

MEMORIA INFORMATIVA



1. LOS PROCESOS EN DESARROLLO

La Axarquía es un territorio de antigua colonización, delimitada por la alineación montañosa del subbético que establecen las Sierras de Alhama, Tejeda y Almirante por el Norte y Este, los Montes y Hoya de Málaga al Oeste y el Mediterráneo al Sur, encierra una personalidad muy acusada, fruto tanto de sus características geográficas como de la conformación de su propio paisaje, resultado de las distintas culturas que lo han modelado.

Su clima, favorecido por la cadena subbética que impide la penetración de los aires fríos del norte y su orientación de solana que atempera la proximidad del Mediterráneo, ha sido un factor esencial de su temprano poblamiento.

El ámbito, con una superficie próxima a los 1.000 km², se encuentra fuertemente antropizado, configurando el sistema de asentamientos con mayor número de núcleos de población y diseminados existente en Andalucía. El modelo de ocupación se ha adaptado históricamente para explotar los recursos de la mejor manera posible en un medio de características territoriales difíciles: espacio muy movido, de acusadas pendientes, cresterías, lomas y valles.

Las actividades económicas han estado vinculadas secularmente a los usos agrarios y ganaderos, pasando por momentos de crisis, que culminaron con el desarrollo del litoral ligado a la actividad vacacional y turismo costero, que implicó el abandono de buena parte de la población del interior que pasó a asentarse en la franja litoral o en el exterior de la comarca, lo que supuso la ruptura de un modelo más equilibrado de ocupación del territorio.

En las dos últimas décadas nuevas oportunidades y problemas territoriales vienen a significarse en este ámbito. La actividad agraria, en precario en buena parte de este territorio, es en gran medida dependiente de los avatares de la política agrícola común (PAC). El mantenimiento de cultivos tradicionales que singularizan el paisaje y sirven de freno a la erosión está seriamente amenazado por el abandono de la agricultura de las capas más jóvenes de la población debido a las dificultades que

plantean las explotaciones, tanto por su limitada extensión como consecuencia de la división de su parcelario, como por las restricciones físicas derivadas de las fuertes pendientes del terreno, que supone la imposibilidad de la mecanización. Aunque la introducción de cultivos subtropicales, la disponibilidad de agua y la generalización de la técnica asociada al cultivo de invernadero han supuesto una mejora de la tendencia, apreciándose mejores perspectivas económicas de futuro y por añadidura una recuperación de la población.

Esta evidente transformación territorial derivada de la agricultura se ha visto acompañada por el desarrollo de la actividad turística y de segunda residencia en el litoral, y más recientemente en el interior, lo que ha supuesto un incremento de la población estable en el ámbito deteniendo los procesos emigratorios.

Vista del litoral desde Los Montes



La actividad residencial es, en buena medida, consecuencia del atractivo que supone este territorio y de una demanda en auge que supera la actual oferta, relanzada por: la disponibilidad de suelo en buena posición respecto al borde litoral y su coste relativo inferior respecto a otras zonas de la Costa del Sol; la mejora de las infraestructuras viarias, especialmente la entrada en uso de la autovía, que incrementa la accesibilidad del territorio con la capital y el aeropuerto; y el nuevo reclamo turístico y de imagen de calidad de vida que supone la declaración del Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.

En el litoral, los procesos de cambio cobran en los últimos años un nuevo empuje como consecuencia del pulso que día a día gana el uso urbano-turístico frente al uso agrícola, de manera que este último comienza a convertirse en residual en zonas en que antes constituía la actividad principal, mientras que en otras áreas las expectativas de su entrada en el mercado inmobiliario han contribuido a su abandono o a la espera de mejores oportunidades para su transformación urbanística. En todo caso, el predominio absoluto, en términos generales, de la actividad residencial frente a los usos más netamente turísticos constituye una de las principales características del espacio litoral, que adolece de una oferta complementaria que recualifique e impulse la actividad hacia modelos más productivos a la vez que menos agresivos con el medio físico natural.

En el interior de la comarca el turismo rural, aún muy incipiente, y el fuerte desarrollo residencial, asociado a las características climáticas y paisajísticas, se encuentran impulsados por la demanda de una población con fuerte componente extranjero a la que se ha incorporado recientemente una población nacional, especialmente del área metropolitana de Málaga, que encuentra una oferta todavía asequible para acceder a la propiedad de una segunda residencia. La precariedad de la agricultura, por una parte, pero también las propias características de división minifundista facilitan este proceso, que ha supuesto para los propietarios agricultores una vía de salida para sus tierras, en buena medida abandonadas, especialmente en las zonas más elevadas, de



La imagen de la Axarquía. Valle de Salía desde la Atalaya

cumbreras y medias laderas que son, precisamente, las más codiciadas por sus posibilidades de vistas panorámicas.

Este proceso bien acogido en general por la población, que ve en ello la posibilidad de una mejora de las posibilidades de empleo en el sector de la construcción y la venta de tierras en muchos casos abandonadas o semiabandonadas requiere, sin embargo, la adopción de políticas decididas de control urbanístico del territorio que permitan destinar los distintos espacios a los usos más convenientes, respetar los valores paisajísticos y ambientales, hoy amenazados, y ordenar el desarrollo de la vivienda en el medio rural.

El paisaje, junto con el clima, constituye el elemento esencial de la atracción residencial y turística que experimenta La Axarquía, pero es

precisamente la belleza de este paisaje el factor principal de su deterioro. Las amplias panorámicas, las distancias medias y largas que ofrecen los montes de tonos marrones oscuros y ocre, festoneados por los grises de las sierras calizas, ocultan o más bien impiden reconocer las vistas que ofrecen las distancias de los planos cortos y medios: las intrusiones en el paisaje que rompen tipologías tradicionales; los desmontes que desconocen los procesos erosivos y la sabiduría que encierran las paratas y balates; los viarios en pendientes imposibles que se deterioran con las primeras lluvias; los muros de escolleras que sustituyen a los muros de piedras o encachados; la multiplicación de tendidos eléctricos, conducciones de abastecimiento, etc., que, en suma, suponen una reescritura del paisaje, que transforma y modifica su esencia misma.

Este proceso de desarrollo residencial disperso en el medio rural, socialmente aceptado, genera, debido a sus propias características, una ineficiente gestión de las infraestructuras y pérdidas del recurso de difícil control, así como una sensación cada vez más caótica de ocupación del territorio, de salpicado que toca todos los espacios, que se desarrolla en todas las cotas y que lo modifica de forma irreversible.

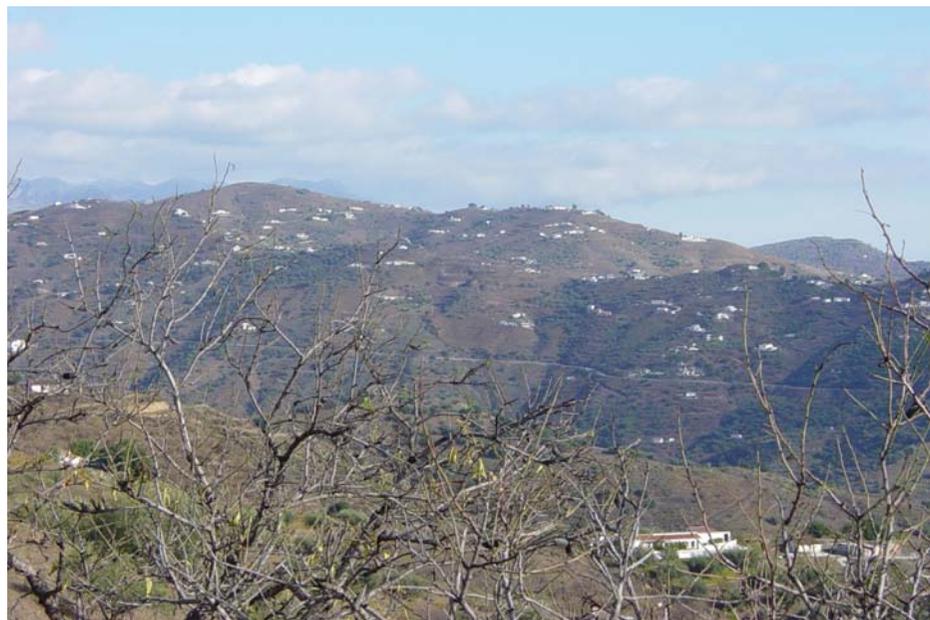
La capacidad técnica para transformar cualquier espacio, mediante desmontes y terraplenes para ubicar las edificaciones y sus accesos y para conducir los recursos energéticos e hídricos allí donde se requieran; la posibilidad de alcanzar con los vehículos apro-

piados todos los lugares; y el propio control de los procesos de ocupación del territorio por agentes externos, que desconocen o ignoran los emplazamientos sabiamente seleccionados de los asentamientos tradicionales, las tipologías edificatorias y, en suma, la cultura territorial adaptativa a la topografía y a las propias características del sustrato litológico, están dando lugar no sólo a una rapidísima modificación del paisaje sino también a una multiplicación y proliferación de los riesgos naturales de pequeña entidad, de deterioro de las infraestructuras, de desencadenamiento de procesos erosivos, de pérdidas de tierra, de ocupación de ramblas, de consumos energéticos, etc., cuyos efectos sumados generan ya graves consecuencias en las zonas más bajas de los valles y en el litoral y son una fuente incalculable de consumo de recursos naturales pero también financieros, destinados a reponer constantemente lo que naturaleza se encarga,

continuamente, de desbaratar, debido a un modelo de ocupación no consecuente con las características propias de este territorio.

Los procesos en curso tienen en el agua un factor limitante esencial, no tanto por la escasez actual del recurso como por su necesaria regulación y distribución, tanto en relación con la agricultura como en el desarrollo de la actividad residencial diseminada. El Plan Guaro ha sido sobrepasado por nuevos desarrollos agrícolas fuera de su ámbito que consumen unos recursos no previstos e incontrolados a los que se suman riegos, a veces realizados con técnicas obsoletas que generan despilfarros innecesarios; por otra parte, las previsio-

Diseminados Sayalonga-Cómpeta





Hábitat del Valle de Benanamayor

nes del planeamiento urbanístico demandarán unos volúmenes de agua que van a suponer a medio plazo una situación de equilibrio estricto entre los recursos disponibles y las demandas, con tendencia progresiva a la escasez si no se adoptan medidas de ahorro adecuadas.

Si estos últimos procesos presentan los aspectos más negativos de un crecimiento no controlado, la propia potencialidad del ámbito permite augurar unas perspectivas favorables a poco que se corrijan los errores. La lenta pero gradual dotación de figuras de planeamiento urbanístico por los municipios ya supone un cambio en el sentido de asunción del gobierno del propio territorio. La protección de los elementos y espacios

naturales más valiosos implica una creciente consideración del territorio desde una nueva perspectiva. Estos espacios, revalorizados, junto a la multitud de recursos históricos y culturales, constituyen extraordinarios activos para el desarrollo de nuevas actividades vinculadas al turismo. Asimismo, la agricultura tiene capacidad para nuevos desarrollos siempre que éstos se realicen de forma ordenada y mediante un uso no despilfarrador del recurso hídrico.

Por otra parte, la construcción de la autovía ha mejorado sensiblemente la articulación del ámbito con el exterior y es el soporte para las relaciones internas, liberando el antiguo eje costero de la presión a que se veía sometido por la mezcla de los tráficos de corto recorrido y los de largo y medio recorrido. No obstante, este eje costero de la N-340 pierde rápidamente funcionalidad debido a que el mismo es el soporte de toda la movilidad que se produce al sur de la autovía, dada la carencia de una estructura mallada que permita distribuir los tráficos internos.

En el interior, los dos ejes viarios, A-402 y A-356, que siguen la antigua ruta de enlace entre las ciudades de Málaga y Granada; y el arco de la A-356, que conecta el ámbito por el noroeste con la N-331, estructuran la comarca, y organizan una red viaria de carácter comarcal y local con características típicas de montaña y una densa red de caminos rurales (viarios forestales, agrícolas y pecuarios) de gran utilización que capilarizan toda la comarca y la dotan de una gran accesibilidad, apenas intuida si sólo se considera la red oficial de carreteras.

En suma, el ámbito se encuentra en un extraordinario proceso de transformación con un buen potencial de crecimiento que requiere corregir sus principales disfuncionalidades. El Plan de Ordenación del Territorio ha de establecer las medidas reguladoras y propositivas que contribuyan al desarrollo de estas potencialidades y resuelvan los conflictos de uso corrigiendo las tendencias negativas detectadas.

2. DIAGNÓSTICO

1. La colmatación y compactación de la franja litoral frente a la dispersión de la segunda residencia en el interior.

La Axarquía cuenta con un elevado número de núcleos de población que presentan una clara dicotomía entre los situados en el interior, de pequeño tamaño, y los litorales o de influencia próxima que se han desarrollado rápidamente como consecuencia de las actividades turísticas y de segunda residencia.

Los municipios del interior, vinculados a una agricultura tradicional en retroceso, han experimentado un proceso creciente de despoblación y sólo en algunas zonas ha parecido reducir su tendencia como consecuencia del desarrollo de la segunda residencia, que ha propiciado la incorporación de nuevos habitantes foráneos.

Este último proceso, se ha visto reforzado como consecuencia de la mejora de las comunicaciones con la capital provincial y el aeropuerto y la declaración del Parque Natural de la Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, factores que han incrementado el valor de posición y favorecido la apetencia por la localización residencial en un territorio muy atractivo paisajístico y ambientalmente. La demanda de segunda residencia, tanto de extranjeros como de españoles, se ha visto favorecida por la permisividad para su implantación, menores costes del precio del suelo y costes mínimos de urbanización. Esta demanda adopta esencialmente un modelo de crecimiento disperso, que acentúa, exagera y redefine el modelo de diseminado característico de este territorio, propiciado por el abandono de la agricultura tradicional, el minifundismo agrario y por la existencia de recursos hídricos disponibles.

A la ausencia de una consideración integral del territorio por la mayoría de los municipios del interior del ámbito se suma, en aquellos términos municipales que en la actualidad tienen figura de planeamiento general aprobado, una desigual consideración del medio rural, lo que da lugar a diferencias notorias en el tratamiento del suelo no urbanizable, tanto

en lo que se refiere a los usos prohibidos como en la determinación de los parámetros considerados para las edificaciones permitidas.

Esta falta de homogeneidad jurídica en la consideración de un territorio de similares características físicas y naturales da lugar a una fuerte presión inmobiliaria en aquellos municipios que adoptan criterios más permisivos en sus políticas urbanísticas en el suelo no urbanizable.

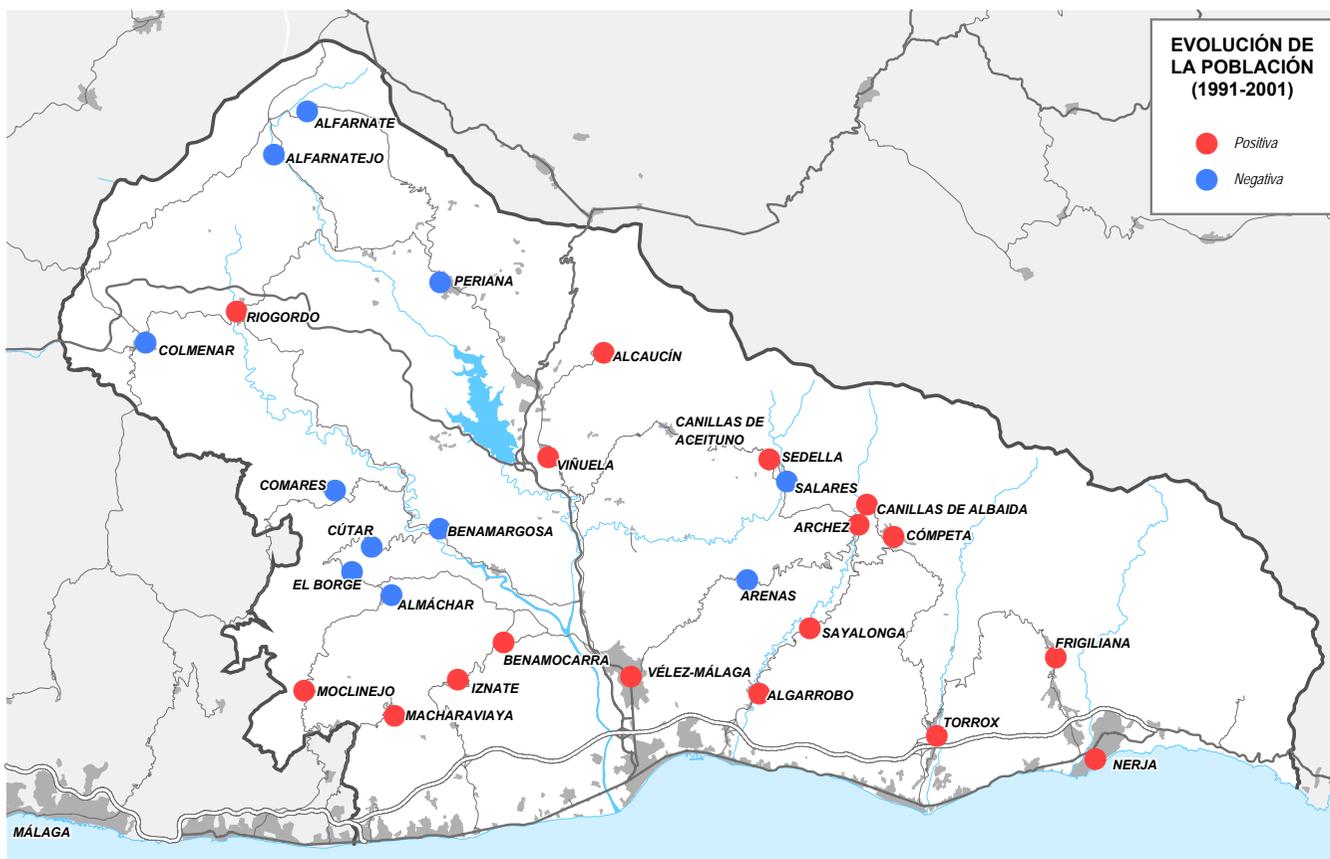
La consecuencia esencial de este proceso es la alteración de unas pautas históricas de ocupación del territorio que, si bien se ha caracterizado

Municipios	Población de derecho			Tasa de crecimiento anual medio	
	1981	1991	2003	1981-1991	1991-2003
Litorales	68.010	79.650	95.087	1,58	1,47
Interior	38.881	36.793	37.513	-0,55	0.16
Total	106.891	116.443	132.600	0,85	1.08

Fuente: INE, Censos de Población y Padrón

Lugar de nacimiento	Ámbito		Prov. Málaga	
	Total	%	Total	%
Su municipio	67.397	54,4	678.712	54,0
Otro municipio de la misma provincia	36.449	29,4	277.163	22,0
Otra provincia andaluza	5.825	4,7	112.888	9,0
Otra Comunidad Autónoma	5.535	4,5	96.137	7,6
Extranjero	8.578	6,9	92.727	7,4
TOTAL	123.784	100	1.257.627	100

Fuente: IEA.1999. Elaboración propia



Aunque el reciente proceso de redacción de instrumentos de planeamiento general permitirá una indudable mejora en el control y gestión del territorio, continuarán produciéndose desequilibrios intermunicipales por la adopción de criterios diferenciados en el tratamiento del suelo urbanizable y no urbanizable a la que son muy sensibles los operadores inmobiliarios, lo que da lugar a las consiguientes consecuencias territoriales de fuerte presión en determinados municipios y disfunciones en las distribuciones de cargas y beneficios territoriales.

El litoral, se ha consolidado como un espacio muy urbanizado y dinámico, cuyo proceso de ocupación está gestionado por los municipios, que cuentan con figuras de planeamiento que se revisan o modifican para adaptarlos a las necesidades del corto y medio plazo.

por la dispersión, se ha efectuado en una completa adaptación a las condiciones del terreno. La adopción del modelo en una situación diferente, con mayores demandas de recursos hídricos y energéticos, gran capacidad para transformar la topografía, accesibilidad mediante vehículo privado, incorporación de nuevos modelos edificatorios, etc., sin unos adecuados criterios y mecanismos de control da lugar a la transformación del territorio sin considerar sus características naturales, multiplica la energía necesaria para el funcionamiento del modelo y genera fuertes impactos ambientales que requieren de una continua corrección.

El desarrollo de la actividad turística y residencial, menos intenso que en la Costa del Sol occidental, ha recibido un nuevo impulso en los últimos años, lo que ha dado lugar, por un lado, a un fuerte crecimiento, con procesos de expansión laderas arriba, afectando en sus procesos urbanos a la primera corona de núcleos prelitorales y, por otro, a la colmatación entre núcleos de población y ocupación en la banda litoral de espacios intersticiales, excepto en los espacios de interés naturalístico, protegidos por figuras de planeamiento o en aquellos en que la renovación y modernización de la agricultura ha permitido mantener este uso compitiendo con los procesos urbano-turísticos.

Los municipios litorales experimentan en la década un extraordinario crecimiento del parque de viviendas, que se hace extensible a la segunda corona litoral (Macharaviaya o Frigiliana) pero no menos importante es el nuevo proceso en desarrollo del crecimiento del parque de viviendas en la Axarquía oriental del interior (Alcaucín, Cómpea, Sayalonga o La Viñuela), basada en la segunda residencia

Evolución de la Población y la Vivienda 1991 / 2000

	% Incremento viviendas 1991-2000	Evolución Población (%) 1991-2000
Municipios del Litoral		
Algarrobo	17,4	7,2
Nerja	24,3	18,4
Torrox	42,5	15,0
Vélez-Málaga	42,0	8,2
Primera Corona		
Benamocarra	12,0	0,8
Frigiliana	35,7	0,0
Iznate	5,8	1,9
Macharaviaya	27,9	1,1
Moclinejo	5,4	3,8
Sayalonga	41,0	10,8
Municipios del interior		
Alcaucín	26,7	8,6
Alfarnate	1,6	-5,4
Alfarnatejo	1,9	-8,3
Almáchar	0,9	-5,3
Árchez	6,5	5,7
Arenas	8,3	-5,8
Benamargosa	0,7	-6,2
Borge (El)	0,0	-4,2
Canillas de Aceituno	2,6	-20,8
Canillas de Albaida	7,2	10,0
Colmenar	6,2	-1,5
Comares	5,4	-4,2
Cómpea	21,9	13,2
Cútar	2,6	-1,6
Periana	14,7	0,4
Riogordo	0,8	6,1
Salares	1,4	-12,6
Sedella	2,8	4,3
Viñuela	46,7	4,0
TOTAL	30,1	7,2

Fuente: Censo 1991 y Padrón de población 2000, Boletines de vivienda de la COPT, SIMA 2002. Elaboración propia

El sistema de asentamientos experimenta importantes modificaciones. Los núcleos secundarios tienen una tasa global de crecimiento superior al de las cabeceras municipales; el diseminado, al contrario de la tendencia general en Andalucía, experimenta un importante auge poblacional, aunque las estadísticas de población reflejan la dinámica existente, a causa de que los desarrollos inmobiliarios son fundamentalmente de segunda residencia.

Casi la mitad de los 125 núcleos existentes en 1999, pierde población respecto a 1991. El crecimiento ha tenido lugar esencialmente en aquellas zonas de la comarca en que se han desarrollado los cultivos en invernadero y los nuevos cultivos subtropicales, y en aquellos municipios que gozan de una gran calidad paisajística, buena disponibilidad de agua y una mayor permisividad para la implantación de la vivienda en el medio rural.

Distribución de la población. 1991-1999

Distribución	Población			Nº de núcleos	
	1991	1999	TCAM ¹	1991	1999
Cabeceras	79.381	81.891	0,39	29	29
Otros núcleos	30.149	34.862	1,81	93	96
Diseminado	6.903	7.037	0,24	-	-
TOTAL	116.433	123.790	0,77	122	125

¹ TCAM = Tasa de crecimiento anual medio

Fuente: Nomenclátor 1991-1999. INE e IEA

Suelos Urbanizables (a marzo de 2002)

Área	Calificación del Suelo	SUP (m ²)	SUNP (m ²)	Total (m ²)	%
Litoral	S. Residencial	5.514.061	5.491.324	11.005.385	48,9
	S. Residencial-Turístico	7.804.164		7.804.164	34,6
	S. Industrial	840.115	347.770	1.187.885	5,3
	S. Pendiente de Definición		2.523.309	2.523.309	11,2
	S. URBANIZABLE	14.158.340	8.362.403	22.520.743	100,0
Interior	S. Residencial			2.845.023	83,3
	S. Industrial			570.900	16,7
	S. URBANIZABLE			3.415.923	100,0
TOTAL ÁMBITO	S. Residencial			13.850.408	53,4
	S. Residencial-Turístico			7.804.164	30,1
	S. Industrial			1.758.785	6,8
	S. Pendiente de Definición			2.523.309	9,7
	S. URBANIZABLE			25.936.666	100,0

Nota: SUP = Suelo Urbanizable Programado; SUNP = Suelo Urbanizable No Programado.

La "urbanización" del medio rural



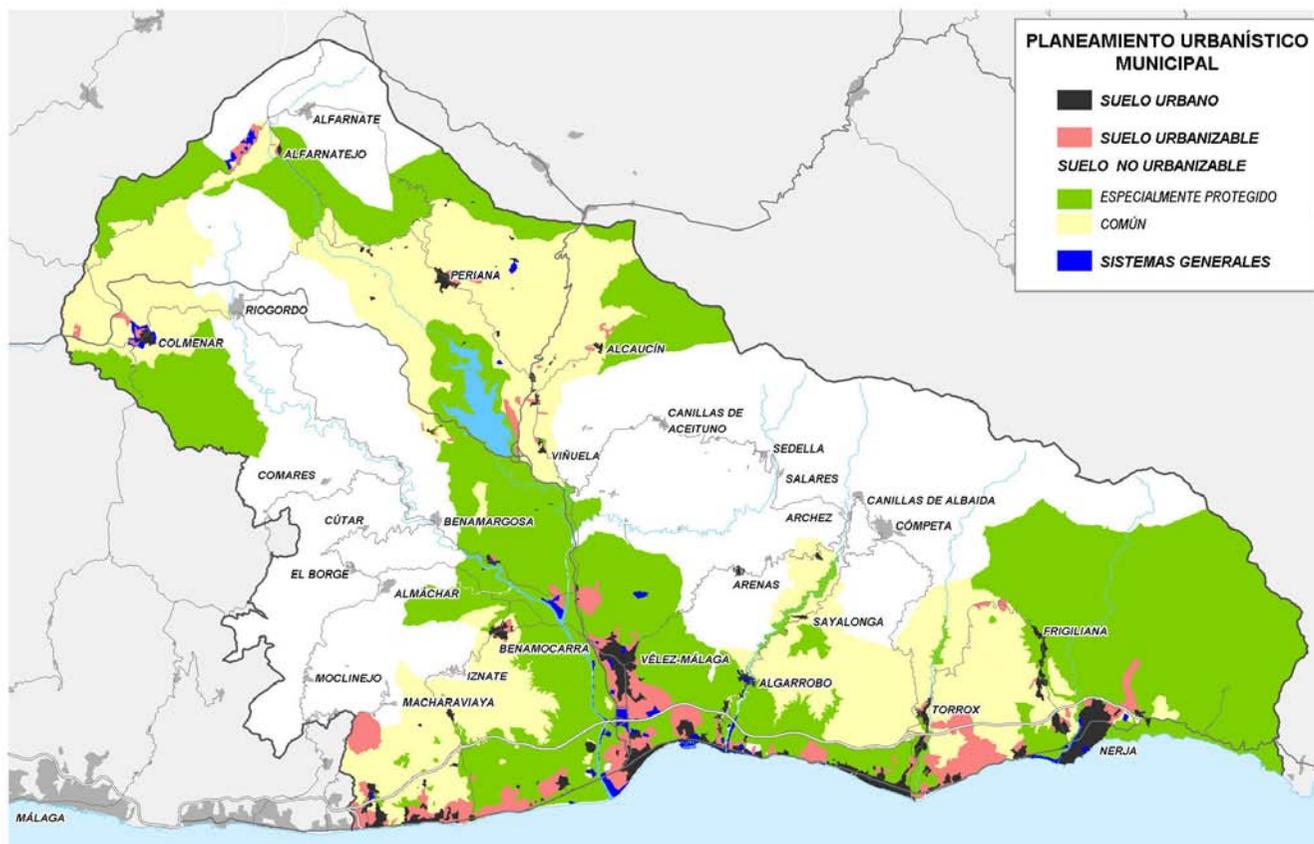
Vivienda tradicional



Nuevas tipologías de viviendas



Lo viejo y lo nuevo



De cumplirse las previsiones planteadas por los municipios litorales en sus respectivas figuras de planeamiento, la superficie de suelo urbanizable alcanzará las 2.252 ha de las que el 95% están destinadas a uso residencial y residencial-turístico entendido este último como residencial de baja densidad. De acuerdo con las previsiones, en términos de vivienda supondrá un incremento aproximado de un 66% respecto de las viviendas actualmente existentes en los municipios litorales. Este proceso, de continuar así, podría agotar en las proximidades del litoral las posibilidades de un posible desarrollo turístico basado en el alojamiento hotelero, el cual es capaz de generar empleo y actividad de forma más intensa y durante un período estacional más largo.

Este acelerado desarrollo de la segunda residencia ha ido casi a la par que la dotación de servicios y equipamientos, pues en el litoral los procesos urbanísticos se han efectuado con figuras de planeamiento que han detectado las carencias existentes, de manera que las insuficiencias, especialmente en materia de depuración de vertidos, se encuentran en la actualidad en proceso de solución.

En conjunto, tanto los núcleos litorales e interiores como los diseminados de población mantienen sus principales relaciones funcionales con Vélez-Málaga, centro cabecera comarcal, que ha ido reforzando su papel incorporando nuevas funciones públicas y privadas.

Así, los núcleos de cabecera del interior presentan, cuando las tienen, unas dotaciones públicas exclusivamente relacionadas con el sistema básico de enseñanza y sanidad, de manera que

todas las relaciones funcionales para la adquisición de bienes y servicios se efectúan en la capital comarcal y en algunos casos, y sólo para determinadas funciones, en Nerja, Torrox o en Málaga.

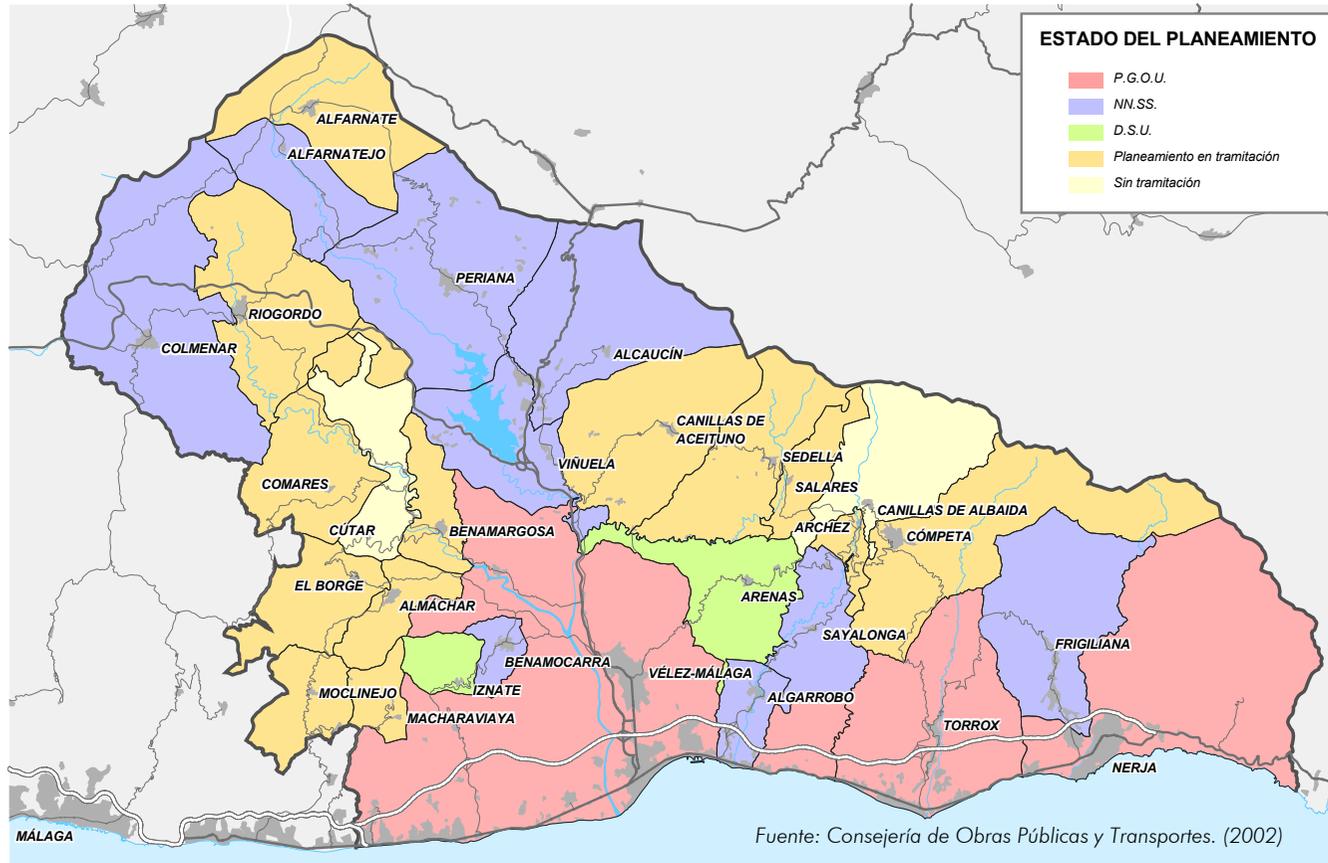
Esta circunstancia se aprecia en la propia disposición de la red principal de carreteras, que confluye en la cabecera comarcal, así como en los servicios de transportes, en los que únicamente los núcleos situados al norte y noroeste (Colmenar, Comares, Alfarnate y Alfarnatejo) priorizan sus relaciones directas con la capital antes que con Vélez-Málaga.

El callejero axárquico



Cútar





Por otra parte, el modelo territorial planteado por la suma de planes urbanísticos reafirma la capitalidad comarcal de Vélez-Málaga; no obstante, la ejecución de las dos potentes infraestructuras que suponen la autovía y la carretera del arco A-356 propician una nueva realidad territorial para este municipio.

Las nuevas facilidades de comunicación estrechan, por una parte, los vínculos de Vélez con los pueblos del interior y con sus diseminados pe-
ro, por otra parte, también abren posibilidades a todo el litoral y a los

mismos núcleos del hinterland de Vélez que tradicionalmente han gravitado sobre el núcleo principal, de forma tal que pueden llegar a obviarse las relaciones con Vélez-Málaga recurriéndose directamente a la capital provincial.

Esta misma circunstancia hace que se produzca de forma paulatina la incorporación de la parte más occidental de La Axarquía al área de influencia metropolitana de Málaga con la consiguiente transformación a primera residencia de buena parte de los suelos actualmente destinados a segunda residencia.

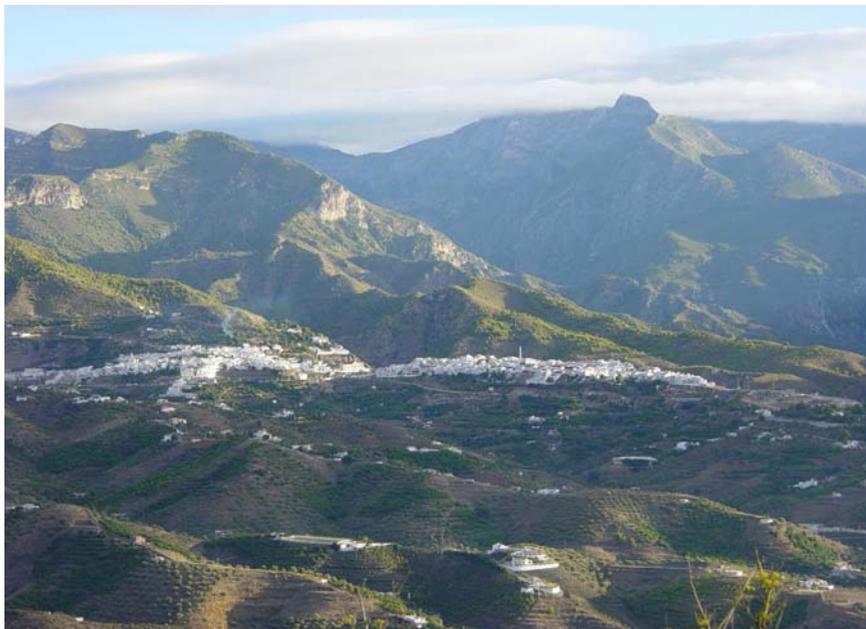
2. La densa red viaria capilariza suficientemente el territorio pero requiere mejorar su capacidad de servicio para responder a las necesidades derivadas de nuevas demandas.

Las infraestructuras viarias de La Axarquía mantienen, en su estructura más básica, la misma disposición que la red caminera histórica; esto es, un

conjunto de viarios en dirección norte-sur que tenían por objeto la comunicación de cada uno de los núcleos del interior con la costa, como vía de salida natural de los productos primarios derivados de la agricultura.

El desarrollo de la infraestructura viaria ha seguido esta lógica histórica, que ha consistido en transformar estos caminos de conexión en ejes viarios asfaltados con unas características propias de carreteras de montaña e incorporar progresivamente los núcleos próximos entre sí situados en los mismos ejes de los valles fluviales.

Frigiliana



Algarrobo

Fuera de esta perspectiva local de conformación de la red de carreteras, las principales transformaciones realizadas han seguido una lógica regional, cuyo objeto ha sido servir a las relaciones de medio y largo recorrido; así, el eje viario que sigue el antiguo camino de comunicación Granada-Málaga, que mantiene este papel de articulación; el tramo del arco costero, cuya finalidad es la de conectar toda la Costa del Sol por el interior salvando el paso de la capital; y, más recientemente, la auto-vía, que ofrece una alternativa rápida de comunicación a la colmatada carretera costera.

Estas actuaciones, que adicionalmente sirven a las relaciones comarcas, no han terminado por estructurar todo el ámbito, de manera que en las conexiones internas siguen primando las relaciones interior-costa, faltando aún conexiones entre pares de núcleos próximos situados en contravertientes, los cuales carecen de otra comunicación entre sí que no sea las que les proporcionan los antiguos y numerosos caminos rurales que estructuran todo el territorio y que suplen las deficiencias de articulación aún existentes.

Buena parte de este sistema viario sufre en la actualidad una notable pérdida de funcionalidad a la par que hace frente a nuevas demandas derivadas del desarrollo de la actividad agrícola generada por el Plan Guaro y del incremento de la movilidad producida tanto por el aumento de la motorización como por el auge de la segunda residencia.

A su vez, la red de carácter agrícola ha sufrido un rápido deterioro por la incidencia de los procesos de erosión, deslizamientos e inundaciones y por su insuficiente mantenimiento, a lo que se une la pérdida de capilaridad que ha producido la construcción de la auto-vía, que ha reducido las conexiones entre ambas márgenes; en cuanto al incremento de la movilidad, la proliferación de viviendas en el medio rural, hace que en la actualidad la red de carreteras se vea afectada por multitud de nuevos accesos a urbanizaciones y diseminados que parasitan la red y la deterioran por problemas de desprendimientos, arroyadas, etc., como consecuencia de un inadecuado diseño de las conexiones y viarios de penetración.



En todo caso, la agricultura de forzados y del cultivo subtropical es la que genera las principales demandas a la red, fundamentalmente a la red secundaria. Por tanto, los problemas planteados se localizan en el entorno de esta agricultura, donde el viario no reúne características técnicas suficientes, especialmente de pendientes, radios de curvaturas y anchura de calzada para el tráfico de vehículos pesados.

que continuarán desarrollándose de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico, lo que requerirá, en caso de continuar el actual modelo de entrada en peñe en este viario y la falta de conexiones internas entre urbanizaciones, a una progresiva pérdida de la funcionalidad recientemente adquirida y a la necesidad de priorizar el transporte público dado la progresiva conversión de la franja litoral en un continuo edificado.

En relación con el viario local, el desarrollo de la segunda residencia de interior no genera una especial demanda de la red viaria en cuanto que la movilidad se produce en entornos locales y los problemas esenciales se derivan del deterioro de la red caminera que da soporte a las urbanizaciones y diseminados, que están dando lugar a la apertura de nuevos viarios o a la utilización de los existentes sin unas adecuadas condiciones de servicio.

Por lo que respecta al desarrollo turístico rural, la demanda sobre el viario es de índole distinta, ya que por sus propias características no es especialmente sensible a los tiempos de recorrido y si, por el contrario a las condiciones de integración paisajística del mismo, que en los últimos años adolece de una cuidada consideración.

Por último, en el litoral, la práctica eliminación del tráfico de largo recorrido ha mejorado las condiciones de uso de la N-340 que, en todo caso, se ve fuertemente demandada por los tráfico derivados de las urbanizaciones que se desarrollan en el eje costero y

El viario de la Axarquía. La integración en la topografía



Autovía del Mediterráneo

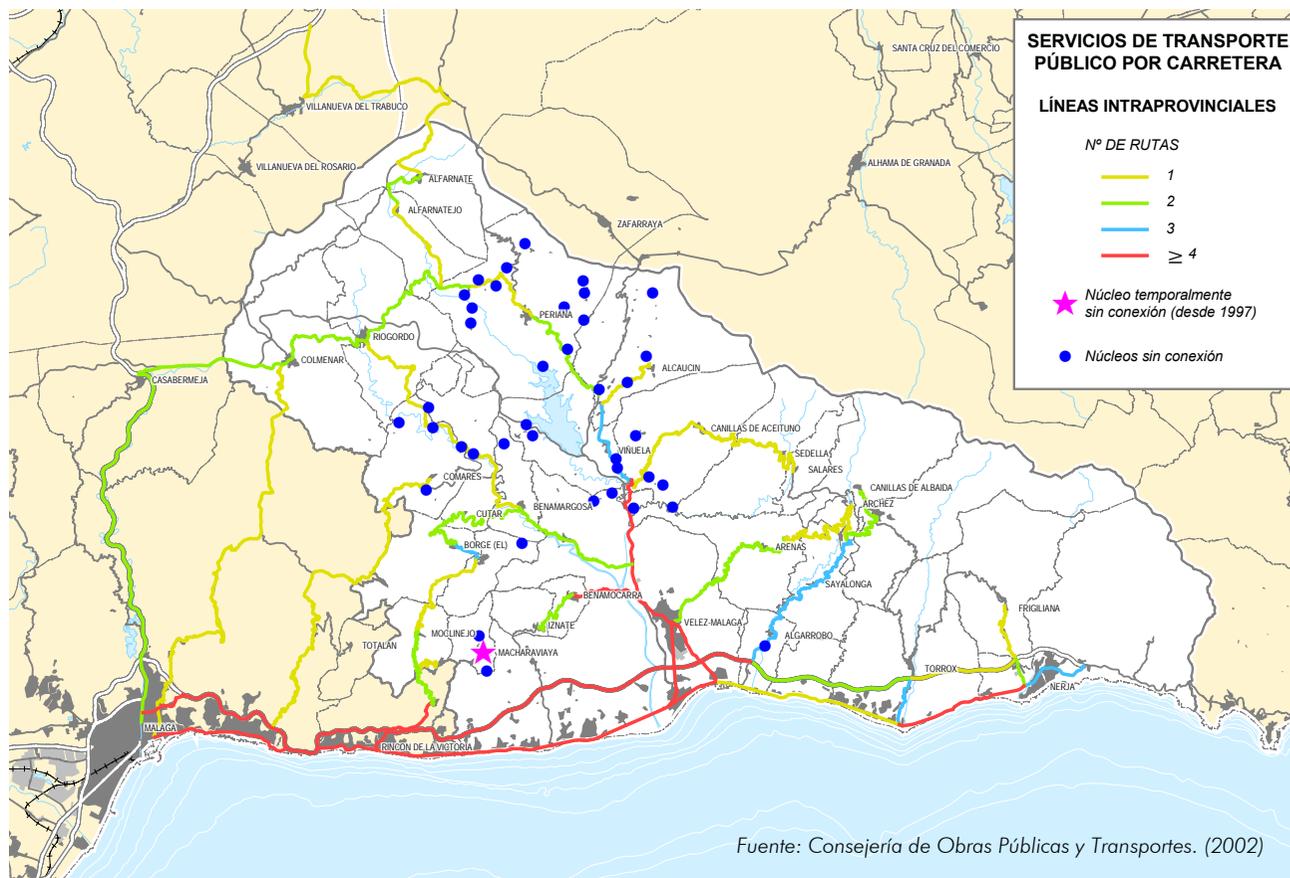


En suma, los problemas planteados por la red viaria son, esencialmente, la falta de una mayor conectividad entre los núcleos de población que permita una completa articulación de todo el sistema, la mejora de las características técnicas en determinados tramos de la red y en especial en el viario agrícola, el control de accesos a la red principal viaria y la mejora de la adecuación de las vías a las condiciones paisajísticas, orográficas y geológicas del territorio.

3. Las transformaciones de usos previstas precisan valorar de nuevo el balance hídrico y planificar y gestionar de manera integral las infraestructuras y servicios hidráulicos.

Uno de los aspectos esenciales del ciclo del agua en La Axarquía es el desconocimiento sobre la disponibilidad de los recursos existentes, de forma que no es posible establecer una hipótesis plenamente fiable de sostenibilidad en relación con las perspectivas de desarrollo futuro.

La propia complejidad del ciclo del agua en las numerosas cuencas que componen el ámbito, la insuficiencia de la red hidrométrica, el desconocimiento fehaciente de las utilidades del agua, especialmente de las subterráneas, o la reducción de las disponibilidades futuras, según las previsiones oficiales publicadas por los organismos encargados del seguimiento del cambio climático, son factores que están en la base de la incertidumbre en torno al ciclo del agua que alertan sobre la necesaria discreción y la prudencia a la hora de evaluar los recursos disponibles y planificar los sistemas hídricos futuros.



Fuente: Consejería de Obras Públicas y Transportes. (2002)

En la actualidad, el balance hídrico entre recursos disponibles y demandas se salda de forma excedentaria, aunque se identifican déficits locales y temporales cuyos síntomas evidencian el empeoramiento de los recursos subterráneos más litorales y la falta de garantías en los suministros de determinados municipios del interior de La Axarquía y de algunos regadíos abastecidos mediante captación directa de cauces y manantiales. La modulación de la demanda se caracteriza por su escasa adaptación a los recursos.

La planificación hidrológica, en su horizonte a largo plazo, prevé una situación ligeramente deficitaria que sería corregida mediante transferen-

cia de recursos hídricos desde la zona de Málaga. Los recursos futuros de procedencia interna seguirán siendo los mismos y las demandas se desglosan en dos grandes asignaciones procedentes del embalse de La Viñuela: la de los riegos del Plan Guaro, parcialmente consumida en la actualidad y la destinada a abastecimiento urbano, con una cuantía equivalente a la que se está consumiendo hoy día. Por otro lado, identifica nuevas fuentes de recursos procedentes de la regulación de los ríos Torrox y Algarrobo, de la depuración de aguas residuales urbanas o de la mejora del conocimiento de alguna unidad hidrogeológica, pero no concreta materializaciones.

Ante esta situación prevista resulta necesario realizar un reajuste en la asignación de recursos regulados con el objeto de atender las nuevas demandas urbanas y turísticas que, a tenor de los suelos urbanizables clasificados y el ritmo edificatorio registrado, experimentarán en los municipios litorales un aumento sustancial en los próximos años del orden de 16 hm³. La asignación de recursos para el Plan Guaro no está efectivamente comprometida, debido al retraso de sus materializaciones, y aunque existe margen temporal y ciertas posibilidades de responder satisfactoriamente a las iniciativas de desarrollo agrícola previstas, la expansión continuada de los regadíos tanto dentro como fuera del ámbito del Plan, desarrollados con instrumentos financieros y técnicos ajenos al mismo, están poniendo en peligro no sólo su viabilidad técnica, socioeconómica y financiera, sino que posiblemente impliquen una reducción de sus objetivos superficiales de transformación, tanto por la aparición y consolidación en su exterior de nuevas demandas de agua para regadío,

como por la extensión de las infraestructuras y de los suelos turísticos y urbanos.

Por estos motivos, debe concluirse que es necesario conocer la superficie y tipologías de regadíos del ámbito, los recursos hídricos asignados y utilizados, la eficiencia en la aplicación del agua, el estado de los acuíferos, etc., con el objeto de evaluar la demanda agrícola y apoyar, en caso de existencias excedentarias, un nuevo concepto de Plan Guaro adaptado a las expectativas económicas, ambientales y territoriales del ámbito.

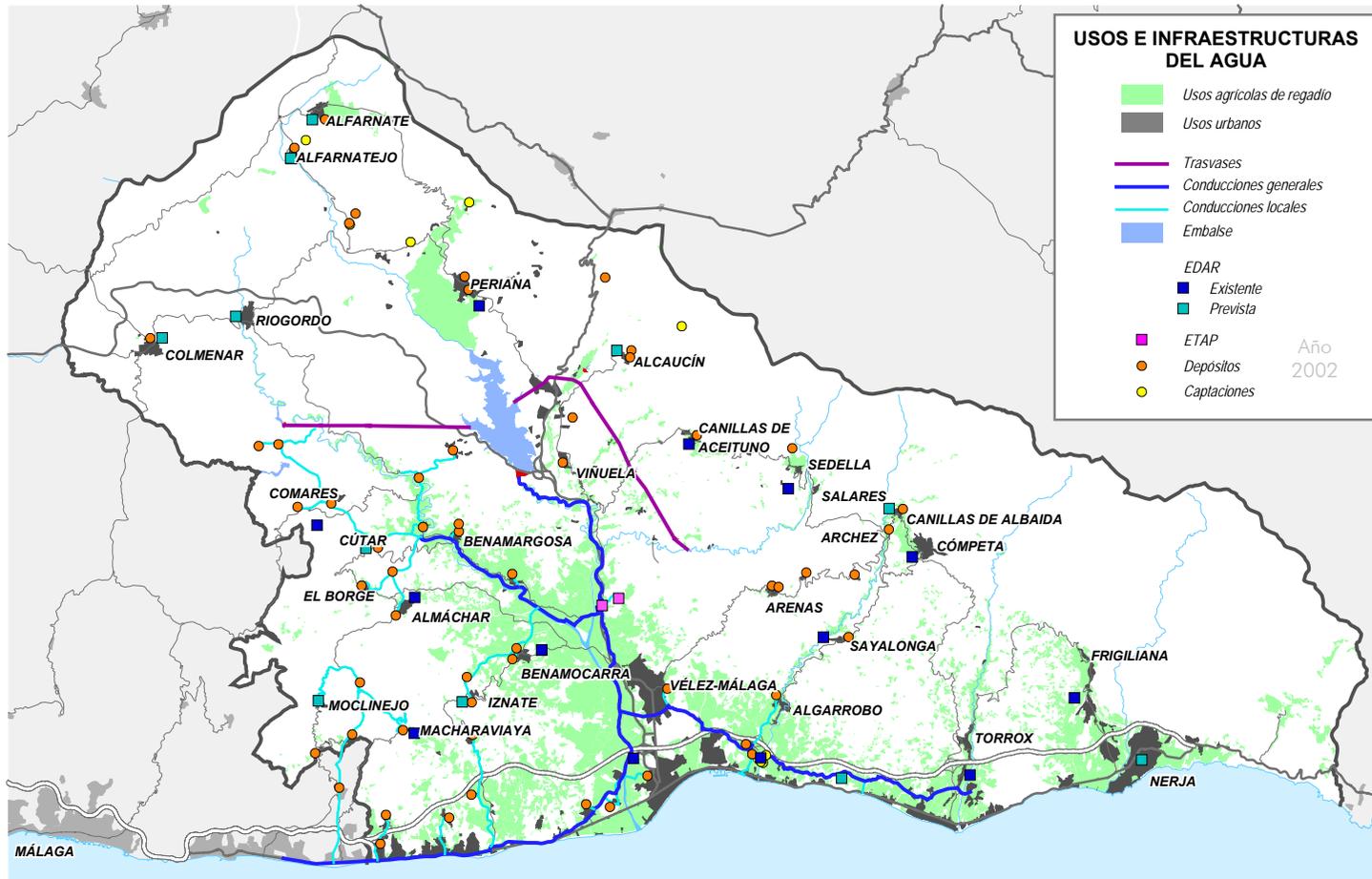
Aunque la viabilidad financiera está hoy en día muy cuestionada, no debe ignorarse que es posible acometer nuevas transformaciones en riego o actuaciones de mejora y modernización con recursos reutilizados procedentes de las estaciones depuradoras de aguas residuales, especialmente de las de Rincón de La Victoria, Vélez- Málaga, Manzano (Torrox-Algarrobo) y Nerja, diseñadas para la reutilización y cuya adaptación a las necesidades técnicas de las posibles zonas de riego requeriría solamente inversiones suplementarias en bombeos y conducciones.

Estos planteamientos de reutilización determinarían un nuevo marco hídrico para el ámbito y supondrían repercusiones positivas, tales como: a) la disponibilidad a corto plazo de recursos superiores a los transferibles a largo plazo desde la zona de Málaga; b) incremento de las disponibilidades hídricas del ámbito; c) garantías para la correcta explotación de las complejas infraestructuras de depuración y el mantenimien-

<i>Balance entre recursos y demandas (hm³/año). Horizonte de 10 años</i>								
Subsistema	Recursos disponibles			Demandas			Balance	
	Subterráneos	Superficiales	Total	Urbana	Regadío	Otras	Total	Total
II.1 (RV)	20	57	77	15	52	0,7	67	+10
II.2 (AE)	10	12	22	7	28	0,7	36	-14
TOTAL	30	69	100	22	80	1,4	103	-4

<i>Balance entre recursos y demandas (hm³/año). Horizonte de 20 años</i>								
Subsistema	Recursos disponibles			Demandas			Balance	
	Subterráneos	Superficiales	Total	Urbana	Regadío	Otras	Total	Total
II.1	20	57	77	16	50	0,9	67	+10
II.2	10	12	22	8	28	0,9	36	-14
TOTAL	30	69	100	24	78	1,8	104	-4

Fuente: Plan Hidrológico de la Cuenca Sur



gua, en los términos deseables de eficacia, eficiencia, utilización mancomunada, y gestión integral del ciclo.

Pese a que se han acometido obras de mejora, los sistemas de las zonas regables presentan funcionamientos precarios y con notables disfuncionalidades, sobre todo en cuanto a mantenimiento, rendimiento y eficiencia en la utilización del agua, especialmente en los ámbitos del Plan Guaro, Acequia de Guaro, vegas y riegos tradicionales de La Axarquía Este.

En los abastecimientos urbanos se detectan fuertes déficits infraestructurales; en La Axarquía Este las redes definen un extenso tejido infraestructural integrado por compartimentos estancos (municipios), con numerosos casos de redes de distribución que colindan con las del municipio vecino al extenderse hasta los límites municipales al objeto de prestar servicio al poblamiento en diseminado.

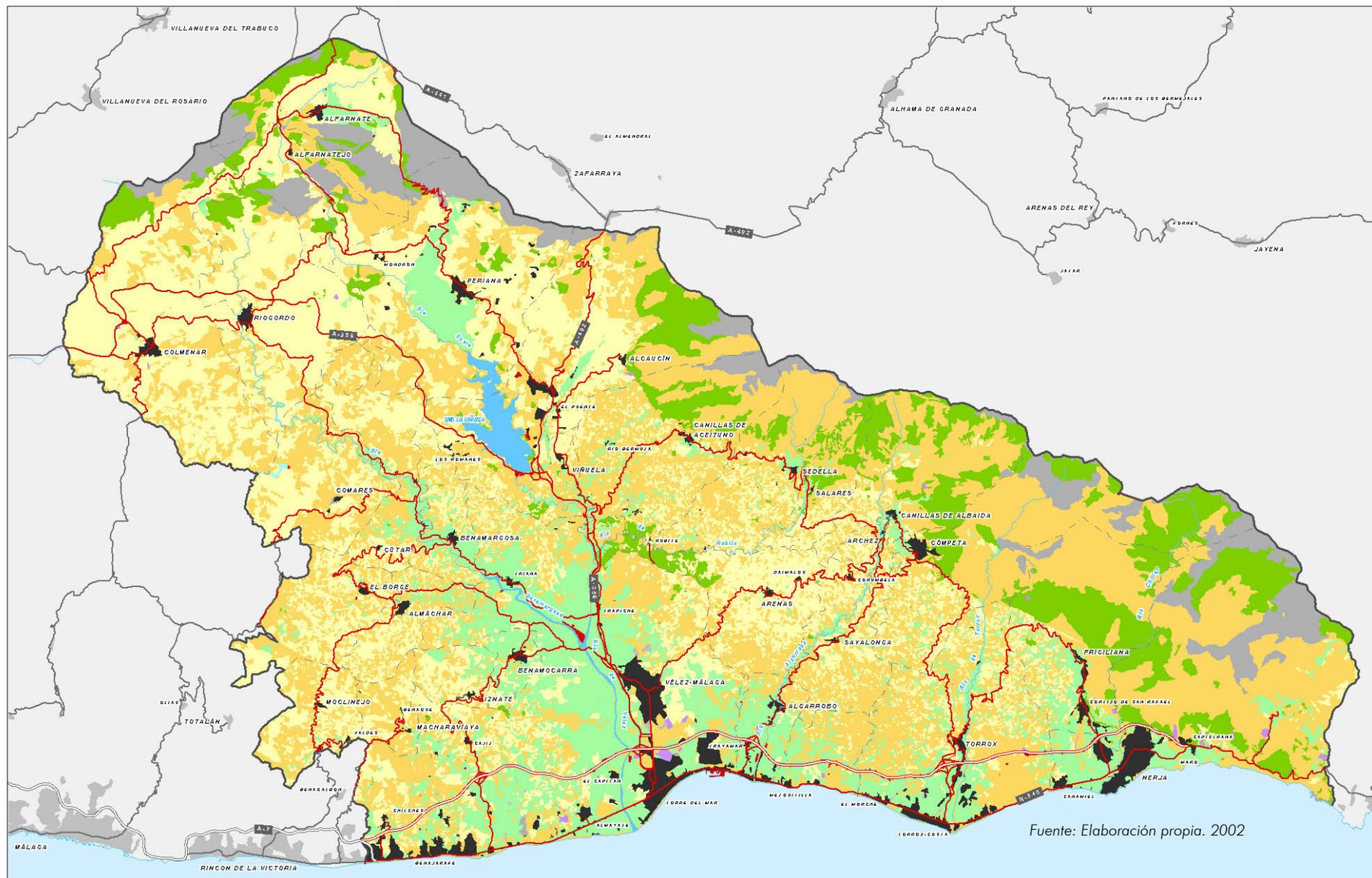
to de los recursos turísticos en buenas condiciones ambientales e higiénico-sanitarias; y d) margen adicional de maniobra para seguir investigando en los métodos y técnicas de obtención de nuevos recursos más viables y sostenibles para los sistemas hídricos, así como el tiempo necesario para ir mejorando en la gestión integral del ciclo del agua.

En lo que se refiere a la gestión del agua, se caracteriza por su inmadurez (multiplicidad de utilizations independientes y poco coordinadas del recurso) y por la escasa experiencia gestora, excepción hecha de Axara-

distribución que colindan con las del municipio vecino al extenderse hasta los límites municipales al objeto de prestar servicio al poblamiento en diseminado.

La complejidad y exceso de dimensionado de las redes, su precario estado de conservación y la baja tasa de renovación dificultan realizar una gestión eficaz de los servicios municipales de agua.

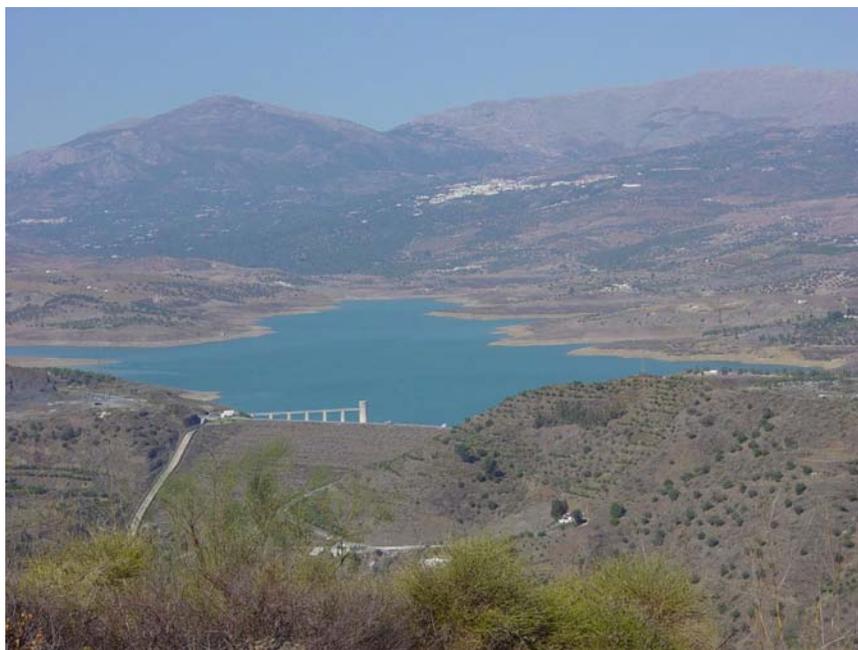
COSTA DEL SOL ORIENTAL - AXARQUÍA



Fuente: Elaboración propia. 2002

USOS DEL TERRITORIO

- | | | | |
|---|-----------------|---|----------------------------|
|  | URBANO |  | SECANO |
|  | INFRAESTRUCTURA |  | REGADIO |
|  | EXTRACTIVO |  | MATORRAL, PASTIZAL Y ERIAL |
|  | ROQUEDO |  | MASA ARBOLADA |



Embalse de La Viñuela desde la Atalaya



Sistema de abastecimiento en el medio rural

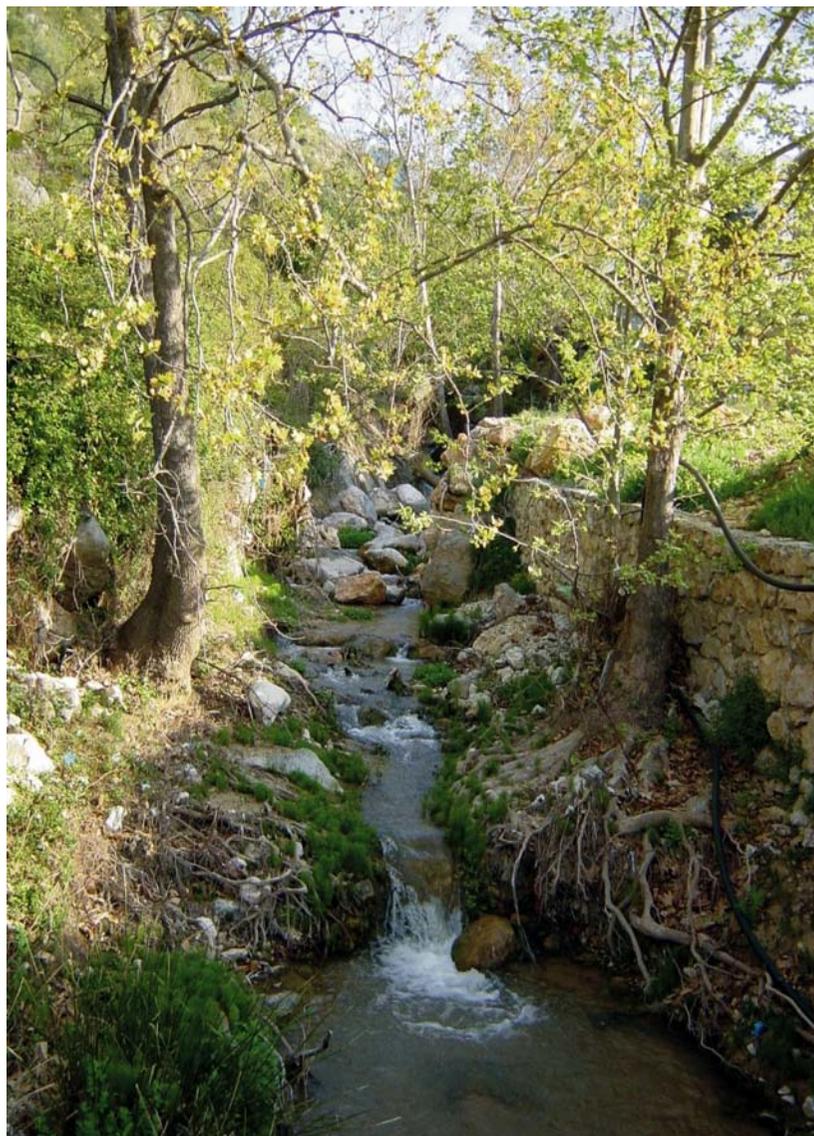
La renovación de redes de distribución en baja constituye, por tanto, una acción indispensable para realizar una gestión eficaz e impedir que las demandas se multipliquen; por ello, el avance en la gestión integral y mancomunada del ciclo del agua en los municipios del interior constituye una necesidad que debe inspirar proyectos de explotación conjunta que mejoren la calidad del servicio y permitan corregir los déficits de suministro detectados en algunos núcleos durante el verano.

En esta línea, la conexión Axaragua - Nerja puede constituir un nuevo instrumento tanto de acceso a nuevas disponibilidades hídricas para el abastecimiento urbano mediante la introducción en el sistema de excedentes, como para fortalecer las garantías de suministro o compensar déficit localizados. Asimismo, la conexión hidráulica de toda la costa malagueña (Costa del Sol Occidental - Málaga – Costa del Sol Oriental)

puede configurarse como el instrumento que garantice los suministros urbanos incluso en futuras situaciones de emergencia.

En lo que respecta a las infraestructuras hidráulicas urbanas, debe señalarse que en materia de depuración se asiste en la actualidad a un importante proceso de ejecución de instalaciones que permitirán en plazos definidos la resolución de los problemas de contaminación en el litoral, aunque los déficit acumulados no permiten señalar que todo el ámbito pueda tener resueltas las infraestructuras sanitarias en los términos fijados por la Directiva Comunitaria 91/271/CEE.

Baños de Vilo



4. Una agricultura tradicional en declive y unos regadíos en expansión.

La agricultura constituye, junto al turismo, uno de los soportes principales de la economía de La Axarquía, concentrando en muchos de sus municipios la generación de empleo y renta para sus habitantes.

En los últimos años se asiste a la pérdida de efectivos agrarios en el sector y a un reajuste territorial, mensurable en un claro retroceso de la agricultura de secano en beneficio de la agricultura de regadío y de forzados, de importantes consecuencias territoriales y ambientales.

La elevada fragilidad del medio físico de La Axarquía, su orografía complicada y de fuertes pendientes, un medio natural limitado y marginal en términos productivos y proclive a la erosión, a los que se le une la difícil mecanización del campo, el envejecimiento de la población rural y el predominio del minifundismo, son factores explicativos del declive del modelo agrario tradicional; sin embargo, la complementariedad de los aprovechamientos agrarios y el sostén de su rentabilidad gracias a las ayudas de la PAC contribuyen al mantenimiento de esta agricultura de secano, aunque poco a poco está siendo abandonada por otras actividades más remunerativas o sustituida, en las zonas en que esto es posible, por una nueva agricultura más tecnificada.

La crisis estructural del sector vitivinícola, los rendimientos marginales del almendro o las incertidumbres de futuro que pesan sobre el olivar de montaña son, entre otras, las causas del progresivo abandono de esta agricultura tradicional, que ocupa casi la mitad de la superficie cultivada de La Axarquía, y con ello el cierre, en determinados espacios del ámbito, de expectativas productivas ante las dificultades del terreno y sus deficiencias agroclimáticas. Esta tendencia tiene, a corto y medio plazo, una incidencia sustancial en la renta agraria y en el propio paisaje, en la pérdida de sus valores constitutivos y de identidad cultural y en su modelado territorial, perceptibles tanto en las características del modo de ocupación del territorio y laboreo agrícola, en los procedimientos empleados para el control de la erosión, en la propia arquitectura popular, como en las técnicas vinculadas a un modo productivo consecuente con las características del medio.

Estructura de los usos del suelo		
Usos	Superficie (ha)	%
Forestal	37.162	37,7
Otros espacios naturales	5.713	5,8
Agrícola	51.307	52,1
Residencial	2.759	2,8
Terciario	138	0,1
Industrial	148	0,1
Extractivo	121	0,1
Infraestructuras	933	0,9
Equipamientos	159	0,2
Improductivo	142	0,1
TOTAL	98.582	100,0

Fuente: Mapa de Usos del Suelo. 1:10.000. Elaboración propia.2002

Estructura de los usos agrícolas			
Tipo de agricultura	Usos agrícolas	Superficie (ha)	%
Secano	Herbáceos en secano y pastizales	6.668	13,0
	Olivar y almendral	22.624	44,1
	Viñedo	2.985	5,8
	Viñedos abandonados y zonas improductivas	6.339	12,4
	TOTAL SECANO	38.616	75,3
Regadío	Regadíos tradicionales	887	1,7
	Cítricos, frutales y cultivos subtropicales	7.680	15,0
	Regadíos intensivos	2.462	4,8
	Intensivo bajo plástico	1.115	2,2
	Mosaico de riegos intensivos	547	1,1
TOTAL REGADÍO	12.691	24,7	
TOTAL	51.307	100,0	

Fuente: Mapa de Usos del Suelo. Escala 1:10.000. Elaboración propia.2002

NOTA: Las superficies de la agricultura de secano, aparecen sobrevaloradas en relación a las estadísticas oficiales agrarias. Su explicación radica en que las técnicas de interpretación de fotografías aéreas no proporcionan suficientes argumentos para su discriminación en sus diferentes situaciones productivas: activo, abandonado, producción integrada, régimen de no laboreo, etc.

Las evidentes consecuencias del abandono de las prácticas culturales, la banalización del paisaje como consecuencia de su progresiva homogeneización, el deterioro de las estructuras sustentadoras de esta economía, la pérdida de los rasgos identificadores y de su simbología, tienen como consecuencia el abandono de una cultura de siglos adaptada al medio y, por tanto, respetuosa con el mismo.

Estructura del parcelario				
Tamaño parcela (m ²)	Nº parcelas	%	Superficie (ha)	%
< 2.500	44.095	44,1	4.945	5,4
2.500 - 5.000	21.688	21,7	7.820	8,6
5.000 – 10.000	17.976	17,9	12.662	13,9
10.000 – 50.000	14.482	14,5	27.318	29,9
50.000 – 200.000	1.390	1,4	11.841	13,0
> 200.000	254	0,2	26.674	29,3
Total agrario	99.885	100,0	91.264	100,0
Total público y urbano	11.542		7.350	

Fuente: Catastro de rústica. 2002

En contraste con este proceso, en el litoral, la agricultura de regadíos acondiciona vegas fluviales y laderas, hasta cotas entorno a los 150 metros, a las necesidades derivadas de las nuevas formas de explotación agraria, y se extiende sobre el escenario litoral, unas veces compartiendo espacios, otras cediendo ámbitos tradicionales de cultivos, con una compleja interrelación con los usos urbanos y turísticos; no obstante, la fortaleza del sector residencial en sus instrumentos de apropiación del territorio tiende a truncar los lazos entre agricultura de regadíos y urbanizaciones, induciéndole a retroceder hacia el interior y, con ello, a transformar laderas con múltiples factores limitantes, tanto físicos como territoriales, y a generar importantes repercusiones ambientales y económicas derivadas de su implantación y gestión cotidiana.

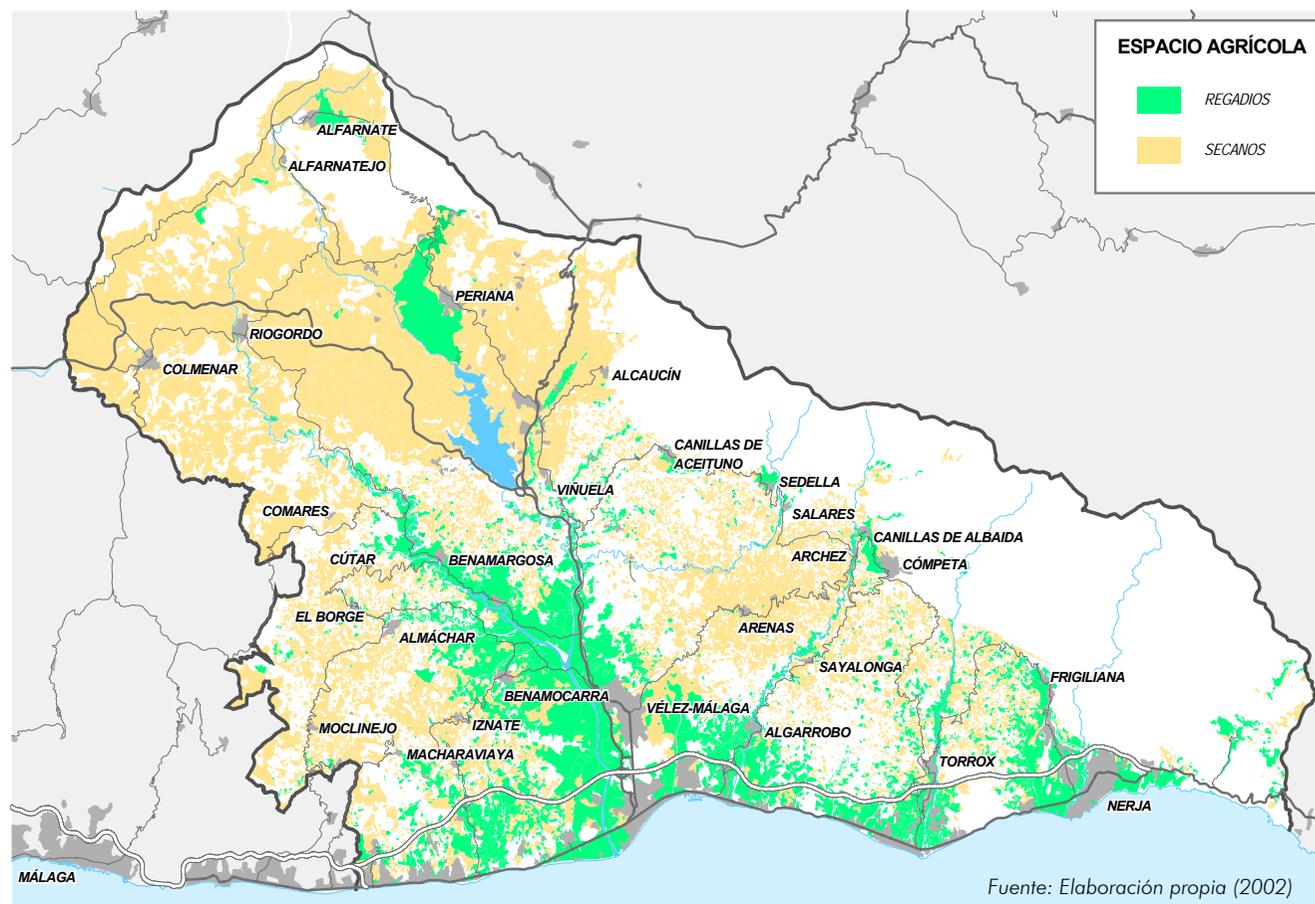
En cualquier caso, esta competencia desigual por el territorio se materializa mediante numerosos procesos de desestabilización agrícola y de degradación de los entornos turísticos, exteriorizados en sus transiciones y contactos, mediante múltiples conflictos, entre otros, los visuales.

Esta agricultura, cuya imagen más expresiva es la del cultivo subtropical del aguacate y los cítricos, sustentada en factores tales como la exclusividad climática del ámbito, la estabilidad de precios o los bajos requerimientos de mano de obra, asumibles fácilmente desde la economía familiar, encuentra como factor limitante su demanda de agua y las fuertes inversiones iniciales destinadas a acondicionar los terrenos inclinados con el objeto de favorecer el cultivo, controlar el drenaje y evitar la erosión. En general, define un sector productivo que si está bien diseñado y gestionado traslada escasas exigencias sobre el territorio y el medio ambiente y aporta diversidad e identidad al paisaje.

En cambio, la agricultura de invernaderos se caracteriza por sus débiles estructuras territoriales, organizativas y de transformación o comercialización. Factores de competitividad más exigentes que los anteriores, implantaciones onerosas con el medio, y gestión poco activa e inculca del territorio y el medio ambiente (drenajes, suelos, residuos), definen un frágil sector productivo que traslada importantes externalidades negativas (riesgos hídricos, repercusiones paisajísticas, etc.) sobre el territorio litoral y degrada las condiciones ambientales de contorno del sector turístico.

Las vegas y regadíos tradicionales se encuentran en fase de modernización y me-

jora de la eficiencia de sus estructuras agrarias, definiendo así un mosaico de situaciones que van desde experiencias dinámicas y pioneras hasta numerosas resistencias de carácter relicto, tales como las dificultades para realizar una gestión eficaz del agua en los riegos tradicionales, los problemas para afrontar la modernización y conservación de los regadíos históricos abancalados, la inmovilidad de los arrendamientos históricos o el laboreo agrícola mediante tracción animal. Cada vez son más frecuentes las intrusiones urbanas desestabilizadoras de estos espacios.





El sistema agrícola tradicional en secano



Regadío tradicional en laderas



Los nuevos regadíos. El aguacate

Cultivo de caña de azúcar en la vega del Vélez



La agricultura de invernada



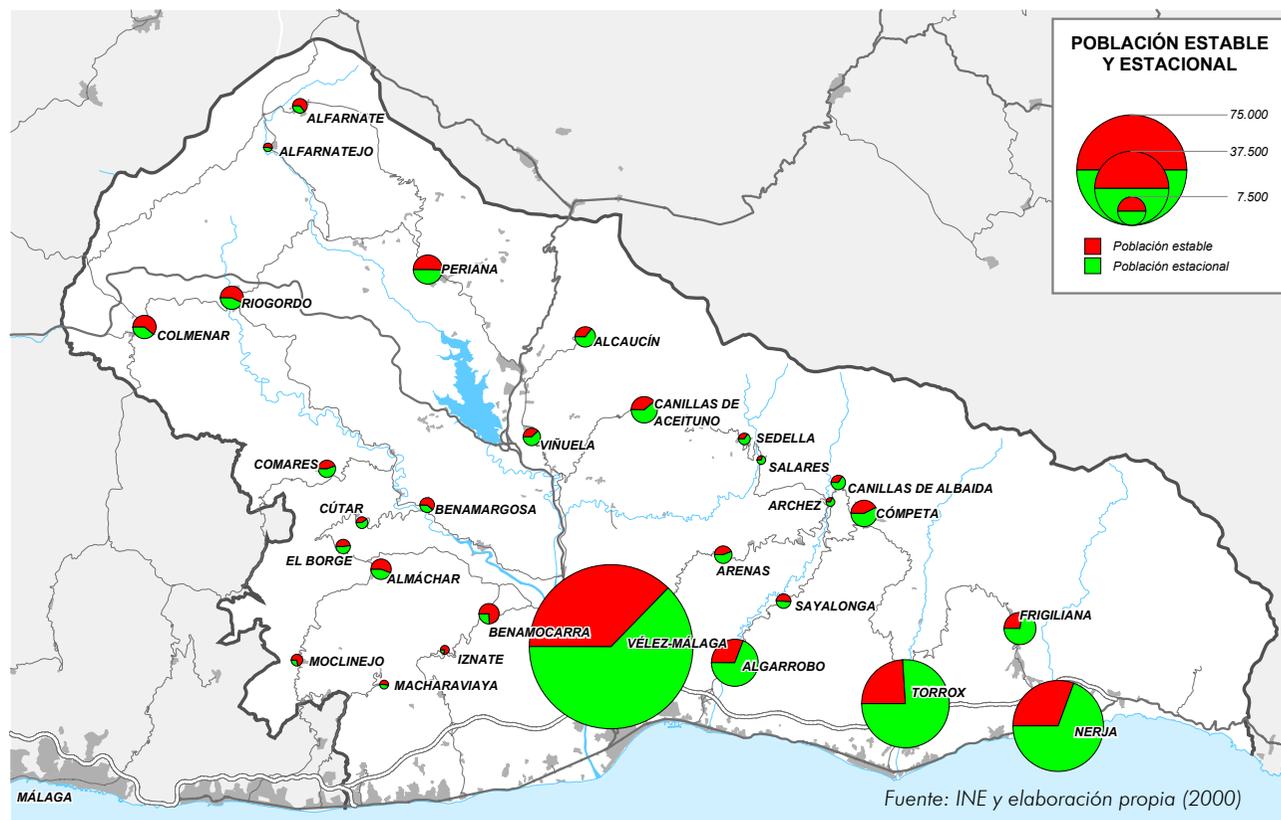
La posible sobreexplotación del acuífero de Vélez con su recurrente amplificación temporal de efectos (intrusión salina) coincidiendo con estíos y años de sequía, o la contaminación de las aguas subterráneas por compuestos utilizados en la actividad agraria, son factores ambientales estrechamente vinculados al sector productivo que introducen debilidad en las estructuras agrarias más litorales y tensión sobre la caja única de recursos hídricos.

5. Una actividad logística e industrial en desarrollo vinculada a la expansión residencial y a la influencia de la aglomeración urbana de Málaga.

En lo que se refiere a las actividades logísticas e industriales, éstas no han tenido una presencia significativa en el ámbito y han estado ligadas tradicionalmente a la transformación de los productos agrarios.

En la última década, sin embargo, la expansión de la construcción y el crecimiento residencial han supuesto un importante incremento de las industrias auxiliares ligadas al sector así como de las actividades empresariales logísticas que, por la posición central de Vélez-Málaga en el ámbito y su dimensión poblacional, tienen en este municipio su principal desarrollo, lo que se refleja en las crecientes necesidades de suelo para actividades productivas. Este desarrollo comienza a expandirse en el litoral a otros municipios, que concentran el grueso de los suelos destinados estos usos.

En el interior, la presencia de suelo de uso industrial aparece sólo en unos pocos municipios y está vinculado esencialmente a las actividades agropecuarias, excepto en Colmenar, que experimenta en el último



quinquenio una demanda creciente de suelo para la ubicación de empresas procedentes de la capital, que buscan suelo en condiciones adecuadas de localización y de dotaciones a costes relativamente más bajos en unos tiempos de desplazamiento muy asequibles a la aglomeración urbana. Esta tendencia, a buen seguro va a continuar en el futuro alcanzando al municipio de Riogordo.

6. El insuficiente aprovechamiento de las potencialidades turísticas del litoral por la extensión del modelo vacacional de segunda residencia.

Las condiciones de partida del ámbito para desarrollar un potente y dinámico sector turístico son excelentes. Al inmejorable clima de la Costa

del Sol se añade un paisaje singular, basado en la configuración topográfica y en su textura de paisaje agrario rural. Además, la buena combinación existente entre la litoralidad (playas, acantilados, actividades náuticas), los espacios de interés naturalístico y ambiental y los recursos culturales y antropológicos, diferencian netamente este territorio y le dotan de una fuerte personalidad.

Desde hace algún tiempo la situación del mercado europeo es especialmente favorable para las zonas que ofrecen condiciones para productos distintos. Por otra parte, el ámbito se encuentra ubicado en uno de los principales destinos turísticos europeos: la Costa del Sol. Ello le permite disponer de facilidades para el acceso desde puntos lejanos (aeropuerto con múltiples conexiones) y conglomerado de empresas en su entorno que facilitan la venta de servicios turísticos a un grupo muy amplio de operadores y segmentos del mercado.

Frente a esta conjunción de factores favorables (recursos y facilidades en el contexto productivo), el turismo reglado y profesional se ha desarrollado tarde, en una dimensión claramente inferior a su potencial y sólo en algunos lugares de la costa (Nerja). El raquitismo del sector turístico queda de manifiesto por las escasas 3.596 plazas hoteleras de categoría de tres o más estrellas en 2003.

Puede concluirse, pues, que la tradición residencial del litoral de La Axarquía ha adquirido ya una dimensión suficiente para el orden territorial deseable y que las necesidades actuales se orientan más hacia la re-qualificación y modernización de espacios, la dotación de equipamientos turísticos que den soporte a actividades y la creación de condiciones para que se desarrolle un sector turístico atrofiado, que cuenta con un elevado potencial de desarrollo económico y territorial del turismo litoral en condiciones de sostenibilidad y que, sin embargo, está escasamente aprovechado.



Torrox Costa



Nerja y acantilados de Maro



Los usos del litoral

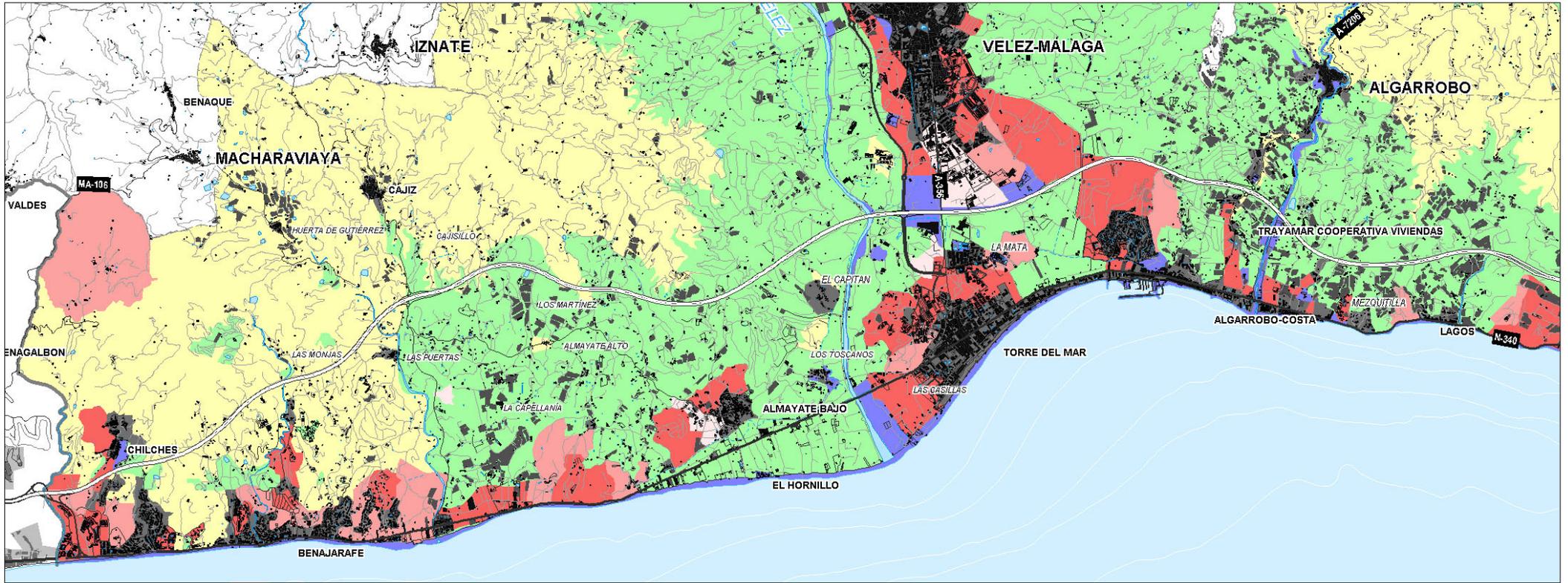
En contraposición, la zona ha experimentado, desde hace años, una intensa demanda para la segunda residencia y la vivienda de temporada que aprovecha los mismos recursos y facilidades que favorecen el turismo. Con carácter general, el espacio turístico litoral de La Axarquía está siendo utilizado por residentes temporales y veraneantes y, en menor medida, por excursionistas en actividades informales y turistas.

La oferta de viviendas de temporada, en propiedad o en alquiler, es muy extensa (cerca de 50.000). Su implantación y desarrollo ha constituido durante décadas una de las principales fuentes de riqueza y dinamismo del ámbito. En la actualidad, los servicios requeridos por esta población estacional que puede rondar en algunos momentos las 200.000 personas, mantienen una parte sustancial de la actividad, empleo y renta, del ámbito.

Una parte de los veraneantes y residentes temporales que utilizan el parque de viviendas de temporada es de origen extranjero, lo cual constituye una ventaja debido a sus pautas de distribución de visitas, más repartidas a lo largo del año, y a un gasto medio diario algo superior al veraneante nacional. A pesar de ello, la fuerte concentración de esta actividad en determinados días del año es causa de graves disfunciones territoriales y de desequilibrios en el empleo, debido a los prolongados períodos de inactividad y a los problemas de congestión derivados de las fuertes concentraciones de población en verano.

La lógica general del sector residencial se fundamenta en el crecimiento cuantitativo de su oferta. Los mayores beneficios económicos y sociales se obtienen de la actividad constructiva, la cual cuenta con un contexto de mercado muy favorable gracias a una creciente demanda de segunda residencia en el conjunto de Europa. Se desprende de ello que se dan las condiciones para que la presión urbanística residencial sobre el litoral y zonas de influencia marina por vistas sea muy elevada. La tendencia a la colmatación y a la absorción de todos los recursos de suelo para promociones inmobiliarias residenciales existentes limita otras opciones territoriales y reproduce la ocupación con productos inmobiliarios, cambiantes según la demanda (del apartamento a la casa unifamiliar), estableciendo una competencia de usos que traslada costes insalvables para otras actividades productivas (agricultura y turismo)

COSTA DEL SOL ORIENTAL - AXARQUÍA



LITORAL. CLASIFICACIÓN DE SUELOS

■ SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

■ SISTEMAS GENERALES

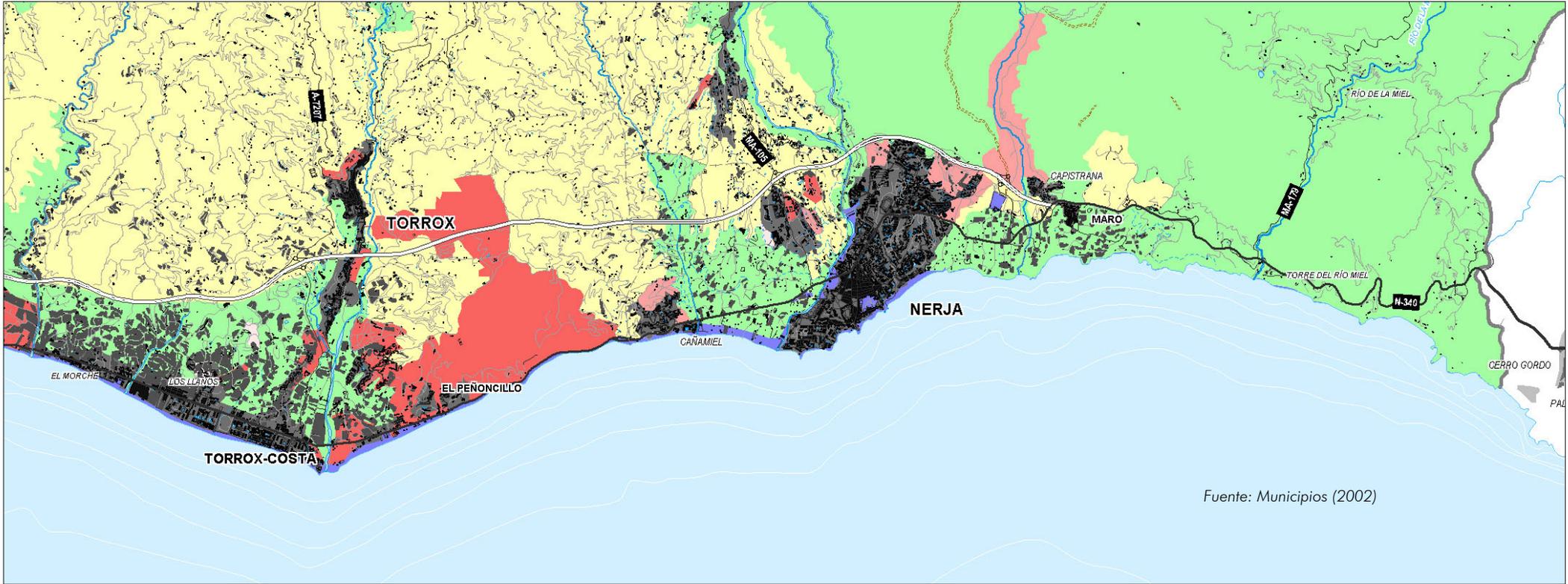
■ Residencial

■ Protegido

■ Residencial-Turístico

■ No protegido

■ Industrial



7. La necesidad de mejorar la oferta de turismo en el interior e integrarla con la oferta litoral.

La integración entre el litoral y el interior del ámbito es un hecho territorial y paisajístico basado en la amplitud del circo montañoso que se desarrolla en torno a los valles de los ríos litorales. Esta integración no está plenamente trasladada al funcionamiento del espacio turístico y al aprovechamiento del potencial de desarrollo de actividades en el interior.

El valor turístico del interior descansa netamente en su interés como medio rural, con un espacio manejado y un sinfín de pequeños núcleos urbanos dotados de personalidad y atractivo en su caserío y en su trama urbana, combinado con el atractivo naturalístico y de paisaje silvestre del Parque Natural. Las posibilidades de aprovechamiento recreativo y de turismo activo de este espacio son amplias, especialmente en el Parque Natural, pero no están convenientemente desarrolladas al no existir suficientes atractivos organizados y utilizarse los recursos de manera informal.

Las oportunidades recreativas y culturales de estos recursos han sido exclusivamente protagonizadas hasta fechas recientes por veraneantes, residentes extranjeros temporales y excursionistas procedentes de Málaga y el litoral. El desarrollo propiamente turístico, correspondiente a establecimientos profesionales dedicados a prestar servicios a turistas, ha tenido una escasa presencia, si bien, en estos momentos se está viviendo un empuje significativo, centrado en fórmulas no convencionales como casas rurales con servicios, villa turística, etc., y con el apoyo de las entidades dedicadas al desarrollo rural.

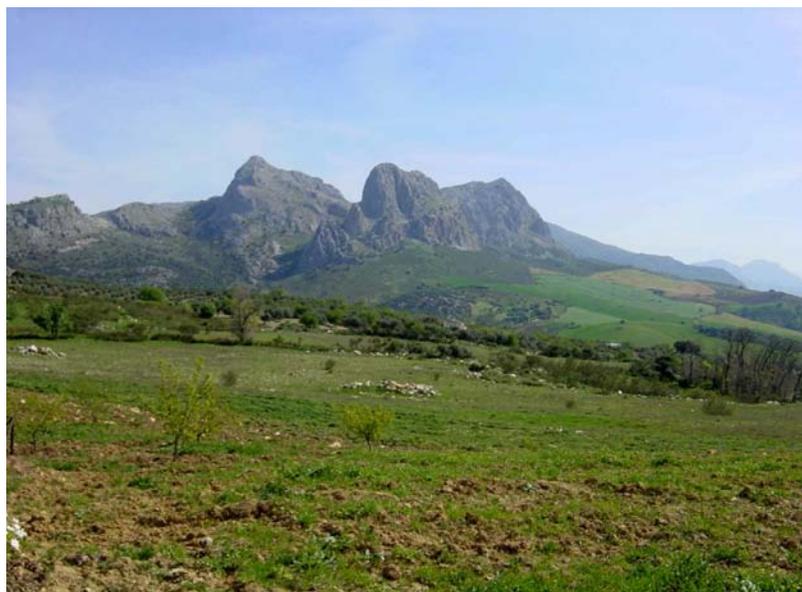
Para aprovechar convenientemente las oportunidades que ofrece La Axarquía se requiere una ordenación conjunta y la definición de un modelo común, evitando los perjuicios que causa una dispersión de las políticas, especialmente en el ámbito municipal. El mejor escenario de optimización de oportunidades turísticas y recreativas está relacionado con la delimitación y cualificación de un espacio turístico de La Axarquía que aúne y valore todos sus recursos y que materialice sus oportunidades de forma compatible con la conservación del medio ambiente. En este proceso se ha de procurar una mejora sustancial

del escenario en el que operan las empresas de alojamiento y de servicios turísticos con objeto de fortalecer este sector y contribuir a la generación de empleo estable y renta para los residentes.

Frente a un potencial de desarrollo turístico y recreativo basado en la sostenibilidad y en valores naturales y culturales, se destaca como el fenómeno de mayor trascendencia territorial en la actualidad, en el espacio turístico rural, la ocupación del campo por parte de numerosas viviendas de temporada; no obstante, conviene señalar que la declaración de Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama, ha contenido el proceso de edificación dispersa en su ámbito, dando lugar a uno de los elementos de mayor valor y proyección futura del espacio turístico del interior.

El Patrimonio Histórico. Torre del Jaral





El Patrimonio Natural. Tajo de Gomer y Alto del Fraile



El modelo turístico del interior. Casa rural

El auge y crecimiento de las actividades turísticas, convencionales y no convencionales, no es comparable en dimensión con la importancia de la segunda residencia y el alquiler de temporada. No obstante, este fenómeno tiene otra significación en el interior que en el litoral y hoy es aún posible una reorientación hacia fórmulas de mejor integración territorial que permitan incrementar los mayores beneficios relativos que se desprenden de sus efectos económicos y sociales en un entorno deprimido

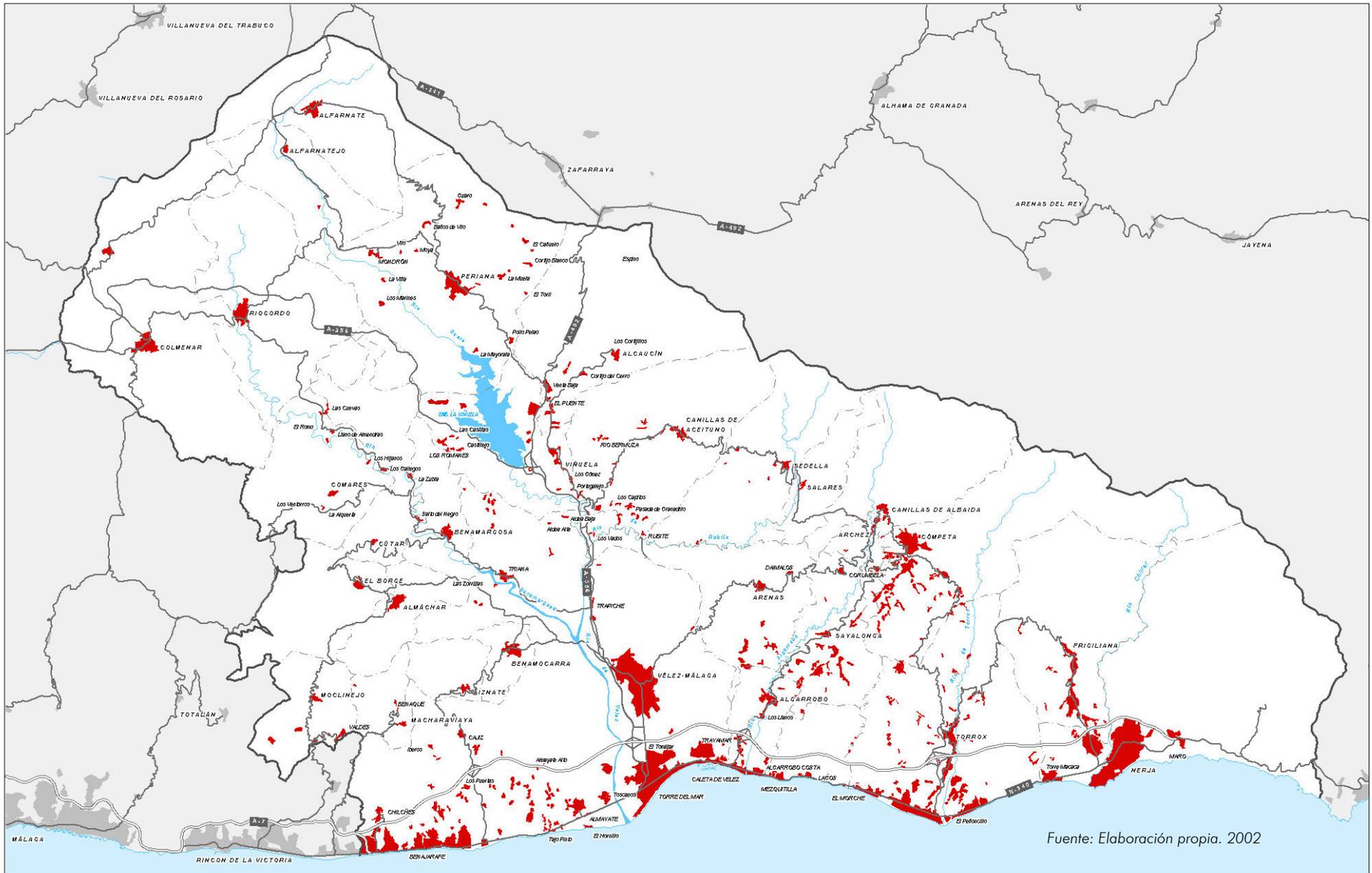
8. El deterioro del paisaje como consecuencia de unas transformaciones no respetuosas con el medio.

El paisaje de La Axarquía es el legado de una cultura tradicional adaptada a una orografía complicada y a unos recursos naturales limitados que, encontrando secularmente las condiciones y los medios materiales

de su existencia, ha transmitido una diversa gama de contenidos formales o simbólicos y de valores culturales y estéticos propios de un ajuste equilibrado entre usos, capacidades del medio y respuestas del territorio.

Este paisaje no se corresponde con los estereotipos básicos en los que los paisajes bellos se asocian con lugares poco intervenidos y con recursos naturales bien conservados, sino que se relaciona con un paisaje muy humanizado, construido palmo a palmo, y mantenido mediante una ingente labor humana de siglos siguiendo directrices de sostenibilidad y de aprovechamiento al límite de las capacidades instrumentales disponibles en otras épocas. Aunque también se reconocen evidencias más desacordes, persisten extensas zonas y numerosos elementos que permiten entender el modo de manejo tradicional de este territorio como una economía de uso correcta basada en una especial vinculación con su entorno que ha llevado a garantizar su preservación.

COSTA DEL SOL ORIENTAL - AXARQUÍA



SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

Este recurso se entiende en La Axarquía como un bien colectivo, donde los municipios se ven representados y comparten sus ámbitos visuales y referencias geográficas, y en la que sus pobladores han participado activamente en su confección mediante unas reglas del juego universales que difieren localmente en el modo de adaptación al terreno y sus particularidades; así, es posible distinguir varias identidades paisajísticas que cualifican y diversifican su territorio: los paisajes serranos; la zona litoral; entre ambas, la agricultura tradicional de los montes; la nueva imagen de la arboricultura; y las vegas agrarias tradicionales.

Estos paisajes se encuentran en cada caso sometidos a diferentes situaciones y procesos de evolución; así, mientras la orla externa de paisajes serranos y los valles intramontanos de Alfarnate y Alfarnatejo mantienen sus características más primigenias y, en el segundo caso, están regulados por un envidiable orden territorial y coherencia paisajística, los montes orientales, por el contrario, soportan una reciente y profunda transformación que da lugar a un fuerte contraste entre un modo de ocupación generado por una cultura popular tradicional y los nuevos modelos de utilización del espacio. Junto a ellos contrastan, a su vez, los nuevos paisajes agrícolas modelados con criterios productivos, que introducen modernas señas de identidad, propias del paisaje tecnificado de la agricultura y, en la ribera marítima, el paisaje edificado urbano-turístico, que aparece imbricado con los relieves litorales, costas acantiladas y playas, y los usos agrícolas.

La cultura tradicional popular se encuentra hoy en una crítica encrucijada en la que confluyen multitud de factores y sinergias de difícil salida, entre los que se destacan: el declive de estas comunidades rurales y, en paralelo, el abandono imparable de los espacios productivos tradicionales y la aparición de extensos territorios con apariencia de

Intrusiones paisajísticas



Antiguo muro de contención. Adaptación al paisaje



Nueva escollera. La banalización del paisaje



Ingenierías sin consideraciones paisajísticas



La línea del cielo

baldíos; un fuerte choque de costumbres entre lo autóctono y la modernidad, representado por actuaciones que no se adaptan a las características del paisaje, insensibles ante el incalculable legado cultural; la irracionalidad e insostenibilidad de ciertos sectores de la nueva economía agraria dirigida por premisas de viabilidad y rentabilidad a corto plazo;

o la falta de atención a unos sistemas naturales (suelos, drenajes, etc.) debilitados y descontrolados, que con el tiempo se van perfilando como factores de riesgo para los propios sistemas productivos y de relaciones de La Axarquía.

En esta situación de incertidumbre y de choque cultural se está registrando un proceso de banalización y aculturación, identificable en términos de pérdida neta de valores culturales y estéticos y de sostenibilidad agrícola, promovido por las interacciones y sinergias del binomio: retirada de la agricultura tradicional/entrada desordenada y poco respetuosa de los usos residenciales en el medio rural.

Se está produciendo, bajo la forma de la residencia rural, la aparición de una nueva identidad paisajística y territorial confeccionada por un modelo de desarrollo rural regulado por la insensibilidad cultural y ambiental y por la especulación como factor de competitividad y uso del territorio.

Así, el paisaje de La Axarquía se encuentra en un periodo de confluencia entre dos modelos de entenderlo: a) el tradicional, confeccionado por la cultura en decadencia, y b) el traído por la modernidad, con una importante inercia expansionista, muchas de las veces, ambientalmente insostenible e insensible ante el patrimonio del entorno. El primero ha creado paisaje y generado el recurso, el segundo, reconoce estas apreciables cualidades, aporta escasos valores y opera en términos de degradación y desestabilización generalizada bajo un común denominador, que estriba en la adaptación de los terrenos, cimas y laderas, a las exigencias de su actividad.

El resultado es la complejidad y dureza de las obras ejecutadas y el descuido u olvido de las inserciones paisajísticas. Fragilidad de los paisajes, abandono de la gestión por parte de sus pobladores, e intervenciones intensas y poco adaptadas a las características del medio, entre otros, son aspectos claves en la concepción de esta nueva corriente que se puede concretar en:



Las nuevas soluciones en ladera



Una casa, un camino



Valle de Alfarnate. Un paisaje primigenio



Valle de Torrox. Un paisaje transformado por la agricultura del aguacate

- Desarrollo sustentado en la pérdida neta de patrimonio natural y cultural. Las implantaciones se realizan sin ninguna conexión funcional con el espacio que les rodea; al mismo tiempo que de forma ajena a las costumbres y patrones urbanísticos y arquitectónicos dominantes o tradicionalmente aceptados, presentando una doble vertiente: la atención se reserva para los espacios interiores y productivos, en tanto que sus exteriorizaciones son agresivas con el entorno.
- Ejecución de infraestructuras y mantenimiento de las existentes sin medidas y acciones de integración en el paisaje.
- Edificación, planificada o incontrolada, con tendencia a desarrollarse sobre áreas estratégicas de gran proyección pública y espacios de calidad paisajística que grava y deteriora la imagen comarcal.
- Desarrollo desestabilizador del territorio. La edificación o los precarios aterrazamientos agrícolas constituyen la punta visible de una intervención que trae consigo una importante dotación de servicios independientes, de complejo trazado por cerros y laderas (apertura de nuevos viarios, tendidos eléctricos, conducciones y depósitos de agua), diseñados y ejecutados básicamente con criterios de viabilidad económica y de rentabilidad a corto plazo, sin apenas considerar variables ambientales, paisajísticas o territoriales.

Por otra parte, los criterios de productividad y competitividad, promovidos por la actual coyuntura económica se imponen sobre unos aprovechamientos de un medio natural limitado y marginal en términos productivos, así como sobre las valoraciones sociales y



Competencia por el suelo. Torrox

culturales hasta hace bien poco existentes. Hoy, el declive de la sociedad rural y el abandono del espacio agrícola tradicional da lugar a un proceso imparable de pérdida de identidad y de valores paisajísticos y culturales, así como de homogeneización de medios, ambientes rurales y paisajes comarcales.

Los paisajes agrícolas funcionales, modelados con criterios productivos y uniformes, suponen la nueva expresión y aportación de la agricultura a los paisajes comarcales. Algunas de estas modernas señas de identidad, como la arboricultura, aportan importantes factores de equilibrio y compensación a gran escala, derivados fundamentalmente de la implantación sobre el territorio de una de sus graves carencias, los cromatismos verdes; otras, en cambio, la agricultura de invernaderos, perfilan el marco más desestructurado, desequilibrado e insostenible dentro del paisaje de La Axarquía.

Por último, en el litoral la competencia entre los usos urbanos y agrícolas han dado lugar a un proceso de desestructuración del orden territorial y de confusión y mezcla entre usos, con aparición de bolsas de marginalidad y de edificación desordenada que ponen en peligro al propio paisaje.

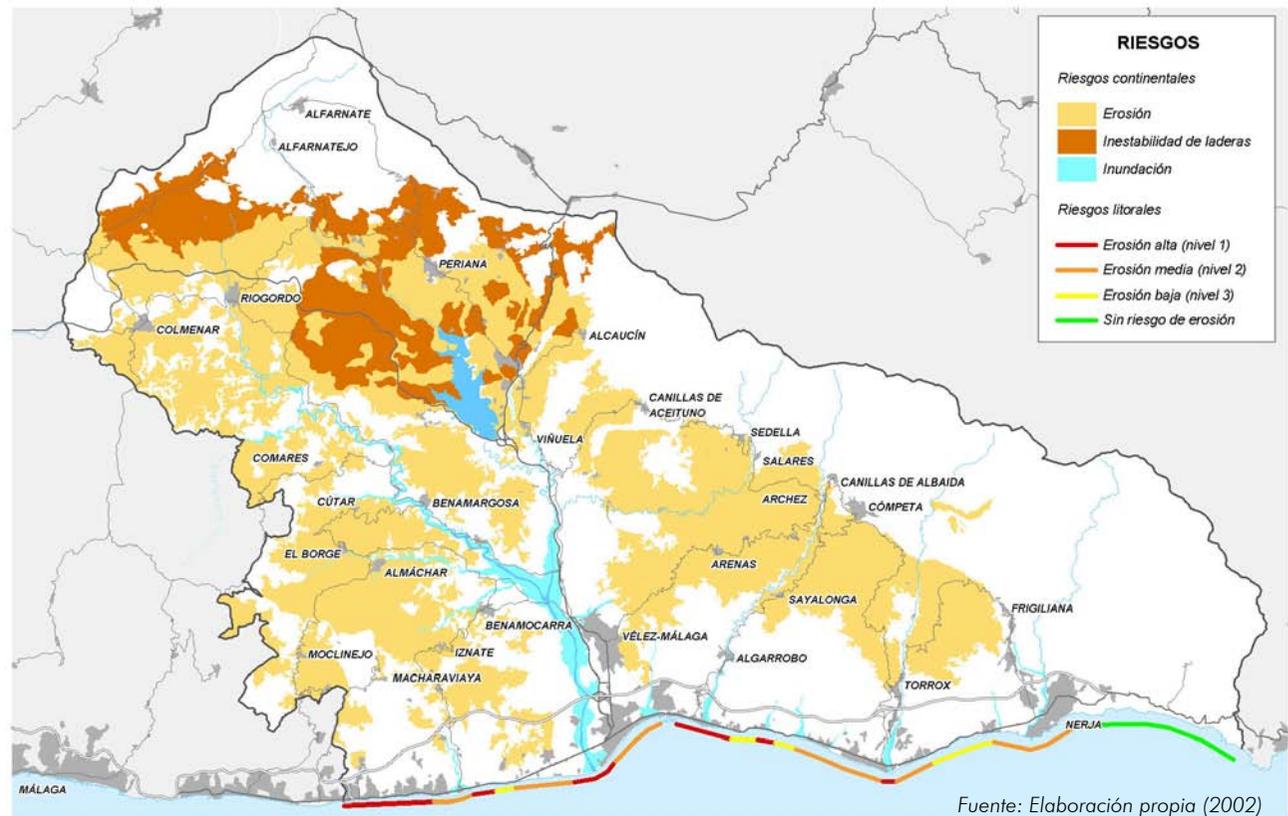
9. El incremento de los riesgos naturales como consecuencia de la insuficiente consideración de las características físicas del territorio.

La Axarquía es un ámbito que presenta diversidad de fenómenos naturales asociados a sus condiciones de territorio montañoso y ribereño del mar y que suelen manifestarse mediante daños numerosos pero casi siempre de baja intensidad. A excepción de los terremotos, con capacidad catastrófica y amplia repercusión territorial,

los demás fenómenos naturales apenas han supuesto riesgos relevantes para los asentamientos humanos, sus ámbitos productivos y sistemas de relaciones e infraestructuras.

La orografía movida y complicada como factor potenciador del desarrollo de muchos fenómenos naturales ha contribuido sólo relativamente debido a los mecanismos de adaptación al medio de los espacios productivos y de los sistemas de infraestructuras.

Así, ubicados los núcleos urbanos, caseríos y redes viarias sobre lugares elevados, y corregidas las laderas más pendientes con extensas zonas escalonadas al objeto de retener el suelo y el agua para así atemperar el régimen hídrico y obtener cosechas más abundantes, el sistema de



drenaje natural de muchas zonas de La Axarquía estuvo mitigado, y dependiente de ello, sus efectos en las zonas bajas.

En las últimas décadas, estas estrategias han ido devaluándose, ya sea por el declive de la agricultura tradicional que está descuidando el mantenimiento de las laderas abancaladas, o por la introducción de manejos con lógicas de actuación caracterizadas por la adaptación de los terrenos a los requisitos técnicos de las actividades a implantar. Las sinergias acumuladas por este binomio sobre las laderas van debilitando unos sistemas naturales que con el tiempo se perfilan como riesgos para el propio sistema productivo y para el sistema viario.

Así, las manifestaciones ordinarias y extremas del ciclo del agua constituyen hoy día el factor de riesgo más extendido en el territorio, frecuente y con mayor potencialidad de provocar daños económicos, aunque raramente catastróficos. Debido a la falta de atención prestada, el drenaje natural de los Montes, especialmente de los orientales, desestructurado y con funcionamiento descontrolado utiliza frecuentemente carreteras y numerosos caminos, casi siempre desprovistos de cunetas y de intersecciones regladas con la red, o los atraviesa indiscriminadamente acompañándose de procesos de inestabilidad de laderas, de deslizamiento de taludes viarios y de sedimentación de arrastres.

El funcionamiento torrencial de la red de drenaje se presenta como el fenómeno cotidiano con mayor potencialidad de daños, especialmente sobre carreteras, red caminera y usos emplazados en laderas bajas y medias. Durante el acontecimiento de temporales el sistema de relaciones de La Axarquía queda profundamente afectado, siendo necesarias posteriormente importantes tareas de reparación de daños.

Las inundaciones provocadas por la red de drenaje, dadas las condiciones de buena capacidad de evacuación proporcionadas por la pendiente de los cauces y ramblas, quedan relegadas a los llanos litorales y a los tramos bajos de las vegas de los ríos Iberos, Vélez, Seco, Güy, Algarrobo y Torrox. Sus principales repercusiones estriban en el anegamiento de cultivos, cortes temporales de la carretera costera (infraestructura que frecuentemente opera como elemento amplificador



Desprendimiento. Alfarnatejo



El litoral reclama su espacio. Escolleras (Chilches)



Deslizamiento de carretera. Iznate

de las crecidas), e incidencias localizadas sobre urbanizaciones y zonas habitadas. La peligrosidad natural de las corrientes, extrema en el eje de las ramblas, se acompaña casi siempre de roturas parciales de los sistemas defensivos que introducen un componente de riesgo impredecible sobre las llanuras de inundación.

La erosión se considera como un proceso natural potenciado por la deforestación y puesta en cultivo de terrenos con excesiva pendiente o fácilmente erosionables. Constituye un problema vinculado al sistema productivo agrícola cuyos riesgos derivados se centran en la pérdida de suelo, su fertilidad y su productividad biológica, la generación de surcos de arroyada, la movilización de importantes cantidades de áridos, y el aterramiento de caminos y carreteras en zonas bajas. Las tasas de erosión más relevantes, altas o muy altas, se identifican en los Montes Occidentales y en el Pasillo de Colmenar, especialmente sobre laderas cultivadas sin prácticas de contención de suelos.

La inestabilidad de laderas y los riesgos derivados de las arcillas expansivas e hinchables son comunes y frecuentes en casi todo el Pasillo de Colmenar, definiendo un factor de debilidad territorial y requiriendo, en periodos húmedos, importantes tareas de reparación de daños en infraestructuras viarias y redes camineras. La variable pendiente operando conjuntamente con el drenaje descontrolado también introduce multitud de interferencias (aterramientos, desprendimientos, etc.) sobre el viario de Los Montes y en otras zonas del ámbito.

Los terremotos, pese a su escasa frecuencia de aparición y corta duración, alcanzan una amplia repercusión territorial e impactos intensos sobre la sociedad que se materializan en pérdidas de vidas humanas y destrucción parcial de núcleos de población. En el contexto peninsular, La Axarquía se encuadra en el interior de la zona de máxima peligrosidad derivada de la actividad sísmica.

Se trata, pues, de un riesgo importante en el ámbito cuyos efectos pueden mitigarse mediante la aplicación de técnicas de edificación sismorresistente; por el contrario, también pueden magnificarse si se obvian las medidas especiales en los acondicionamientos del terreno (explanaciones y terraplenes), hoy día, convencionalmente realizados de

forma previa al trazado de infraestructuras y a la implantación de invernaderos o edificaciones en el medio rural. En este sentido, las características del terreno de cimentación, frecuentemente creadas de forma artificial mediante rellenos y terraplenes, pueden ampliar la peligrosidad sísmica.

En el marco de estas consideraciones debe ponerse especial atención al desarrollo urbanístico aguas abajo del embalse de La Viñuela, que requiere de medidas de prevención y control ante posibles episodios catastróficos.

En lo que se refiere a la dinámica litoral, en épocas de calma relativa y de vientos moderados, las olas ejercen poco trabajo de erosión; por el contrario, en los periodos de temporal se pone de manifiesto la debilidad de un medio costero regresivo y crónicamente deficitario en áridos que cada vez cuenta con más tramos de costa regularizados mediante escolleras defensivas, al mismo tiempo que recibe con mayor frecuencia actuaciones en materia de protección y regeneración de playas. Las playas y su dinámica definen un sistema regresivo, sensible y frágil que induce a adoptar posiciones conservadoras y bien maduras ante futuros planteamientos de utilización, más cuando la disminución de áridos removilizables por la dinámica litoral está motivada a su vez por efectos retroalimentados en cuencas y costas. De este modo, se está determinando una fachada litoral cada vez más vulnerable a los efectos de los grandes temporales.

Otros riesgos con incidencia difusa y baja potencialidad de daños derivan de la sobreexplotación de acuíferos costeros: procesos de intrusión salina y contaminación agrícola, o de la contaminación de las aguas provocadas bien por la utilización generalizada en la agricultura de productos fitosanitarios y compuestos nitrogenados, bien por la proliferación de edificaciones residenciales en el medio rural que no cuentan con sistemas adecuados de depuración de sus aguas residuales.

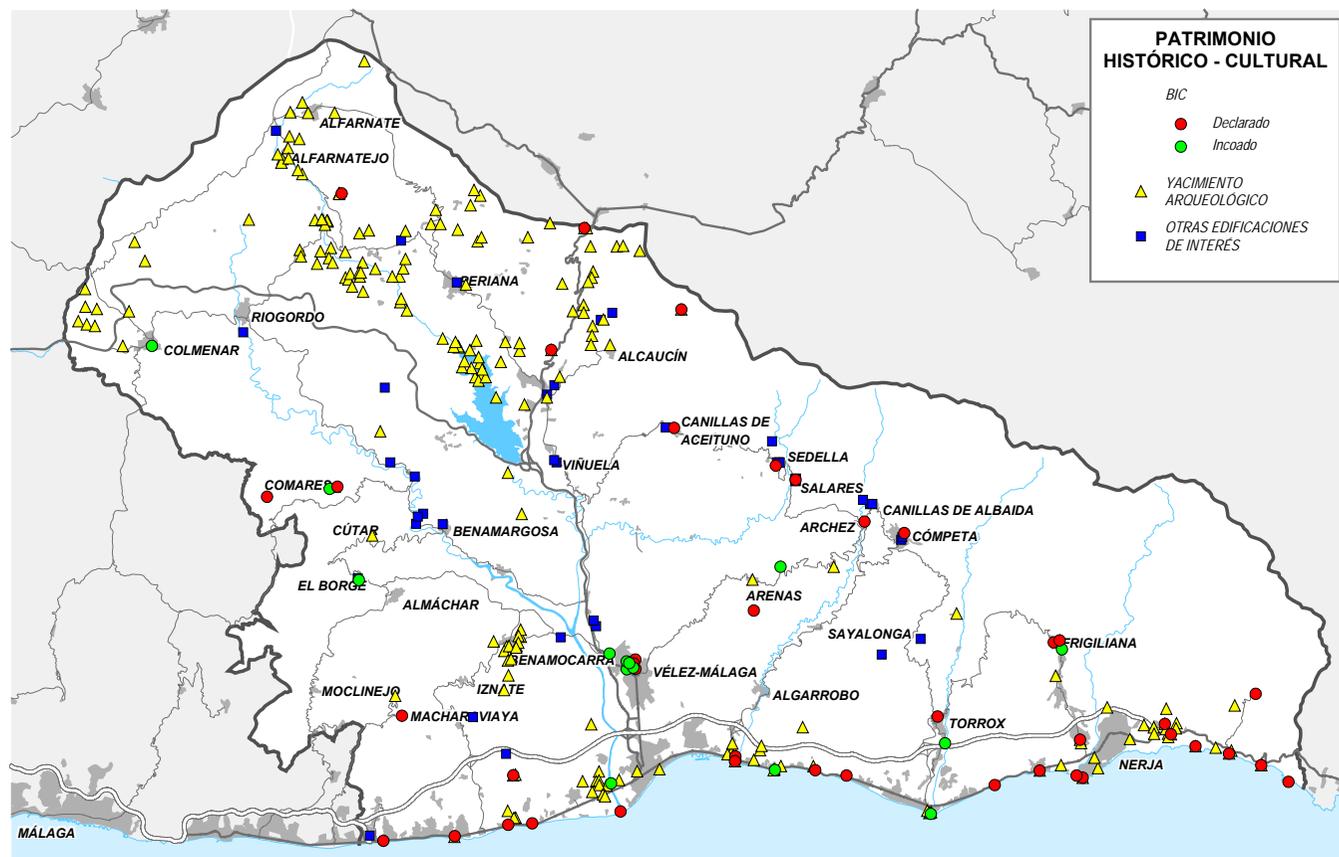
10. Necesidad de potenciar el patrimonio cultural como recurso turístico y como seña de identidad del ámbito.

El patrimonio histórico-cultural de la Costa del Sol Oriental-Axarquía representa un importante recurso turístico-territorial, dada su diversidad y riqueza y como reflejo de la identidad histórica de la comarca.

Además de los cuarenta y un elementos incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, a los que habría que añadir los otros 16 elementos incoados, en la Axarquía existen numerosos restos de edificaciones o construcciones que desde nos dan muestra de las diferentes culturas y modos del aprovechamiento del territorio.

Así, los conjuntos históricos de Macharaviaya y Vélez-Málaga, la Cueva Nerja y alrededores de Maro, y los numerosos castillos, fortalezas medievales, torres defensivas y demás bienes incluidos en el Catálogo, y por tanto sometidos a un régimen de protección por la normativa sectorial, deben ser potenciados como recursos turísticos en el desarrollo del ámbito. Especial mención merece la Cueva de Nerja, pues la riqueza de sus restos arqueológicos la ratifican como uno de los asentamientos paleolíticos más importantes del Mediterráneo peninsular, y uno de los más visitados.

Junto a estos bienes protegidos, existen otros posibles elementos de interés cultural, con potencialidad para promover el desarrollo turístico de la comarca. Este es el caso de los conjuntos urbanos de la mayoría de los pueblos de la Axarquía, de interés desde el punto de vista



paisajístico y arquitectónico, entre los que cabe destacar, además de los declarados o incoados, Salares, por el barrio morisco, puente y almarin; Comares, por la disposición de su núcleo urbano sobre un escarpado monte; y Cómpeeta, por sus calles empinadas con tradicionales casas árabes. Las edificaciones rurales constituyen, asimismo, un patrimonio de interés para el reconocimiento de la identidad comarcal. Entre estas edificaciones destacan los cortijos, los molinos hidráulicos de origen andalusí y morisco, las almazaras, lagares pozos, fuentes, y norias que se reparten por todo el territorio.

CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ.			
Municipio	Denominación	Tipología	Estado
Alcaucín	Castillo El Alcázar	Monumento	Declarado
	Castillo de Zalía	Monumento	Declarado
	Cueva del Boquete de Zafarayya	Zona Arqueológica	Declarado
Alfarnatejo	Abrigos del Tajo de Vilo	Monumento	Declarado
Algarrobo	Torre Derecha o Nueva	Monumento	Declarado
	Torre Ladeada o del Portichuelo	Monumento	Declarado
Archez	Alminar de la Villa	Monumento	Declarado
Arenas	Castillo de Bentomiz	Monumento	Declarado
	Parroquia de la Concepción en Daimalos	Monumento	Incoado
Canillas de Aceituno	El Castillo	Monumento	Declarado
Colmenar	Ermita de la Candelaria	Monumento	Incoado
Comares	Aljibe árabe de Mazmullar	Monumento	Declarado
	Parroquia Nuestra Sra. de la Encarnación	Monumento	Incoado
	El Castillo-Cementerio	Monumento	Declarado
Cómpeta	El Castillo	Monumento	Declarado
El Borge	Iglesia Nuestra Sra. del Rosario	Monumento	Incoado
Frigiliana	Escudo del Ingenio	Monumento	Declarado
	Conjunto Histórico	Paraje Pintoresco	Incoado
	El Castillo	Monumento	Declarado
Macharaviaya	La Villa	Conjunto Histórico	Declarado
Nerja	Torrecilla de Nerja	Monumento	Declarado
	Castillejo del Río de la Miel	Monumento	Declarado
	Torre Vigía Chucho	Monumento	Declarado
	Torre Vigía del Pino	Monumento	Declarado
	Torre Vigía de Macaca	Monumento	Declarado
	Torre Vigía de Maro	Monumento	Declarado
	Torre Vigía de la Caleta	Monumento	Declarado
	El Castillo	Monumento	Declarado
	Torre Vigía Arroyo de la Miel	Monumento	Declarado
	Alrededores de Maro. Cueva de Nerja	Paisaje Pintoresco	Declarado
	Cueva de Nerja	Monumento	Declarado
Salares	Alminar de la Villa	Monumento	Declarado
Sedella	El Castillo	Monumento	Declarado

CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ.			
Municipio	Denominación	Tipología	Estado
Torrox	Villa romana del Faro de Torrox	Zona Arqueológica	Incoado
	Convento Ntra. Sra. de las Nieves	Monumento	Incoado
	Torre Vigía de Calaceite	Monumento	Declarado
	El Castillo	Monumento	Declarado
	Torre de Güil o del Morche	Monumento	Declarado
Vélez-Málaga	Claustro Exconvento S. José de la Soledad	Monumento	Incoado
	Iglesia San Juan Bautista	Monumento	Incoado
	El Castillo	Monumento	Declarado
	Monasterio de las Carmelitas Descalzas	Monumento	Incoado
	Convento Ntra. Sra. de Gracia	Monumento	Incoado
	Parte antigua ciudad	Conjunto Histórico	Declarado
	Torre Vigía de Moya	Monumento	Declarado
	Castillo o Casa-Fuerte del Marqués	Monumento	Declarado
	Torre Vigía de Lagos	Monumento	Declarado
	Torre Vigía del Jaral	Monumento	Declarado
	Castillo de Almayate	Monumento	Declarado
	Torre Vigía de Chilches	Monumento	Declarado
	Torre Vigía de la Boca del Río Vélez	Monumento	Declarado
	Real Convento de Santiago	Monumento	Declarado
	Ermita Ntra. Sra. de la Cabeza	Monumento	Incoado
	Casa de Cervantes	Monumento	Incoado
	Camarin de María Santísima de la Piedad	Monumento	Incoado
Desembocadura del río Algarrobo que comprende: Morro de Mezquiti-lla, Chorreras y Trayamar	Zona Arqueológica	Incoado	
Desembocadura del Río Vélez que comprende: Cerro del Peñón, Cerro del Mar, Colina de Toscanos, Alarcón y Jardín	Zona Arqueológica	Incoado	

PATRIMONIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS TERRITORIAL			
Municipio	Denominación	Tipología	Actividad
Alcaucín	Cooperativa San Miguel	Almazara	Oleicultura
	Molino de San Sebastián	Molino harinero	Molinería
	Molino Altero	Molino harinero	Molinería
	Molino Quemado	Molino harinero	Molinería
Alfarnatejo	Molino de Gangarra	Molino harinero	Molinería
Benamargosa	Molino La Vapora	Molino harinero	Molinería
	El Molino	Almazara	Oleicultura
El Borge	Molino Quintana	Almazara	Oleicultura
	Molino de José el de Quico	Almazara	Oleicultura
Canillas de Aceituno	Fábrica de Aceite Ntra. Sra. de la Cabeza	Almazara	Oleicultura
	El Molino	Almazara	Oleicultura
Canillas de Albaida	Panificadora Ntra. Sra. del Perpetuo Socorro	Fábrica Harina.	Panadería
	El Molinillo	Molino harinero	Molinería
Comares	El Molino	Almazara	Oleicultura, Hostelería
Cómpeta	La Bodega	Bodega- Lagar	Vinicultura, Restauración
	Molino de Manuel Navas	Almazara	Oleicultura
Cútar	Molino Martínez	Molino harinero	Molinería
	Pozo de la Noria	Pozo de agua	Abastecimiento, Agua
	Molino San José	Almazara	Oleicultura
	La Molina	Almazara	Oleicultura
Periana	Molino de las Lavaderas	Molino harinero.	Panadería, Molinería
	Destilería de Alcohol	Destilería	Produc. Aguardiente y Licor. Restauración
Riogordo	Molino Virgen de Belén	Molino harinero	Molinería
Salares	Bodega de José Félix	Bodega	Vinicultura
	Lagar de José Félix	Lagar	Vinicultura
	Lagar de Federico	Lagar	Vinicultura
	Bodega y Machota de Federico	Bodega- Lagar	Vinicultura

PATRIMONIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS TERRITORIAL			
Municipio	Denominación	Tipología	Actividad
	Molino de Josélana	Almazara	Oleicultura
Sedella	El Lagar de Mari Carmen	Lagar	Vinicultura
	El Molino	Almazara	Oleicultura
	Molino de Frasquito el Molinero	Molino	Molinería
	Molino de Sedella	Molino harinero hidráulico	museo
Torrox	Cortijo Capitán	almazara hidráulica	Mixto viña para vino y pasas y olivar
	Molino Isidro	almazara hidráulica	segunda residencia
Viñuela	La Fragua	Fragua	Forja
	El Molino	Almazara	Oleicultura
Vélez-Málaga	Tejar	Tejares	Producción Teja
	El Trapiche	Trapiches, Almazara, Molino harinero	Oleicultura, Molinería, Producción azúcar
	La Noria	Norias, Pozos de agua, Acueductos	Abastecimiento agua
	Hacienda del Conde	Viña para producción de pasas	turismo residencial
	Lagar de Campos	Viña y lagar para la producción de pasas	segunda residencia
	Lagar de Gálvez	Mixto viña y olivar	edificio de servicio de explotación agricultura tropical

3. EL ESCENARIO TENDENCIAL

3.1. INTRODUCCIÓN

Según ha quedado de manifiesto en el Diagnóstico, la dinámica territorial de este ámbito está sometida a procesos muy vivos y con gran capacidad transformadora. De hecho, el momento se caracteriza por un elevado grado de incertidumbre derivado de la aparición de fuertes tensiones constructivas, de las cuales no se conoce bien ni su dimensión, ni su alcance, ni sus patrones de conducta.

No es posible establecer objetivos y estrategia de ordenación sin establecer una interpretación prospectiva de cual sería el escenario de evolución tendencial más probable en ausencia de Plan. Es decir, antes de formular la ordenación propuesta para este ámbito se debe describir de forma sencilla los principales trazos que definen la situación hacia la que tiende La Axarquía, considerando tanto los patrones de evolución internos como el efecto probable de las principales fuerzas que inciden sobre este ámbito.

Sin este escenario tendencial no es posible entender las propuestas del Plan. Una vez formulados los objetivos del Plan, el diseño de medidas reguladoras y de inversión, consecuente con dichos objetivos, está totalmente condicionado por la interpretación que se realice de la evolución futura de este territorio y sus principales variables.

Por otra parte, la formulación de un escenario tendencial es un ingrediente imprescindible para una evaluación ambiental de los contenidos propositivos de este Plan.

3.2. SITUACIÓN ACTUAL

La Axarquía tiene hoy 133.000 habitantes de derecho que ocupan 38.000 viviendas principales y 60.000 viviendas de ocupación temporal. Además cuenta con casi 3.600 plazas en hoteles y 4.000 en campamentos turísticos.

La evolución demográfica es de un crecimiento interanual medio del 1,08%, con una marcada diferencia entre la banda litoral (1,47%) y el interior (0,16%). La evolución de viviendas, sin embargo, crece a un ritmo del 3%, fuertemente en el litoral, un alto ritmo en la primera corona de municipios colindantes con el litoral y con una tasa claramente inferior en el interior.

Estas edificaciones residenciales, junto con sus instalaciones asociadas de servicios urbanos y espacios productivos industriales, ocupan una superficie de 2.350 hectáreas de suelo urbano clasificado. El consumo de agua actual en el medio urbano de los municipios litorales es de unos 16,5 hm³/año.

La actividad agrícola tradicional, localizada en el interior, se ha reducido notablemente, predominando las parcelas semiabandonadas o con cultivos leñosos con escaso mantenimiento. En el litoral, destaca la existencia de una agricultura de regadío realizada con técnicas más modernas (invernaderos principalmente) que cuenta en parte con las infraestructuras de distribución de agua del plan Guaro. Las previsiones de este Plan están muy lejos de cumplirse ya que no existen condiciones favorables para la implantación de una actividad agrícola viable en todo el ámbito.

3.3. SITUACIÓN PLANIFICADA

El planeamiento urbanístico ha clasificado suelo para 35.000 viviendas en urbanizable sectorizado y otras 13.000 viviendas en no sectorizado. El suelo urbanizable ya clasificado supone unas 2.250 hectáreas adicionales al suelo urbano.

Entre los sectores clasificados como urbanizable hay que destacar un sector que prevé un campo de golf, hotel y viviendas con una necesidad de agua estimada de 1,07 hm³/año.

El conjunto del suelo ya clasificado supone un incremento de demanda de otros 16,5 hm³/año. 7,8 hm³/año correspondientes al suelo sectorizado, 4,63 hm³/año al no sectorizado y 1,07 al sector con campo de golf.

Una parte considerable de esta superficie clasificada como suelo urbanizable se localiza en el ámbito planificado del Plan Guaro. Lo cual representa de hecho una reducción de suelo agrícola previsto y del consumo de agua asignado al uso agrícola.

3.4. CONSIDERACIONES SOBRE LA DEMANDA

El principal fenómeno territorial de los próximos años será la urbanización del suelo para construcción de viviendas. La demanda de viviendas está alimentada por diferentes segmentos que actúan en proporciones y condiciones diferentes de precio y tipología. La ordenación territorial debe considerar estos diferentes componentes de la demanda, pero no puede plantearse un modelo de prioridad estricto para unos u otros dado que el mercado de vivienda no segrega en función de estos segmentos, sino que las ofertas y promociones son finalmente adquiridas por integrantes de cualquiera de los segmentos, independientemente de su orientación inicial como producto inmobiliario.

En la actualidad se pueden identificar los siguientes segmentos de demanda:

- Demanda de viviendas para el crecimiento demográfico vegetativo del ámbito. Se puede estimar en unas 500 viviendas/año.
- Demanda de vivienda principal para traslados de residencia desde la aglomeración urbana de Málaga. No es posible determinar su dimensión, si bien existen indicios de crecimiento.
- Demanda de segunda residencia con compradores nacionales, especialmente de Madrid (AVE a dos horas y media). No se conoce su dimensión, aunque es muy probable que crezca exponencialmente a partir de la finalización de la conexión de alta velocidad.
- Demanda de segunda residencia en transición hacia principal (inmigrantes climáticos en proceso de consolidación de su estancia en el ámbito). Se trata de compradores o promotores de su propia vivienda que adquieren o promueven pensando en un uso vacacional durante

unos pocos años y un traslado progresivo de residencia a partir de su jubilación. Una parte de este segmento tiene mucha proclividad hacia la vivienda aislada en el campo.

- Demanda de primera vivienda para residentes extranjeros con diez meses de ocupación (inmigrantes climáticos). Este el segmento de mayor incertidumbre y mayor capacidad de crecimiento. La motivación principal de los compradores está relacionada con la bondad climática, una parte de este segmento valora además el paisaje y el modo de vida de La Axarquía. Es muy probable que el crecimiento de demanda de los climáticos sea explosivo y que abarque a todo tipo de subsegmentos y patrones de preferencia.
- Demanda de viviendas para alquiler vacacional. Se trata de viviendas de nueva planta o modernizadas que se destinan al alquiler durante períodos no superiores a un mes. Es un segmento alimentado por los precios pagados por los inquilinos extranjeros. Su dimensión es reducida, en comparación con la demanda de vivienda para la adquisición, pero tiene perfiles de rentabilidad social que deben ser destacados.
- Demanda de promociones inmobiliarias compuestas de residencial, hotel y campo de golf. Se trata de la fórmula más extendida de promociones inmobiliarias de dimensión superior a las 200 viviendas. El mercado inmobiliario de la vivienda vacacional o de nuevos residentes está marcado por el entorno de golf, la inserción de las viviendas en un campo de golf les proporciona unos atributos y un atractivo que convierte a esta fórmula en la preferida por los grades promotores. Los datos de proyectos en estudio en el ámbito sitúan esta demanda en una cifra próxima a las 600 hectáreas.

3.5. ESCENARIO TENDENCIAL

La evolución más probable del ámbito para los próximos años, en ausencia de Plan de Ordenación del Territorio, queda caracterizada por lo siguiente:

1. La demanda de vivienda estará fuertemente alimentada por la pujanza compradora de los mercados europeos (inmigrantes climáticos) y la segunda residencia.
2. Los municipios litorales tenderán a clasificar la totalidad del suelo existente entre la costa y la autovía.
3. Se registrarán demandas para operaciones urbanísticas con campo de golf en un número superior a diez.
4. En el interior de La Axarquía el uso del suelo estará marcado por un abandono progresivo y generalizado de la agricultura y el manejo del campo.
5. Se intensificará la propensión a la construcción de viviendas en el interior en parcelas agrarias calificadas como no urbanizable y carentes de servicios urbanísticos.

Estas transformaciones del uso del suelo y del espacio urbano supondrán cambios profundos en la franja localizada entre la autovía y la costa. En esta franja se estima que será finalmente urbanizada una superficie de unas 3.150 ha; de las cuales 1.250 ha serán de ciudad y urbanizaciones de media densidad, 940 ha de urbanizaciones de baja densidad y 940 ha de urbanizaciones de campos de golf y baja densidad.

Una parte de estos crecimientos situados al sur de la autovía, y de otros situados al norte, se realizarán en la superficie agrícola del Plan Guaro. Lo cual supone una reducción de los consumos de agua agrícolas. En el horizonte más intenso de esta sustitución se estima el volumen de agua afectado en unos 16,5 hm³/año.

En relación con las demandas de agua las previsiones asociadas a crecimientos no contemplados en planeamiento vigente en 2005, se sitúan en unos 25,8 hm³/año adicionales, lo que sumado al consumo actual y al desarrollo ya planificado (16,5 hm³/año + 16,5 hm³/año) sitúa la previsión tendencial, en ausencia de Plan de Ordenación del Territorio, en una cifra próxima a los 60 hm³/año.

La primera opción de obtención de recursos para el riego de campos de golf es la reutilización de aguas depuradas, la cual puede alcanzar un volumen máximo de 4 hm³/año. El resto, del agua necesaria para los desarrollos urbanísticos que se derivan de este escenario tendencial, solo puede ser obtenida de la reasignación de uso del agua del Plan Guaro y de instalaciones de desalación.