie do rozwoju budownictwa wakacyjnego przyczyniła się również koncepcja „time share”, dzięki której możliwe stało się posiadanie apartamentów na zasadzie okresowej. W ten sposób pojedynczy apartament mógł być sprzedawany w formie 52 tygodniowych udziałów, z prawem do wyłącznego korzystania w określonym okresie. System ten, z czasem doskonalony, daje możliwość stosunkowo niedrogiej możliwości korzystania z luksusowych apartamentów położonych w najlepszych lokalizacjach nadmorskich. Pozwala on też inwestorom na szybki zwrot włożonego kapitału z dużą nawiązką, co w oczywisty sposób jest reinwestowane w kolejne, tego typu inwestycje.

Rozwój przestrzenny Costa del Sol z natury rzeczy rozpoczął się wzdłuż linii brzegowej, apartamenty położone w pierwszej linii brzegowej z widokiem na morze, jak wiadomo, są zawsze najbardziej w cenie i najłatwiej się sprzedają. Z czasem jednak zabrakło dobrych, skomunikowanych drogami terenów nadwodnych i rozwój przestrzenny zaczął obejmować tereny nieco oddalone od linii brzegowej, ale za to z fantastycznymi widokami panoramicznymi ze zboczy pobliskich wzniesień. W ten sposób arabska tradycja wznoszenia osad miejskich na niedostępnych wzniesieniach ze względów obronnych, tak charakterystyczna dla Andaluzji, ponownie jest kontynuowana, choć z zupełnie innej przyczyny – ze względu na przewietrzanie i wspaniałe panoramiczne widoki z morzem w tle.

Costa del Sol stała się również beneficjentem przyjęcia Hiszpanii wraz z Portugalią do Unii Europejskiej. Traktat o przyjęciu Hiszpanii i Portugalii do grona członków Unii Europejskiej został podpisany 20 czerwca 1985 roku. A następnie do europejskiej unii monetarnej, na podstawie której z dniem 1 stycznia 1999 wprowadzono w Hiszpanii wspólną europejską walutę - euro. Członkostwo w UE pozwoliło na znaczącą poprawę infrastruktury

tury regionu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i infrastruktury drogowej. Wykorzystanie infrastruktury komunalnej, przy nasilającym się wzroście zainteresowania obszarem wybrzeża Costa del Sol jako nie tylko miejsca okresowego wypoczynku, a także miejsca osiedlania się na pobyt stały, przekroczyło wszelkie oczekiwania. Dojazd do Andaluzji z Hiszpanii środkowej, a także z Europy był, z uwagi na zły stan dróg, bardzo utrudniony, a pasma łańcuchów górskich oddzielające wybrzeże Costa del Sol od hiszpańskiej mesety - dodatkową barierą trudną do sforsowania.



Ryc. 4. Casares. Miasteczko o proveniencji arabskiej, zawieszane na skałach. Źródło: fot. autora

Fig. 4. Casares. A small town of Arabian provenance hanging on the rocky slope. Source: photo by the author

Trzeba wskazać, że liczne hotele, apartamentowce i wille prywatne, jakie powstały w latach 60.- 80. XX w. w większości nie spełniały warunków ochrony środowiska, w dzisiejszym rozumieniu tego pojęcia, a brak wody pitnej był jednym z hamulców rozwojowych regionu.

Dopiero umożliwienie wykorzystania środków unijnych na cele poprawy infrastruktury drogowej i komunalnej w znaczący sposób przyczyniło się do umożliwienia kolejnej fali rozwoju gospodarczego i urbanistycznego regionu Costa del Sol. Wybudowano setki kilometrów autostrad przechodzących również przez tereny dotąd niezwykle trudno dostępne, jak np. wzdłuż wybrzeża u stóp łańcucha górskiego Sierra Nevada. Wykonano dziesiątki tuneli i mostów, tworząc zupełnie nowe możliwości szybkiej i bezpiecznej komunikacji drogowej dla rozwijającego się regionu. W pobliskich dolinach górskich wybudowano dziesiątki zbiorników wodnych, które dostarczają wodę pitną dla regionu nadbrzeżnego, jak również wybudowano sieć kanalizacji i nowoczesnych oczyszczalni ścieków, zapewniającą czystość wody morskiej. Poważne inwestycje dokonane zostały również w miastach. W wielu nadmorskich miejscowościach powstały, na wzór Cannes, pa-

saże nadmorskie, ocienione wysokimi palmami, z podziemnymi parkingami, szerokie plaże komunalne, strefy wyłącznego ruchu pieszego w historycznych obszarach miast z chodnikami wyłożonymi mozaiką z pieczołowicie ułożonych drobnych otoczków. Wyremontowano również wiele starych budynków, przywracając im ich pierwotny charakter. Stare dzielnice średniowiecznych arabskich miasteczek, takich jak Torremolinos, Marbella czy Estepona, stały się kolejnymi punktami przyciągającymi rzesze turystów.



Ryc. 5. Costa del Sol - trasa drogi ruchu szybkiego łączącej poszczególne miejscowości nadmorskie. Źródło: fot. autora

Fig. 5. Costa del Sol - a motorway connecting the towns in the costal zone. Source: photo by the author

Klimat podzwrotnikowy rejonu Costa del Sol i urodzajna ziemia stwarzają doskonałe możliwości upraw i tworzenia ogrodów. Wystarczy, by regularnie podlewać ogród, a efekty mogą być zadziwiające. Wśród nowych inwestycji – osiedli apartamentowych, hoteli, ośrodków usługowych – właśnie ogrody z obfitą zielenią przyciągają szczególną uwagę i zachwycają swoją bujnością. Na podobnych zasadach powstają w regionie Costa del Sol pola golfowe, których jest już 60, a wśród nich znajdujące się w rankingu na najwyższej pozycji pole golfowe Valderama. Zagospodarowane tereny zielone, o charakterze rajskich ogrodów pełnych kwiatów i bujnej zieleni z pieczołowicie strzyżonymi trawnikami stoi w silnym kontraście w stosunku do terenów niezagospodarowanych porośniętych chwastami i suchymi krzewami.

Rozwój urbanistyczny Costa del Sol po przystąpieniu do Unii Europejskiej charakteryzował się też napływem spekulacyjnego kapitału. Inwestorzy, korzystając z renty położenia geograficznego i doskonałego klimatu oraz ułatwień w nabywaniu nieruchomości przez obywateli innych krajów europejskich, znacznie wywindowali ceny nieruchomości w tym regionie. Nie bez znaczenia dla wzrostu cen nieruchomości były również czynniki marketingowe - znane postacie filmu i polityki, które pojawiały się publicznie w nadmorskich ośrodkach jak Marbella czy Torremolinos, przyczyniły się do wytworzenia mody na spędzanie wakacji w tym regionie.

Podobnie też elementem przyciągającym turystów i inwestorów stał się słynny port jachtowy Puerto Banus w Marbelli, który dzięki możliwości obejrzenia najdroższych jachtów pływających na Morzu Śródziemnym i najpiękniejszych samochodów, jak również dużej

ilości klubów nocnych i szerokich plaż, stał się ikoną wybrzeża. Wokół Marbelli powstały też osiedla domów jednorodzinnych, ukryte w piniowych lasach, o charakterze „pałacowym”, w których zamieszkali bogaci klienci z Europy, Afryki, a także z Arabii Saudyjskiej i emiratów arabskich.



Ryc. 6. Jedno z pól golfowych i nowa zabudowa apartamentowa nawiązująca do stylu andaluzyjskiego. Źródło: fot. autora

Fig. 6. One of the golf courses and new apartment houses built in the style referring to the Andalusian one. Source: photo by the author

Sytuacja ta wytworzyła opinię o Costa del Sol jako obszarze globalnej hiperprzestrzeni, ponadnarodowym, kosmopolitycznym, o wysokim stopniu tolerancji, przysparzając kolejnych klientów, chętnych do osiedlenia się w panującym tu niezwykle przyjaznym klimacie.

Gminy położone w obszarze Costa del Sol umiejętnie wykorzystują potrzeby klientów wynikające z powstających okresowych mód. Były to mody na apartamenty w pierwszej linii brzegowej, na wille w stylu andaluzyjskim z ogrodami i basenami i widokiem na morze, a także mody na plażowanie, na uprawianie różnych sportów, dla których Costa del Sol zapewnia idealne warunki. Wśród uprawianych na Wybrzeżu sportów wyróżnić można takie sporty, jak motorowodne, golf (na terenie Costa del Sol wybudowano 60 pól golfowych – ryc. 6 pokazuje jedno z nich), windsurfing, a ostatnio również kitesurfing. Ta ostatnia z panujących tu mód aktywnego spędzania wolnego czasu przyczyniła się do widocznego ożywienia dość odległego i zaspanego miasteczka pochodzącego z okresu arabskiego, Tarify. Tarifa leży już nieco poza strefą uznaną za Costa del Sol, na wybrzeżu Wiatru (Costa de la Luz), ale korzysta z tej samej rzeszy turystów, która zasila obszar Wybrzeża Słońca. Z racji panujących tu stale korzystnych dla kitesurfingu wiatrów oraz szerokich piaszczystych plaż, stała się europejską mekką tego sportu.

Podane wyżej względy natury pozaurbanistycznej przyczyniły się do gwałtownego rozwoju regionu. Urbanistyka i planowanie przestrzeni tego obszaru z trudem nadaża za postępującą urbanizacją. O ile w skali osiedla, zespołu budynków i architektury poszczególnych obiektów można zauważyć dużą dbałość o detal, jakość przestrzeni i wzajemną spójność architektoniczną, o tyle w skali wieloprzestrzennej obraz zurbanizowania terenów nadmorskich budzi poważne wątpliwości. Historyczna struktura osadnicza oparta była o niewielkie miasteczka położone w sposób zabezpieczający je przed inwazją wroga – a więc na górskich szczytach, w trudno dostępnymi dolinach. Wyjątkiem były osady rybackie i sama Malaga, położone bezpośrednio nad brzegiem morza. Boom inwestycyjny spowodował przeznaczenie pod zabudowę różnych terenów, stwarzając wrażenie kompletnego braku planistycznej koordynacji. Celowo użyłem słowa wrażenie, bo *de*

*facto* wszystkie inwestycje są powiązane układami drogowymi, są opracowywane na podstawie planów urbanistycznych i uzyskują pozwolenia na budowę. Niemniej jednak pod względem krajobrazowym rezultat wielu z tych inwestycji sprawia wrażenie kompletnego chaosu przestrzennego.

Linearny charakter urbanizacji pasa nadmorskiego, wyznaczony przez drogę krajową Carretera de Cadiz i nowo wybudowaną autostradą A7, stoi w wyraźnej sprzeczności z punktowym charakterem osiedli historycznych. Granice między miastami zacierają się, a o przeniknięciu do innej gminy świadczą jedynie znaki informacyjne. Naturalny krajobraz tego regionu został zepchnięty na niedostępne zbocza górskie i głęboko w doliny wcinające się w pasma Sierry. Wybrzeże niemal w całości stało się obszarem zurbanizowanym, w którym rolę obszarów zielonych, klinów zieleni oddzielających poszczególne miasta i osiedla pełnią pola golfowe.

Żeby nieco złagodzić to krytyczne spojrzenie, trzeba przyznać, że klimat Costa del Sol nie sprzyja rozwojowi roślinności na terenach nie podlegających kultywacji. Zieleni występuje praktycznie tylko tam, gdzie o nią się dba. Lasy naturalne zostały już dawno wykorzystane dla celów gospodarczych lub uległy pożarom, tak częstym w tym obszarze. Ten zdecydowanie inny stosunek do przestrzeni naturalnej i do krajobrazu otwartego, jest widoczny dla przybysza z Europy Północnej szczególnie wyraźnie. Dotyczy to również metod prowadzenia dróg, autostrad i związanej z nimi infrastruktury. Trasy komunikacyjne są wycinane w terenie w sposób nie liczący się z zastaną topografią, a w zasadzie podporządkowujący układ naturalny terenu potrzebom infrastruktury.



Ryc. 7. Nowa autostrada wciną się w istniejący układ topograficzny. Źródło: fot. autora

Fig. 7. A new motorway cuts the existing topography. Source: photo by the author

Mimo wielu zastrzeżeń jakie można mieć do intensywności zagospodarowania pasa nadmorskiego, można widzieć zagospodarowanie Costa del Sol w bardziej pozytywnym świetle. Plaże są ogólnodostępne, mimo wielu prywatnych inwestycji w pierwszej linii brzegowej, obszar jest wyposażony w bardzo dobrą strukturę usługową (centra handlowe, szpital, restauracje, obiekty kultury itd.) Trzeba stwierdzić, że działania podjęte przez wielu inwestorów na tym terenie na rzecz wykorzystania walorów klimatycznych w celu podniesienia atrakcyjności tego obszaru i jego przydatności do korzystania przez znaczącą część społeczeństwa, należy ocenić pozytywnie. Poprzez zurbanizowanie obszaru nadmorskiego Costa del Sol, dzikość jego pierwotnej przyrody została w dużej mierze ujarzmiona, a nieprzyjazny skalisty i suchy krajobraz zyskał nowe, zielone oblicze. Aktualna sytuacja kryzysowa z pewnością ostudzi dalszy zapal inwestycyjny, dając szansę na poprawę jakości istniejącego środowiska zurbanizowanego, a przyrodzie na rekonwalescencję i zrównoważenie rozwoju urbanistycznego.



## **COAST OF THE SUN – THE INTENSIVE DEVELOPMENT OF THE COASTAL ZONE OF THE COSTA DEL SOL IN SPAIN. AN ATTEMPTED APPRAISAL**

The Costa del Sol is one of the most popular vacation region in Spain, and in Europe too. Why is it so? What is the reason? What is the balance of profits and losses, advantages and disadvantages, caused by such an extreme popularity which generates intensive urbanization of the seaside area?

The Costa del Sol is a part of the Mediterranean coastline in Andalusia, from the towns of Almunecar and Nerja situated at the foot of the Sierra Nevada mountains to the towns of Estepona and Soto Grande near Gibraltar – the strip limited by rocky, inaccessible mountains and the sea. A number of other small towns situated in mountain valleys can also be regarded as belonging to the Costa del Sol area – these places are accessible practically from the seashore zone only. Among them are: Ronda originating from the times of ancient Rome, white towns of Casares, Mijas, Ojen, and others. The Costa del Sol coastline is nearly 300 kilometres long, and from a few to several dozen kilometres wide.

The Costa del Sol is a very special geographical site. The area is separated from the Spanish Meseta (Inner Plateau) by the Sierra Nevada and Sierra Blanca mountain ranges with some peaks almost 3500 metres high, the sea coast is close to the Strait of Gibraltar that connects the Mediterranean Sea to the Atlantic Ocean. This is why the climate of the region is very special, with the lowest rainfall in all Spain and 300 sunny days in a year, dry air and high temperatures being milder due to the cold Atlantic wind and relatively cold waters of the Mediterranean Sea mixed with waters of the Atlantic Ocean.

The history of this region shows clearly that the friendly climate attracted already Phoenician settlers. When the clarity of air is high, the Atlas mountain range on the other side the sea, in Marocco, can be seen from the beaches of the Costa del Sol. This proves the uniqueness of this place: the closeness of Africa has always been significant for the safety of Europe and for the transcontinental relations.

The centre of this area is the agglomeration of Málaga, a city with almost 600 thousand inhabitants, modern airport serving the whole region, international sea port, university, institutions of administration and culture, food-processing industry. Málaga is also one of the most important historical centres of the region, but first of all the decision centre both for the coast and whole Andalusia.

**The history** of this place dates back to the times of ancient Rome and Phoenicia. The remnants of these cultures can be seen at numerous archaeological sites, as well as in preserved fragments of walls and buildings. The Middle Ages were the period of Arab domination.

The Medieval centres of many Andalusian cities were built during the time when Arabs ruled the Iberian Peninsula, from the 8th century to 1489, the year when the lands were regained by Catholic kings. Seven centuries of Arab rules had a great impact on architecture and town planning in Andalusia. This is why the spatial character of the majority of historical city centres is so similar to the one in a typical Arab city. These settlements and small towns were the beginning of the spatial development for the whole coastal zone being nowadays the huge urbanised strip. The architecture of Arabian origin has dominated the culture landscape of Andalusia. Many new dwelling buildings continue the “Andalusian” style formed under the strong influence of Arabian architecture.

**Tourist functions**, which have developed so enormously all along the coast, concentrated around small fishing towns of Torremolinos, Benalmadena, Fuengirola, Marbella and Estapona, however filled also the space in between them. Only in the 1970s these towns were developing independently, not many hotels and private residences were built. During the period after death of General Franco and the collapse of his regime, for more than 35 years, along with the process of democratisation, the spatial development of the Costa del Sol has been extremely rapid. The increase of vacation investments had many

reasons. One of them is with no doubt the general economical development of Europe and the increasing number of people who could afford to buy houses and vacation apartments. The investors from West Germany, Scandinavia and Great Britain were of special importance, and they dominated in certain areas and towns. The possibility to leave the cold and rainy Northern Europe and spend vacation in sunny Andalusia was a dream at first, then a synonym of luxurious life, while now it is almost common routine.

But first of all these were Spanish citizens, inhabitants of the crowded inland cities where surviving a hot summer with temperatures round 40 centigrades seems almost impossible, who invested in the coastal zone of Andalusia. As the Spanish families were getting more wealthy, the annual summer migration to the Mediterranean Sea became the direct and most common reason to increase tourist investments in the coastal zone, especially building new apartments. Although quite a lot of holiday-makers still use camping sites, more and more Spaniards buy apartments and summer cottages.

With no doubt the idea of "time share" helped a lot to develop vacation building – thanks to it one can possess an apartment temporarily. Thus a single apartment can be sold as 52-week shares with the right to use it exclusively in a given period of time. The system, improved in the course of time, gives you a chance to use quite cheaply luxurious apartments situated in the best places of the sea coast. It also allows the investors to get back the invested money quickly and with good profits, which can be invested again.

It is quite natural, that the development of the Costa del Sol began along the coastline – the apartments situated on the very first line, with a view of the sea, have always been most expensive and easy to be sold. When good terrains at the water, easily accessible, were simply sold out, the areas further to the sea but having superb vistas from the hill slopes began to be developed. Thus the Arabian tradition to build urban settlements on hardly accessible slopes, due to the defensive aspect, so characteristic for Andalusia, has been now continued though the reason is a bit different: good airing and gorgeous views of the sea.

Costa del Sol has also been a beneficiary of Spain and Portugal's accession to the EU. The accession treatise was signed on the 20th of June 1985. Then, since the 1st of January 1999, Spain has begun to use the common European currency, euro. Being a member of EU helped a lot to improve significantly the regional infrastructure, especially water, sewage and road systems. The rapidly growing interest in using the Costa del Sol area not only as a place for spending holidays, but as a place for living, caused the over-exploitation of the local infrastructure. Due to bad roads it was quite difficult to get to Andalusia from both central Spain and other European countries, while the mountain ranges separating the coast from the inland were the additional barrier hard to be crossed.

It has to be mentioned that many hotels, apartment houses and private villas built in the 1960s – 1980s did not meet the demands of environment protection, as we understand it today, and the lack of fresh water was hindering the development of the region.

Only the financial support of EU made it possible to improve the regional infrastructure and thus enabled the next stage of economical and urban development of the Costa del Sol. Hundreds of kilometres of motorways were built, also the ones running through extremely difficult terrains along the seashore at the foot of the Sierra Nevada mountains. Tens of tunnels and bridges were constructed giving absolutely new possibilities for fast and secure communication. In the nearby mountain valleys numerous water reservoirs were made to supply fresh water for the coastal zone; modern sewage systems and sewage farms were made to protect the sea against pollution. The towns have also been transformed significantly. Similarly to Cannes they got esplanades and boulevards shaded with palm trees, underground parking lots, large public beaches, pedestrian zones within historical areas where sidewalks have been paved with small pebbles. A number of old buildings have been renovated and got back their original look. Old districts

of Medieval Arabian towns of Torremolinos, Marbella or Estepona have become new tourist sites attracting more and more visitors.

Subtropical climate of the Costa del Sol region and fertile soil make excellent conditions for agriculture and gardening. It's enough to water a garden and the results can be astonishing. Among new buildings – dwelling districts, hotels, shopping centres – these are just the gardens with lush and abundant green that attract our attention and make us delighted. Similarly the golf courses are being created – in the Costa del So region there are 60 of them, so far, among them the one of absolutely top quality, Valderama. The developed green areas, looking like gardens of Eden, full of flowers and carefully mowed lawns are in contrast to the wastelands covered with weeds and dried bushes.

Accession to EU triggered also the inflow of speculative capital which pushed the process of urbanization strongly ahead. The investors, making the most of geographical location and excellent climate, as well as of estate purchase system welcoming the citizens of other European countries, caused the dramatic price increase. The marketing aspects were also important for the price increase – film stars, known politicians and celebrities who began to appear publicly in Marbella or Torremolinos made spending vacation in this region really fashionable.

Another great attraction both for tourists and investors is the famous Puerto Banús yacht port in Marbella; giving a chance to see the most expensive yacht sailing across the Mediterranean Sea and the most beautiful cars, as well as due to numerous night clubs and large beaches, it has become an icon of the coast. The district of detached, palace-like houses has been built around Marbella in pine forests; there live the rich from Europe, Africa, Saudi Arabia and Emirates.

Such a situation has given to the Costa del Sol an opinion of area of global hyperspace, cosmopolitan, overnational territory of great tolerance, and this opinion attracts next clients wishing to settle there, in the place of extraordinary atmosphere.

The communities within the Costa del Sol area cleverly make the most of their clients' needs being the results of seasonal fashions. There was a fashion for apartments on the first coast line, for villas in Andalusian style with gardens and swimming pools and view of the sea, for taking sun on beaches, for various sports. Costa del Sol has ideal conditions for motorboating, golf (figure 6 shows one of 60 golf courses built on the Sunny Coast), wind surfing, kite surfing. The latter one, the most recent of the fashions, has revived a bit sleepy town of Arabian origin, Tarifa. This small town is situated beyond the area considered Costa del Sol – it belongs to the Costa de la Luz, Coast of Wind – but it gets the same crowds of tourists which used to come to the Costa del Sol. Due to the winds blowing almost constantly and large sandy beaches Tarifa is kind of European Mecca of kite surfing.

The non-urbanistic aspects described above caused the rapid development of the region. Town and spatial planning can hardly keep the pace of rapid urbanisation. While in the case of a district, a complex of buildings or of a single house one can see great care of details, high quality of created space and mutual architectural coherence, the quality of large scale urban complexes is rather low. The historical structure of settling was based on small towns situated in a way to protect them against the invasion of enemies – on the mountain tops, in hardly accessible valleys. The exception to this rule were fishing villages and Málaga located at the sea shore. The investment boom caused various terrains to be developed thus creating the impression of total lack coordination in spatial planning. I used the word "impression", because in fact all building investments are linked with road systems, and are designed according to the guidelines of spatial plans, and got the permission. Nevertheless, as a landscape, many of those investments generate a total chaos in space.

The linear character of urbanization of the coastal zone is determined by the national road Carretera de Cadíz and the newly built A7 motorway; this is in clear opposition to

the non-linear character of the historical towns. The boundaries between towns have disappeared and only special signs can inform us that we have just entered the territory of the next community. The natural landscape of the region has been pushed away into the inaccessible mountain slopes and deep valley of the Sierra ranges. The coast is almost entirely urbanised where golf courses play the role of green wedges separating the towns and districts from each other.

Not to be too critical we need to notice that the climate of Costa del Sol is not friendly for the growth of plants on the terrains which are not being cultivated. The green can grow only where it is being cared of. Natural forests were exploited for some economical purposes long time ago, or they were burnt down by the fires so often in this region. This approach to natural space and to open landscape, so different, is clearly visible for anybody coming from Northern Europe. This is so also in the case of roads, motorways and their infrastructure. They are cut in the terrain paying no attention to its topography, in fact they are trying to submit the natural structure of the terrain to the needs of the road infrastructure.

In spite of many doubts and reservations to the intensity of developing the coastal zone, Costa del Sol can be appraised quite positively. The beaches are publicly accessible, although there are many private properties in the first line of the sea shore, the whole area has very good structure of services (shopping centres, hospitals, restaurants, culture objects etc.). The efforts of many investors to make the most of climate advantages to raise attractiveness of the region and make it open for the society, should also be appraised positively. Urbanization tamed the wild, primordial nature of the Costa del Sol, and the unfriendly, rocky, dry and barren landscape got a new, green countenance. The present economical crisis will dampen the investors' enthusiasm and slow the process of urbanization down, thus giving people a chance to improve the quality of the urbanised environment, and Nature to recover and to balance urban development.

## BIBLIOGRAFIA

- [1] *Costa del Sol comes out tops*, Costa del Sol News, 1-7 September 2011  
 [2] *Malaga, Costa del Sol*, Editorial Arguval  
[http://www.pl.wikipedia.org/wiki/Costa\\_del\\_Sol](http://www.pl.wikipedia.org/wiki/Costa_del_Sol), [dostęp: 19.12.2011]  
 [3] [http://www.google.pl/search?q=costa+del+sol&hl=en&sa=X&imgurl=http://www.caramba-golf.com/images/map.gif&imgrefurl=http://www.carambagolf.com/&h=331&w=488&sz=18&tbn=isch&tbs=simg:CAQSEgmzKaN0CsTbNSGHxYO0t5vRww&ei=XafvTq3iEKL\\_4QS086SXCQ&ved=0CAUQrBE&biw=1280&bih=931](http://www.google.pl/search?q=costa+del+sol&hl=en&sa=X&imgurl=http://www.caramba-golf.com/images/map.gif&imgrefurl=http://www.carambagolf.com/&h=331&w=488&sz=18&tbn=isch&tbs=simg:CAQSEgmzKaN0CsTbNSGHxYO0t5vRww&ei=XafvTq3iEKL_4QS086SXCQ&ved=0CAUQrBE&biw=1280&bih=931), [dostęp: 19.12.2011]

## O AUTORZE

**Zbigniew Władysław Paszkowski** – dr habilitowany inż. architekt, absolwent Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej, od roku 2000 profesor Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego, prodziekan Wydziału Budownictwa i Architektury, autor wielu artykułów naukowych i trzech publikacji książkowych. Architekt Miasta Szczecina w latach 2003-2005. Autor wielu projektów i realizacji architektonicznych.

## AUTHOR'S NOTE

**Zbigniew Władysław Paszkowski** – PhD Eng. Architect, has completed architectural education at the Technical University in Cracow. Since year 2000 professor of the West Pomeranian University of Technology in Szczecin, vice-dean of the Civil Engineering and Architecture Faculty, author of several scientific papers and three books on architecture. Architect of the City of Szczecin in the years 2003-2005. Author of many architectural projects and realizations.