

## DESARROLLO TURÍSTICO Y MEDIO AMBIENTE EN LA COSTA NORTE DE MARRUECOS<sup>1</sup>

*Eduardo Araque Jiménez*  
Universidad de Jaén

### RESUMEN

La costa septentrional marroquí comprendida entre Ceuta y la frontera con Argelia, se presenta actualmente como una de las regiones turísticas emergentes de mayor significación dentro de ese gran destino planetario que conforman el conjunto de países bañados por el mar Mediterráneo. Aunque el modelo de desarrollo turístico que se ha impulsado hasta el momento ha procurado minimizar los impactos ambientales y paisajísticos, no siempre lo ha conseguido. De forma paradójica, sin embargo, la crisis que azota en estos momentos a los principales países inversores en el sector, puede acabar convirtiéndose en el mejor aliado de los intereses ambientales desde el momento en que ya ha obligado a paralizar muchos de esos proyectos, los cuales, a nuestro modo de ver, deberán replantearse profundamente en el futuro tanto en sus dimensiones como en las afecciones territoriales de los mismos.

**Palabras clave:** Marruecos, turismo, resort, franja costera, impacto medioambiental.

### Tourist development and environment on Morocco's Northern Coast

### ABSTRACT

The Moroccan northern coast between Ceuta and the frontier with Argelia is nowadays one of the emergent touristic regions with greater importance in this extensive world destination, that it is composed of the whole of countries that surround the Mediterranean Sea. Although the touristic development model, that has been promoted up to now, has tried to minimize environmental and landscape marks, this objective has not always been reached. Paradoxically, nevertheless, the crisis that nowadays exists in the main investment countries

---

Recibido: 28 de noviembre de 2011

Devuelto para su revisión: 16 de abril de 2012

Aceptado: 30 de octubre de 2012

Área de Análisis Geográfico Regional. Universidad de Jaén. Paraje de Las Lagunillas, s/n. 23071 JAÉN (España). E-mail: earaque@ujaen.es

1 Este trabajo se ha realizado en el marco del «Proyecto Alborán. Desarrollo territorial en el norte de Marruecos», financiado por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (A1/036023/11).

in this sector could be the best ally of the environmental interests, since a lot of projects has been stopped, which, in our opinion, must be deeply redefined in the future, not only in their sizes, but in their territorial impacts.

**Key words:** Morocco, tourism, resort, this coastal area, environmental impact.

## 1. INTRODUCCIÓN

La costa septentrional marroquí comprendida entre Ceuta y la frontera con Argelia, se presenta actualmente como una de las regiones turísticas emergentes de mayor significación dentro de ese gran destino planetario que conforman el conjunto de países bañados por el mar Mediterráneo. Su proximidad al poderoso foco de emisión turística europea es, desde luego, la causa fundamental que explica el auge experimentado por el número de turistas que han visitado la zona durante los últimos años. Junto a ello no podemos olvidarnos de las enormes facilidades que se vienen dando desde el gobierno marroquí a la inversión extranjera en materia de creación de infraestructura turística, lo que ha propiciado la implantación de una amplia red de alojamientos tanto en la zona litoral como en su inmediata área de influencia. Por otro lado, una gran parte de esas inversiones que hoy recalcan en Marruecos proceden de poderosos grupos turísticos localizados en países de la orilla norte del Mediterráneo, donde los gobiernos cada vez se muestran más reticentes a la prolongación en sus territorios de unos modelos de desarrollo turístico que a lo largo del último medio siglo han acarreado serios impactos ambientales, paisajísticos y territoriales que hoy resultan muy difíciles de corregir.

Como en el conjunto del destino turístico mediterráneo, los atributos de sol y playa están en la base de la emergencia turística marroquí. Respecto al primero, poco podemos decir que no se haya dicho ya al hablar de las favorables condiciones climáticas que presenta toda la región planetaria que envuelve al Mar Mediterráneo para el desarrollo del amplio conjunto de actividades ligadas al ocio y al esparcimiento al aire libre. En cuanto a la extensión de las playas, baste con señalar que la zona de estudio cuenta con más de 500 kilómetros de frente litoral, si bien es verdad que una gran parte del mismo presenta serios problemas para la ocupación turística debido, por una parte, a los profundos acantilados que forma la montaña rifeña, y, por otra, a la ausencia de vías de comunicación que conecten directamente el ámbito costero con el interior del país (Dakki, 2004).

Hasta el momento, la infraestructura y los equipamientos turísticos se hallan muy concentrados en la porción más occidental de esta franja costera que se extiende entre la frontera española de Ceuta y la ciudad de Martil. La cercanía al gran puerto ceutí y la facilidad de acceso a la zona por vía terrestre, a través de la Autopista F'nideq-Tetuán y de la autovía que corre paralela a la misma, con prolongación hasta Tánger y a las grandes áreas económicas y demográficas del centro y sur del país, ha propiciado el notable crecimiento turístico que puede advertirse en este enclave costero desde comienzos de los años sesenta, poco después, por tanto, de la independencia del país. A la clientela tradicional de españoles residentes en Ceuta se han unido en fechas recientes otros muchos ciudadanos europeos y un no menos notable colectivo de población marroquí procedente

de las grandes áreas urbanas del interior más próximas, todos los cuales confieren a este destino un gran dinamismo durante los meses estivales.

Frente a esta zona, el resto del litoral presenta un nivel de ocupación turística mucho más débil como consecuencia de su secular aislamiento, interrumpido tan sólo en las proximidades de la ciudad de Melilla. En los últimos años, no obstante, se vienen realizando serios esfuerzos para lograr una articulación más efectiva de esas porciones territoriales más aisladas. La construcción de una gran arteria de comunicación como la que se está ejecutando en estos momentos, que recorre toda la costa mediterránea entre las grandes ciudades Tetuán y Oujda, a través de Nador, conocida como la «rocade méditerranéenne» o «rocade du Rif», no cabe duda que abre unas enormes perspectivas de desarrollo turístico a todo este ámbito geográfico en el que la cadena rifeña se incrusta en el mar (Gauché, 2010). Así lo han entendido numerosos promotores inmobiliarios nacionales e internacionales que en los últimos años han presentado un gran número de proyectos para impulsar las infraestructuras y los equipamientos en este entorno de enorme potencialidad turística.

Aunque el modelo de desarrollo turístico que se ha impulsado hasta el momento ha procurado minimizar los impactos ambientales y paisajísticos, no siempre lo ha conseguido, como trataremos de poner de manifiesto en las páginas que siguen. En todo caso, los retos más importantes que plantea el proceso de implantación y desarrollo de la infraestructura turística a lo largo de la costa mediterránea están por venir, toda vez que los escenarios elegidos para el desarrollo futuro de esta actividad se caracterizan, precisamente, por su elevada fragilidad ambiental y paisajística (Nakhli, 2010). De forma paradójica, sin embargo, la crisis que azota en estos momentos a los principales países inversores en el sector turístico marroquí, puede acabar convirtiéndose en el mejor aliado de los intereses conservacionistas desde el momento en que ya ha obligado a paralizar muchos de esos proyectos, los cuales, a nuestro modo de ver, deberán replantearse profundamente en el futuro tanto en sus dimensiones físicas como en las afecciones territoriales de los mismos.

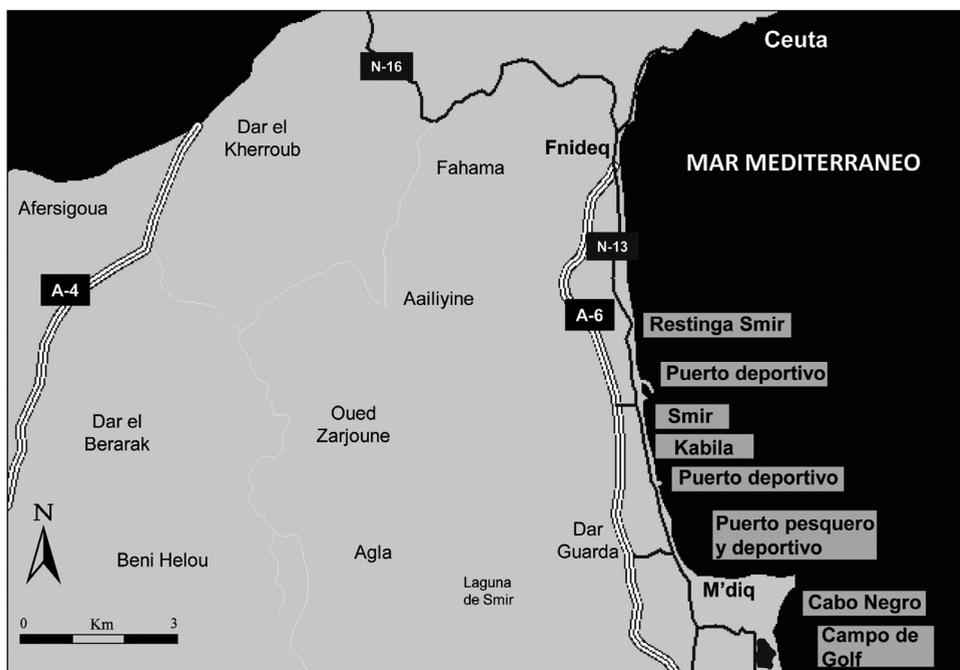
## 2. EL EJE CEUTA-MARTIL

El origen del desarrollo turístico del eje Ceuta-Martil puede retrotraerse a finales de los años cincuenta y principios de los años sesenta del pasado siglo XX (Berriane, 2011), una vez que se produjo la independencia de Marruecos y el ejército español abandonó todas aquellas instalaciones militares desperdigadas a lo largo de la costa que hasta aquellos momentos habían desempeñado unas funciones ligadas a la defensa del territorio frente a posibles invasiones. La liberación de suelo le permitió a distintos inversores públicos y privados, integrados en la empresa Maroc Tourist (Hillali, 1990), poner en marcha distintos proyectos turísticos asociados a la construcción de varias urbanizaciones en primera línea de unas playas con características naturales muy apropiadas para el baño (López, Arcila y Chica, 2012). Todas ellas dieron origen a la estación balnearia de Tamuda Bay, muy frecuentada ya en los años sesenta, cuando se la bautizó como *la nueva Costa del Sol marroquí*. Muy pronto la opción turística residencial se completó con la creación de las primeras instalaciones hoteleras, destinadas a acoger al creciente número de turistas nacionales que se desplazaban hasta la zona en los meses veraniegos (Berriane, 1978). La estabilidad climática del Mediterráneo jugó enormemente a favor de este destino frente

al Atlántico, sometido a frecuentes temporales, donde comenzaba a emerger Agadir, *la pequeña Niza*, como gran destino turístico internacional (Péré, 1972).

A comienzos de los años noventa finalizó la construcción del puerto deportivo de Marina Smir, dotado con 450 amarres y rodeado de una pequeña urbanización de lujo muy similar a las que tanto habían proliferado en la Costa del Sol malagueña y en otros destinos similares del Mediterráneo norte. A éste le siguió el puerto de Kabila Marina, de tan sólo 150 amarres, situado en la desembocadura de la Laguna de Smir, igualmente con urbanización adosada. Recientemente se ha inaugurado el remodelado puerto de M'diq, donde comparten amarre los barcos deportivos y la flota de bajura de esa localidad. Con la puesta en funcionamiento de estas instalaciones se quería dotar a la zona de un distintivo de calidad similar al que mantenían los destinos turísticos más distinguidos del continente europeo (Mapa 1), cuya imagen externa se proyectaba en muchas ocasiones a través de la fastuosidad de sus puertos deportivos.

### Mapa 1 NÚCLEOS TURÍSTICOS EN LA PORCIÓN OCCIDENTAL COSTERA DE MARRUECOS



Fuente: Elaboración propia.

En la ciudad de Martil, por su parte, se conformaba durante estos años un tipo de destino turístico muy diferente a los descritos. Desde que se constituyó el Protectorado en 1912, las playas que se extendían a uno y otro lado del pequeño puerto situado junto a la desembocadura del río, utilizado de modo preferente para el abastecimiento de la pobla-

ción civil y de las tropas españolas estacionadas en Tetuán (Araque Jiménez y Garrido Almonacid, 2008), comenzaron a ser frecuentadas durante los meses veraniegos por la amplia colonia de funcionarios y militares residentes en la capital del Protectorado. Tras esos momentos iniciales, a medida que fue consolidándose la función residencial en el poblado, numerosos veraneantes empezaron a construirse pequeñas viviendas provisionales que con el paso de los años se transformaron en fastuosos chalets diseñados por los más afamados arquitectos españoles del momento (Bravo Nieto, 2000). Pertenecían tanto a altos funcionarios y acaudalados comerciantes españoles instalados en la zona, como a notables políticos y hombres de negocios marroquíes que operaban en Tetuán. Unos y otros consiguieron que en muy poco tiempo el pequeño núcleo urbano de Martil se convirtiera en el principal centro turístico y de ocio de todo el territorio administrado por España en el norte de Marruecos. Su mayor apogeo lo alcanzó este enclave durante los años treinta y cuarenta del pasado siglo, una vez que se había pacificado por completo toda la zona del Protectorado. Pero todo ello se vino abajo tras la independencia de Marruecos en 1956, momento en que el deterioro urbano se hizo evidente y la que ya era una mediana ciudad empezó a ser ocupada por nuevos residentes, en su inmensa mayoría emigrantes procedentes del medio rural próximo, quienes trataban de encontrar empleo en el pujante cinturón urbano de Tetuán.

Tras unas décadas de languidez, a partir de los años noventa Martil recibió un nuevo impulso turístico que se manifestó espacialmente mediante una ampliación sustancial de la urbanización de aquella porción del litoral menos expuesta a los fuertes temporales. La prolongación de la zona residencial se ejecutó siguiendo el mismo esquema de crecimiento vertical de las grandes edificaciones con vistas al mar, dominante en otros destinos mediterráneos, pero que nada tenían que ver con lo que hasta entonces había sido el modelo de residencias veraniegas más extendido en la ciudad, basado en viviendas unifamiliares de un máximo de dos alturas y con un pequeño jardín adosado en la fachada principal. Los nuevos agentes inmobiliarios optaron por la implantación de grandes bloques de apartamentos, destinados mayoritariamente a la acogida del creciente número de visitantes del interior del país, o bien del contingente de marroquíes residentes en el exterior, que cada año acudían masivamente hasta las playas de la ciudad durante el periodo vacacional (El Haddadi, 2004).

En los últimos años se ha consolidado este modelo de desarrollo urbanístico, tal y como lo demuestran de manera fehaciente las últimas edificaciones hoteleras construidas en la localidad y los grandes bloques residenciales situados en la prolongación del flamante paseo marítimo. Su elevado volumen edificatorio contrasta abiertamente con el del caserío tradicional de las barriadas donde se asientan unos y otros. Por otra parte, el reciente incremento del nivel de vida de la población marroquí se ha traducido desde el punto de vista turístico en una afluencia masiva de veraneantes a Martil, que todos los años acaba desbordando los escasos equipamientos de que dispone la ciudad y generando no pocas incomodidades a los residentes habituales en la misma. Por el contrario, este flujo es el responsable de la notable proliferación de pequeños comercios y multitud de bares, restaurantes y cafeterías, muchos de los cuales abren sus puertas durante los meses veraniegos para atender prioritariamente a los miles de turistas que hasta aquí se desplazan. Así mismo, esta corriente poblacional ha dinamizado el mercado informal de

alquiler temporal de viviendas, ofertando para su uso veraniego un gran número de las que se construyeron durante los años cuarenta y cincuenta. Tras ser abandonadas por sus propietarios, una vez que éstos se trasladaron a los barrios de nueva construcción situados en la periferia de Tetuán, muchas de ellas se han recuperado y rehabilitado para poder ofertarlas cada temporada a los turistas.

**Foto 1**  
**HOTEL DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN EN RÍO MARTÍN**



Fuente: Autor.

La última franja de esta porción del litoral en ser ocupada se extiende entre las inmediaciones de Martil y el promontorio de Koudiat Taifour que culmina en Cabo Negro. Aquí han vuelto a primar las grandes zonas residenciales cerradas, compuestas exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas o integradas en pequeños bloques de apartamentos, muy apropiadas para un tipo de turismo de alto poder adquisitivo en el que predominan los residentes extranjeros. La construcción del campo del Royal Golf Cabo Negro, localizado en pleno corazón de esta zona de expansión, ha revalorizado considerablemente el suelo de sus alrededores, en el que durante los últimos años se han multiplicado las nuevas urbanizaciones hasta empezar a escalar por las laderas de Koudiat Taifour pertenecientes al municipio de Martil, cubiertas por un denso manto pinariego que se creó por los servicios forestales españoles poco antes de la independencia del país.

El incendio acaecido el 1 de agosto de 2008 en esta ladera de Cabo Negro (Taiqui, 2008), ha puesto al descubierto la seria amenaza que representa para los recursos natura-

les de toda esta zona la expansión descontrolada del turismo. Ya se ha podido comprobar en otros muchos rincones de la orilla norte del Mediterráneo, entre los cuales sobresale España, el papel decisivo que han desempeñado durante las últimas décadas los incendios forestales a la hora de provocar un cambio de dedicación de los suelos rústicos, que desnudos de vegetación ya no tiene ningún valor agrario, paisajístico o medioambiental y, en consecuencia, puede recalificarse mucho más fácilmente, siempre que se cuente con la anuencia de las autoridades locales, en suelos urbanos aptos para fines residenciales o de cualquier otro tipo con vinculaciones turísticas.

Aunque no puede afirmarse con rotundidad que el incendio al que aludimos tuviera esa finalidad, lo cierto es que la oposición a la urbanización de Koudiat Taifour descansaba en la singularidad paisajística y ambiental que representaba su cubierta vegetal en un entorno profundamente desforestado. Tras el paso del fuego, ese valor ha desaparecido y, si las autoridades de Martil no lo impiden, muy pronto pueden empezar a florecer las residencias turísticas en toda la zona calcinada, provocando una transformación irreversible del paisaje en este singular enclave del litoral.

Tampoco se ha visto exenta de problemas ambientales la zona de Tamuda Bay, cuya fachada litoral, como ha puesto de manifiesto recientemente Mohamed Berriane (2011), se halla completamente saturada de edificaciones a lo largo de muchos kilómetros. De tal congestión se ha resentido de una forma muy especial la laguna litoral de Smir, sometida a una presión cada vez más intensa que amenaza con desnaturalizar por completo este excepcional humedal, cuya existencia resulta de vital importancia para la aves migratorias que cada año cruzan el estrecho de Gibraltar. Por esa razón fue declarado por el Gobierno marroquí como Sitio de Interés Biológico y Ecológico. Ya hemos expuesto en otro lugar (Araque Jiménez y Crespo Guerrero, 2010), la importante reducción del área inundada que siguió a la inauguración, a comienzos de los años noventa, de la presa de Smir. Más tarde, el puerto deportivo localizado en la zona de desagüe de la laguna facilitó la entrada de agua marina al humedal, como lo demuestra la presencia en sus orillas de plantas adaptadas a los ambientes salinos. Por último, la prodigiosa expansión urbana de M'diq y de las distintas urbanizaciones que bordean la lámina de agua, han acabado por convertir la laguna en un ámbito inhóspito para las aves, que ya no encuentran aquí el hábitat idóneo para el descanso y la reproducción.

En cualquier caso, el porvenir de esta laguna aun puede ser más trágico en los próximos años si no se toman medidas urgentes para su preservación. La apertura reciente de la autopista que discurre entre F'nideq y Tetuán, ha generado una enorme bolsa de suelo entre esta nueva arteria y la carretera tradicional, en el centro de la cual se halla este humedal. Su completa desecación incrementaría enormemente su atractivo y facilitaría el cambio de uso del suelo rústico a urbano por el que tanto claman los agentes inmobiliarios. Para evitar una pérdida que podría resultar desastrosa, es necesaria una actuación decidida y urgente de los poderes públicos en pos de su conservación, delimitando con precisión y nitidez la zona de dominio de las aguas, y estableciendo controles severos a la implantación de cualquier clase de infraestructura tanto en el humedal como en su inmediata corona periférica.

**Foto 2**  
**NUEVAS URBANIZACIONES JUNTO A LA LAGUNA DE SMIR**



Fuente: Autor.

### **3. EL RESORT SAIDIA MEDITERRÁNEA**

Tras el ascenso al trono de Mohamed VI, el desarrollo del turismo se convirtió en uno de los sectores prioritarios de desarrollo de la economía marroquí. Así quedó plasmado en el plan estratégico Visión 2010, por medio del cual Marruecos aspiraba a conseguir la llegada de 10 millones de visitantes en el horizonte de ese año. Para ello resultaba imprescindible, entre otras muchas cosas, incrementar la capacidad de acogida del país en 160.000 camas hoteleras, distribuidas por aquellos destinos que hasta esos momentos figuraban entre los más frecuentados por el turismo internacional, o bien por destinos alternativos que mostraban unas grandes potencialidades para el desarrollo turístico pero carecían de una mínima infraestructura apta para la recepción de visitantes.

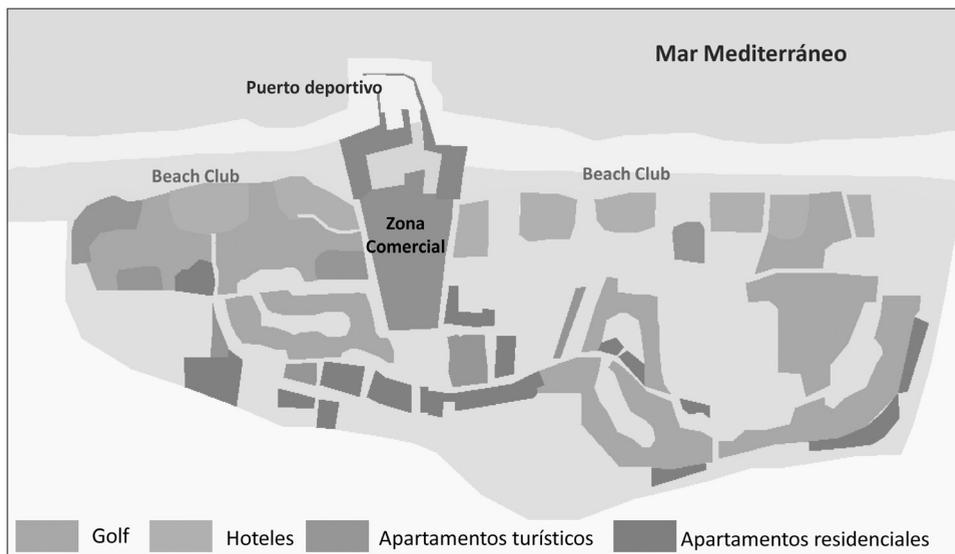
La elección de los emplazamientos y la ordenación de las zonas turísticas, se plasmó en el «Plan Azur», que contemplaba la creación de cinco grandes estaciones balnearias, de las cuales cuatro (Lixus, Mazagan, Mogador y Taghazout) se emplazaban en el litoral Atlántico y una en el Mediterráneo (Saidia). En conjunto, en esas cinco estaciones estaba prevista la creación de un total de 79.500 plazas turísticas, de ellas dos tercios correspondían a plazas hoteleras y el tercio restante a plazas residenciales en distintos tipos de

alojamientos turísticos (Haut Commissariat au Plan, 2008). La construcción de todas esas estaciones se adjudicó de inmediato a diferentes grupos internacionales de promoción inmobiliaria, si bien en casi todos ellos muy pronto empezó a dejarse notar la presencia de capitales de origen marroquí.

De las cinco estaciones previstas, la de Saidia Mediterránea se sitúa en el extremo oriental de la zona de estudio, próxima a la frontera con Argelia. Se trata de una región enormemente depauperada, abandonada a su suerte durante muchos años, en la que las elevadísimas tasas de paro condenaron históricamente a la emigración a una gran parte de sus habitantes. La inmensa mayoría de ellos se reparten hoy por distintos países de Europa entre los que España ha comenzado a desempeñar un papel destacado en la última década.

Como el resto de los resort programados, el de Saidia se extiende a lo largo de la línea de costa, ocupando un frente de seis kilómetros situado inmediatamente al oeste de las playas tradicionales de la ciudad de Saidia (Hillali, 2007), y penetra hacia el interior algo más de un kilómetro. La distribución de usos residenciales, comerciales y deportivos de las 614 has. de extensión total del complejo, podemos apreciarla en el Mapa 2. Además de un puerto deportivo diseñado para más de 740 amarres (340 para barcos de vela y 400 para barcos a motor), se han proyectado tres campos de golf de 18 hoyos cada uno, rodeados de distintos tipos de alojamientos turísticos. En conjunto, el complejo dispone de una capacidad total de 28.000 camas, de las cuales 16.000 lo son en establecimientos hoteleros y 12.000 restantes en viviendas de distintas formas y dimensiones. En el primer caso, las plazas se distribuyen entre seis hoteles de 4 y 5 estrellas situados en primera

**Mapa 2**  
**DISTRIBUCIÓN DE USOS EN SAIDIA MEDITERRÁNEA**



Fuente: Elaboración propia.

línea de playa, mientras que las plazas residenciales corresponden a 3.000 viviendas unifamiliares adosadas o aisladas, y a pequeños bloques de apartamentos. Todo ello se completa con una gran zona comercial en el centro del área urbanizada, dotada de toda clase de servicios. Incluso se ha contemplado la creación de un centro médico, un palacio de congresos y un helipuerto.

La construcción de esta estación balnearia se adjudicó en 2003 al grupo inmobiliario español Martinsa-Fadesa, si bien pocos años después, en julio de 2008, esta potente empresa entró en concurso de acreedores. A pesar de que ya se había creado Fadesa Maroc, una filial marroquí de la empresa española (Gil de Arriba, 2011), lo cierto es que tan difícil situación económica ha dilatado la ejecución del proyecto, al que aún le restan algunos inmuebles y equipamientos para su finalización. En el aspecto residencial, el número de viviendas construidas, aun sin disponer de datos fiables sobre el particular, no creemos que supere el 75 % del total programado. Tampoco se han construido la totalidad de los hoteles previstos, ni el conjunto de los equipamientos con los que trataba de distinguirse a esta estación veraniega. La grave crisis económica por la que viene atravesando España en los últimos años, así como las dificultades de toda índole que afectan al resto de países de nuestro entorno geográfico más cercano, mucho nos tememos que retrase la ejecución completa del proyecto todavía durante algún tiempo.

Por lo que respecta a la construcción de viviendas, en los primeros momentos de desarrollo del resort, nuestro país aportó el principal grupo de clientes de Saidia, debido al origen de la empresa constructora y, sobre todo, al enorme diferencial de precios por metro cuadrado construido, a igualdad de calidades, entre una y otra orilla del Mediterráneo. En estos momentos, sin embargo, la actividad compradora de los españoles está prácticamente paralizada. La crisis ha modificado radicalmente el comportamiento de muchos consumidores que, sencillamente, hoy ya no pueden procurarse una segunda residencia en las zonas litorales. Eso ha originado un exceso de oferta de viviendas en nuestras zonas costeras que ha provocado una drástica reducción del precio de las mismas. Con ello el abultado diferencial tradicional con Marruecos no sólo se ha acortado de forma considerable sino que en muchos casos pueden encontrarse actualmente viviendas en el litoral español, tanto de primera como de segunda mano, mucho más baratas que en Marruecos. Es lógico, por tanto, que las preferencias de los clientes españoles se dirijan ahora hacia nuestras costas y desistan de la inversión en el exterior. Lo mismo ha sucedido con la clientela inglesa, el principal colectivo de inversores en Saidia, que también se ha resentido enormemente tras los últimos acontecimientos económicos internacionales, a raíz de los cuales ha dejado de acudir en masa a la adquisición de viviendas en el complejo.

A esta caída espectacular de la adquisición de viviendas le ha sucedido, por iguales causas, una brusca disminución de la demanda de alojamiento hotelero. La diferencia de precios de esta modalidad de alojamiento, que antes de la crisis eran claramente favorable a Saidia, cada día se ha ido estrechando más ante la retracción de la demanda en España, por lo que hoy se pueden encontrar en nuestro litoral ofertas mucho más ventajosas que en el país vecino, máxime si se tiene en cuenta la eliminación del gasto de transporte que supone el desplazamiento entre los dos continentes. La constatación de este hecho ha desanimado a los grupos hoteleros nacionales a emprender, por el momento, las inversiones precisas para la construcción de los hoteles que tenían previstos en el complejo de Saidia.

De hecho el primero de los hoteles de 5 estrellas perteneciente a una cadena española que abrió sus puertas en el verano de 2009, ya tuvo que limitar su periodo de apertura a los tres meses estivales, cerrando sus instalaciones el resto del año. La escasa oportunidad de negocio fuera de esta estación y los grandes costes de apertura de un hotel con más de 1.200 camas eran los responsables, sin duda, de esta drástica decisión de la empresa española, poco acostumbrada a esta clase de inconvenientes. De hecho, en ninguno de los otros establecimientos con los que contaba en Marruecos había tenido que adoptar nunca esta decisión de clausurar temporalmente sus instalaciones por falta de clientes.

Esta drástica disminución de la ocupación, obviamente, ha retardado la entrada en funcionamiento de muchos de los equipamientos construidos en Saïdia y, desde luego, ha retrasado la fecha de finalización de otros. Con la excepción del puerto y uno de los campos de golf, el resto de las zonas comerciales y deportivas están condenadas a retrasar su fecha de apertura por falta de clientes que rentabilicen sus costosas instalaciones.

**Foto 3**  
**HOTEL EN SAIDIA MEDITERRÁNEA**



Fuente: Autor.

De este modo, los beneficios sociales que desde un primer momento se reconocieron al resort de Saïdia, particularmente por lo que podía suponer de cara a la generación de empleo en una región duramente castigada por el paro, no han logrado cubrirse. La esperanza de creación de 8.000 puestos de trabajo directos y 40.000 indirectos con la que se proyectó el complejo se ha desvanecido por completo. La complicada situación económica

de España y del resto de los países europeos representa hoy un lastre demasiado pesado para Saidia, cuyas perspectivas de futuro están íntimamente asociadas a la recuperación de las economías occidentales, de las que no sólo depende el flujo de turistas hacia el país vecino sino también la capacidad adquisitiva de los marroquíes residentes en el exterior.

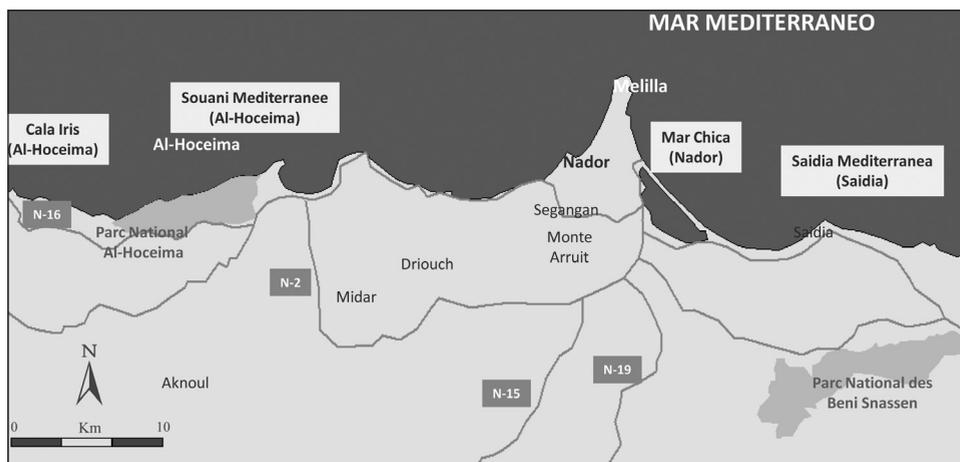
En todo caso, las inmejorables perspectivas sociales con las que se planteó Saidia no han logrado acallar las críticas sobre el elevado impacto ambiental del proyecto turístico, que también se sitúa junto a un Sitio de Interés Biológico y Ecológico como es el estuario del Mouluya, declarado como tal por el Estado marroquí en 1996, e incluido en la lista de humedales de la convención Ramsar en 2005. La destrucción de la amplia zona dunar y de la profusa vegetación arbustiva y arbórea que crecía sobre ella con el objeto de abrir la urbanización al mar, ha sido uno de los aspectos más criticados por los estudiosos del asunto, que consideran irreparable semejante atentado paisajístico (Boumeaza, Sbai, Salmon y Ozer, 2010). Igualmente se ha reprobado la extracción de agua del cauce del Mouluya con el fin de regar los campos de golf del complejo, por los peligros de salinización que corre el tramo final del río, lo que llevaría a la desaparición de los exuberantes bosques de ribera, especialmente del bosque de tamariscos, considerado el más extenso de Marruecos. Finalmente, estos colectivos se han opuesto a la construcción de un colector de aguas residuales de la urbanización que vertería en el cauce del Mouluya, lo que acabaría contaminando sus aguas y exterminando la flora acuática

#### **4. EL DESARROLLO TURÍSTICO EN LA COSTA ORIENTAL**

La construcción del resort de Saidia Mediterránea no cabe duda que animó a otros muchos promotores nacionales e internacionales a plantear nuevos proyectos de urbanización masiva del litoral con fines exclusivamente turísticos, alguno de los cuales se han ejecutado y otros muchos se hallan simplemente planteados a la espera de financiación suficiente para poder abordar su ejecución (Mapa 3). Esta proliferación de propuestas de nuevas urbanizaciones residenciales junto al Mediterráneo, está íntimamente asociada, por un lado, a la apertura de la carretera costera que discurre entre Al Hoceima y Nador, y, por otro, a la conexión mediante líneas regulares de viajeros de distintos puertos y aeropuertos europeos con éstas y con otras ciudades marroquíes y españolas próximas como Oujda y Melilla. Tampoco hay que descartar, aunque no disponemos de datos fiables para poder corroborarlo, que esta generosa oferta responda a la demanda manifestada por los emigrantes marroquíes de invertir en la adquisición de una vivienda turística en su región de origen. El enorme potencial de este colectivo es, desde luego, incuestionable, tal y como reiteradamente vienen poniendo de manifiesto los estudios sobre el particular tanto a nivel general (Arranz y Martín, 2009), como en el caso de algunas provincias concretas que forman parte del área de estudio (Gartet y otros, 2001; Faleh y otros, 2002). Según los datos que manejan la inmensa mayoría de las encuestas en las que se pregunta a los marroquíes residentes en el exterior por el destino prioritario de las remesas enviadas a su país, la mayor parte de los encuestados afirman que las dirigen a la adquisición de vivienda (Khachani, 2006), por lo que el mercado inmobiliario turístico podría encontrar en ellos a una posible clientela de un enorme peso específico, tanto por el número de emigrantes como por la elevada capacidad adquisitiva de muchos de ellos.

El proyecto más ambicioso de cuantos se han hecho públicos hasta la fecha afecta a la franja terrestre que envuelve a la Mar Chica, una albufera de 115 km<sup>2</sup> junto a la ciudad de Nador. En el horizonte del año 2025, tal y como se muestra en el Cuadro 1, se ha previsto la creación de más de 100.000 plazas turísticas integradas en 7 resorts de diferente extensión y capacidad, distribuidos alrededor de la albufera; incluso uno de ellos se halla junto a la reconstruida bocana que comunica la albufera con el mar Mediterráneo, inaugurada recientemente (Mapa 4).

**Mapa 3**  
**PROYECTOS TURÍSTICOS EN LA REGIÓN ORIENTAL DE MARRUECOS**



Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 1**  
**CARACTERÍSTICAS DE LOS RESORTS DE MAR CHICA**

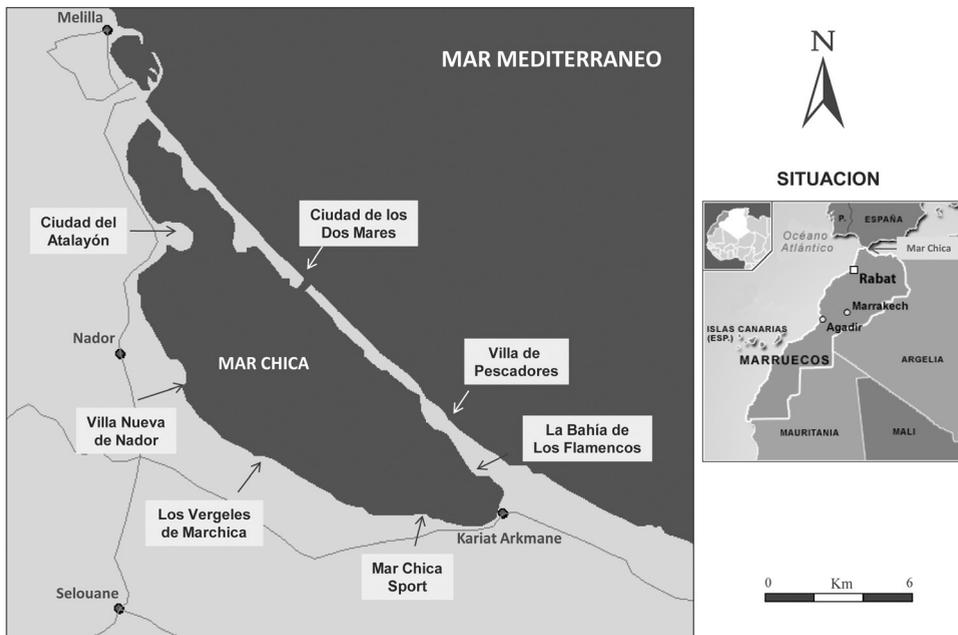
	Superficie (Has.)	Nº de Camas	Año inicio	Año finaliz.
Ciudad del Atalayón	45,2	14.000	2009	2014
Ciudad de los dos Mares	15,0	3.200	2010	2014
Villa nueva de Nador	76,3	32.000	2012	2020
Villa de pescadores	16,8	6.000	2014	2018
Bahía de los Flamencos	76,7	29.000	2015	2020
Marchica sport	14,1	5.000	2017	2022
Vergeles de Mar Chica	13,9	12.000	2020	2025
Total	258,0	101.200		

Fuente: [http://www.marchicamed.com/marchicamed\\_presse.pdf](http://www.marchicamed.com/marchicamed_presse.pdf)

De este gigantesco proyecto, hasta el momento sólo han comenzado los trabajos de dos resort, el de Ciudad del Atalayón y el de Ciudad de los dos Mares, que se espera estén finalizados en 2014. El primero se desarrolla sobre una superficie de algo más de 45 has. en las cuales se levantarán 2.230 apartamentos, 650 villas turísticas y un hotel de 740 camas; en el segundo, más pequeño, se construirán 320 villas turísticas, 193 apartamentos y un hotel con 560 camas.

En las inmediaciones del casco urbano de Al Hoceima, el grupo marroquí Sociedad General Inmobiliaria ha comenzado a ejecutar el resort Souani Mediterranee, cuyas dimensiones son mucho más modestas que los anteriores, puesto que sólo afecta a 85 has. próximas al mar. En ellas está prevista la construcción de 3 hoteles, apartamentos y villas entre las cuales se incrusta una gran zona comercial. Este proyecto se inscribe en otro mucho más amplio de dinamización turística de toda esta provincia oriental (Al Hoceima Visión 2015), que tiene previsto, entre otras acciones, la rehabilitación de las viejas instalaciones turísticas situadas en las famosas playas de la ciudad.

#### Mapa 4 LAS SIETE CIUDADES DE MAR CHICA (NADOR - MARRUECOS)



Fuente: Elaboración propia.

El último de los grandes proyectos previstos en la región oriental se sitúa en Cala Iris, próxima a la ciudad de Al Hoceima. La apertura hacia el oeste de la *rocade méditerranéenne* hasta la pequeña localidad costera de Jebha (antiguo Puerto Capaz), tramo recientemente finalizado, ha favorecido el acceso a este apartado enclave costero, rodeado de

profundos acantilados. En las cercanías de este núcleo de pescadores, sobre una superficie de 339 has., se ha proyectado la construcción de un resort con una capacidad que supera las 11.000 camas, distribuidas entre viviendas residenciales (60 %) y hoteles (40 %).

En los tres casos citados los proyectos planteados están siendo objeto de fuertes críticas por parte de científicos y asociaciones civiles nacionales e internacionales, que ponen el acento en el alto poder de destrucción territorial y paisajística que llevan aparejadas las obras de estos complejos turísticos. Máxime cuando, como sucede con el conjunto de resorts que envuelven la Mar Chica, éstos se ubican en entornos que ya se encuentran profundamente degradados debido a la inexistencia histórica de controles administrativos capaces de frenar la emisión de todo tipo de residuos contaminantes (Nakhli, 2010).

En el caso de Cala Iris lo más preocupante es su emplazamiento en el interior de un espacio protegido, en el cual, como está mandado por la legislación, deben preservarse a toda costa el conjunto de valores naturales y culturales que alberga. En efecto, este resort se halla dentro del Parque Nacional de Al Hoceima por lo que una actuación de semejante calibre debería haberse sometido a un mayor control por parte de las autoridades con competencias en la materia, sobre todo por la imagen negativa que esta clase de actuaciones proyectan sobre la política de conservación de naturaleza, y, en segundo lugar, porque puede dar pie a nuevos proyectos urbanísticos en otros puntos de esta amplia zona litoral sometidos a protección bajo otras figuras. Y ello es tanto más grave por la extrema fragilidad de este territorio, donde los condicionantes topográficos se

**Foto 4**  
**ÁMBITO DE DESARROLLO DE SOUANI MEDITERRANEE**



Fuente: Autor.

comportan como barreras infranqueables. La proximidad de la montaña rifeña al mar en toda esta porción de la costa oriental ha dado origen a profundos acantilados cuya urbanización únicamente puede llevarse a cabo mediante enormes inversiones y a costa de un alto impacto ambiental. Las escasas playas naturales se hallan en la desembocadura de los ríos que nacen en el Rif son de exiguas dimensiones y pueden verse completamente saturadas en los momentos de máxima afluencia de turistas. No olvidemos que estas pequeñas calas suelen ser muy frecuentadas por la población rifeña durante los meses veraniegos. En la playa o en sus inmediaciones, la población autóctona construye un tipo de vivienda muy precaria hecha con toda clase de materiales en la que acampan durante toda la temporada de baños.

En cuanto al resort de Souani, los colectivos de Al Hoceima han criticado el hecho de que se desarrolle sobre suelos que históricamente pertenecieron a los habitantes de la comuna de Ajdir, a los cuales ni siquiera se ha consultado a la hora de cederlos a la sociedad inmobiliaria. También se ha denunciado la falta de respeto hacia los restos arqueológicos existentes en la zona en la que ha empezado a levantarse el complejo. A pesar de que se autocalifica como «un proyecto turístico integrado en el corazón de la naturaleza», no cabe duda que las obras han supuesto una alteración considerable del paisaje dunar establecido en la margen izquierda de la desembocadura del río Guis, que junto con el Nekor drenan la esplendida vega de Al Hoceima. Se trata de un amplio conjunto de dunas que fueron estabilizadas durante el Protectorado español, con el fin de impedir que las «arenas voladoras» acabaran afectando a las edificaciones y a las tierras cultivadas en las vegas de esos dos grandes ríos, imprescindibles para garantizar la alimentación de toda la población de las provincias orientales del Protectorado. El denso pinar que se plantó en aquellos años por la Administración forestal española, ya ha desaparecido en parte como consecuencia del inicio de los trabajos de explanación del resort de Souani. Una vez concluyan las obras, se habrá producido la desaparición del resto de la masa forestal, cuyo valor paisajístico resulta incuestionable. Por otro lado, las funciones ecológicas que cumple en estos momentos también habrán desaparecido por lo que habrá que establecer nuevos mecanismos para frenar el avance de las arenas sobre las instalaciones turísticas.

## 5. CONCLUSIONES

El desarrollo turístico de la costa de norte de Marruecos se viene contemplando por el Estado marroquí como una acción estratégica de primer orden, por medio de la cual se quiere contribuir a la generación de riqueza y a la creación de empleo en uno de los ámbitos geográficos más depauperados del país. Con ser acertada esa estrategia, no puede ocultarse que la misma plantea algunos problemas ambientales de envergadura derivados de la propia configuración ecológica de la región, cuyo medio costero resulta demasiado frágil para tolerar actuaciones urbanísticas de gran calado como las que de continuo se vienen proponiendo tanto por grupos inmobiliarios nacionales como internacionales.

Para no caer en los mismos errores que se han sucedido de forma vertiginosa en las costas mediterráneas europeas durante las últimas décadas, la preservación de las condiciones ambientales y paisajísticas de esos enclaves costeros debe convertirse en un objetivo

prioritario de la política turística que trata de impulsar el reino de Marruecos. Para ello es absolutamente indispensable que cualquier propuesta de intervención territorial en ese frágil ámbito geográfico se someta a filtros rigurosos que atiendan de manera preferente a la minimización de los impactos que traen aparejados los enormes desarrollos urbanísticos que con tanta frecuencia se plantean sobre esta codiciada franja litoral.

La crisis económica internacional ha paralizado muchos de los proyectos de mayor impacto ambiental que se habían previsto para su desarrollo a lo largo de los próximos años. Consideramos, por tanto, que este es un buen momento para proceder a un replanteamiento de aquellos aspectos más controvertidos que están presentes en algunos de los grandes proyectos de urbanización del litoral, y de un modo muy especial de todos cuantos afectan a la preservación del medio natural y la preservación de sus equilibrios. Sólo de este modo puede garantizarse la sostenibilidad y, desde luego, el atractivo que las costas marroquíes vienen suscitando entre un creciente número de visitantes extranjeros, principalmente europeos, que han abandonado otros destinos turísticos consolidados precisamente por las graves alteraciones de tipo paisajístico y medioambiental que se han sucedido en ellos durante los últimos años.

## BIBLIOGRAFÍA

- ARAQUE JIMÉNEZ, E. y GARRIDO ALMONACID, A. (2008): «Koudiat Taifour y la llanura de Tetuán: oportunidades para su conservación», en Taiqui, L., Araque Jiménez, E. y Youbi Idrissi, M. (Edits.): *Conservación y valorización de Koudiat Taifour*, Tetuán, Imprenta Al khalij al Arabi, pp. 4-38.
- ARAQUE JIMÉNEZ, E. y CRESPO GUERRERO, J.M. (2010): «Tourisme, territoire et environnement sur la côte méditerranéenne du Maroc», *Cahiers de la Méditerranée*, nº 81, pp. 331-348.
- ARRANZ, M. y MARTÍN, J.F. (2009): «Los factores del desarrollo socioeconómico y territorial de Marruecos: la aportación de las remesas de sus emigrantes», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 29, nº 2, pp. 9-35.
- BERRIANE, M. (1978): «Un type d'espace touristique marocain: le litoral méditerranéen», *Revue de Géographie du Maroc*, pp. 5-28.
- BERRIANE, M. (2011): Profil de durabilité dans quelques destinations touristiques méditerranéennes. La destination du littoral de Tétouan au Maroc. [http://www.planbleu.org/publications/Littoral\\_Tetouan\\_Maroc\\_Berriane\\_2011.pdf](http://www.planbleu.org/publications/Littoral_Tetouan_Maroc_Berriane_2011.pdf)
- BOUMEAZA, T., SBAI, A., SALMON, M. y OZER, A. (2010): «Impacts écologiques des aménagements touristiques sur le littoral de Saïdia, Maroc oriental», *Méditerranée*, nº 115, pp. 95-102.
- BRAVO NIETO, A. (2000): *Arquitectura y urbanismo español en el norte de Marruecos*, Sevilla, Junta de Andalucía.
- DAKKI, M. (2004): *Programme d'aménagement côtier en Méditerranée marocaine: étude de faisabilité*. En línea [http://www.pap-thecoastcentre.org/pdfs/PAC\\_Maroc\\_Rapport\\_Final.pdf](http://www.pap-thecoastcentre.org/pdfs/PAC_Maroc_Rapport_Final.pdf)
- EL HADDADI, H. (2004): «Una aproximación al análisis de la demanda del turismo interno en la península tingitana», *Cuadernos Geográficos*, nº 35, pp. 73-102.

- FALEH, A., GARTET, A., HAJ, O. y HAJOUI, A. (2002): «Profil sociodemographique e investissements des émigrés de Sidi Boutmime (Maroc) en Espagne», *Papeles de Geografía*, nº 36, pp. 45-58.
- GARTET, A., FALEH, A., HAJ, O. y HAJOUI, A. (2001): «Impacts de l'emigration marocaine vers l'Espagne sur le developpement regional et les transformations socio-spatiales dans la region Alhoceima-Taza-Taunate (Rif, Maroc septentrional)», *Papeles de Geografía*, nº 33, pp. 111-122.
- GAUCHÉ, E. (2010): «Le désenclavement des territoires ruraux marginalisés du Nord du Maroc: les conséquences de la nouvelle route côtière méditerranéenne dans le Rif oriental (territoire des Beni Said)», *Norois*, nº. 214, pp. 67-84.
- GIL DE ARRIBA, C. (2011): «Del turismo hotelero al turismo residencial en Marruecos. Entre el negocio inmobiliario y la recreación de imaginarios socioespaciales», *Cuadernos de Turismo*, nº 27, pp. 471-487.
- HAUT COMMISSARIAT AU PLAN (2008): Prospective Maroc 2030: Tourisme 2030, quelles ambitions pour le Maroc?. En línea: [http://www.hcp.ma/downloads/Maroc-2030\\_t11885.html](http://www.hcp.ma/downloads/Maroc-2030_t11885.html)
- HILLALI, M. (1990): «Failles et succes d'un aménagement touristique en milieu rural: le cas de la cote tetouanaise», *Revue de la Faculte des Lettres Tetouan*, núm. 4, págs. 205-216.
- HILLALI, M. (2007): *La politique du tourisme au Maroc. Diagnostic, bilan et critique*, Paris, L'Harmattan.
- KHACHANI, M. (2006): «La inmigración magrebí en Europa: su impacto sobre las economías de los países de origen», en Gozávez, V. (coord.): *La inmigración extranjera como desafío y esperanza*, Alicante, Universidad de Alicante, pp. 183-204.
- LÓPEZ, J.A., ARCILA, M. y CHICA, A. (2012): «Tendencias y perspectivas del turismo de sol y playa en Marruecos. El caso de la región Tánger-Tetuán». *Estudios Geográficos*, nº 272, pp. 91-123.
- NAKHLI, S. (2010): «Pressions environnementales et nouvelles stratégies de gestion sur le littoral marocain». *Méditerranée*, nº 115, pp. 33-43.
- PERE, M. (1972): «Quelques aspects du tourisme au Maroc à través l'exemple d'Agadir», *Revue de Géographie du Maroc*, nº 22, pp. 3-27.
- TAIQUI, L. (2008): «Incendie de Koudiat Taifour. Le crime a été commis depuis que le site n'est plus protégé», *Liberation*, 6 de agosto.