



Las posibilidades de recomposición del paisaje por el impacto de la segunda residencia turística: una aproximación al caso de la Axarquía (Málaga)

Autor: Carlos Rosa Jiménez

Institución: Instituto HTT - Habitat, Turismo, Territorio

Otros autores: Nuria Nebot Gómez de Salazar (iHTT); M^a José Márquez Ballesteros (iHTT)

Resumen

El problema de la comarca de la Axarquía (Málaga) se encuentra en la reconversión del territorio agrícola hacia la segunda residencia de baja densidad. Fenómeno facilitado por la fuerte división minifundista, y por la rentabilidad que supone al propietario abandonar unas tierras en cumbre o medias laderas -de difícil explotación- pero 'codiciadas' por los que quieren construir una segunda residencia con vistas al mar.

Este proceso activó una economía inmobiliaria asociada a la venta del suelo y la construcción, que generó una inyección de dinero y de creación de empleo no cualificado. Actividad en algunos casos defendida por Ayuntamientos como forma alternativa de crecimiento económico de la zona, y reprobada por grupos ecologistas como generadores de impacto y corrupción.

La administración ha jugado un papel inicialmente permisivo. Pero, obligado por el imparable crecimiento del fenómeno y los fuertes impactos medioambientales, ha endurecido la legislación urbanística, hecho que ha finalizado en un intenso debate social con la intervención judicial de este fenómeno.

Desde el enfoque disciplinar, el debate ha sido particularmente intenso desde la ecología, en este sentido, Yus y Torres (2010) hablan de urbanismo difuso, con claras referencias al sprawl americano o a los trabajos de Indovina (1990). Esta comunicación está enfocada al análisis del problema como una evolución del modelo residencial de ocupación turística costero, y plantea el trabajo desde la necesidad de identificar, clasificar y categorizar estas formas de ocupación desde el análisis paisajístico, sus antecedentes agrícolas (agrícola residencial, segunda residencia tanto en secano como en regadío) y su estructura territorial, para poder establecer las estrategias y mecanismos proyectuales a adoptar en su recomposición como paisaje.

Palabras clave: Impacto, proyecto paisajístico, suelo rústico, turismo, segunda residencia

La comarca de la Axarquía y el problema de la segunda residencia.

La Axarquía es una comarca localizada en el sector oriental de Málaga, cuyo límite costero constituye la Costa del Sol Oriental. Es un territorio cultural histórico que puede considerarse una unidad territorial, con ciertas dificultades de comunicación debido a su configuración física. Esto le ha dotado de un cierto aislamiento a pesar de la relativa cercanía a la capital de Málaga. Su tamaño como comarca es de 1.000 km², similar a otros territorios culturales como el Aljarafe o la Alpujarra Granadina, con una economía basada tradicionalmente, en la agricultura.

Las condiciones físicas y topográficas de esta parte de costa, caracterizadas por la cercanía de la sierra al mar, y con un ancho de banda muy reducido entre ambas, ha sido un factor que ha influenciado en su escaso desarrollo urbano, si lo comparamos con el ámbito de la Costa del Sol Occidental, con una distancia mayor entre costa e interior de la serranía, y un desarrollo territorial y turístico muy superior. Esta limitación topográfica se hace muy patente en el sector de Nerja, donde los acantilados mueren en el mar, y hace de los valles, como el valle de Vélez, los principales elementos articuladores del territorio.

Sin duda, la configuración orográfica influye decisivamente en la estructura territorial y paisajística, que se divide en 4 áreas claramente identificables: el borde litoral limitado por la presencia de la autovía, las vegas de regadío en la parte baja de las laderas, lomas de secano con una mayor pendiente topográfica a medida que se adentra hacia el interior del territorio y en último término, el telón de fondo de la serranía.

Uno de los principales problemas de la Axarquía son los fenómenos de dispersión urbana y en especial, en el paisaje de secano. Este proceso se debe a la estructura histórica del territorio, al minifundismo agrario, la existencia de agua, y a una falta de homogeneidad en la política del suelo agrícola y forestal (COPyT, 2006:16).

El paisaje tradicional de la Axarquía se localiza en las pendientes y supone aproximadamente el 50% de la superficie cultivada, compuesto por:

- a) Vid, sometida a la crisis estructural del sector vitivinícola.
- b) Almendro, con rendimientos muy bajos
- c) Olivar, en un proceso de incertidumbre

El proceso de dispersión es residencial, tanto de segunda residencia de la capital, como de propietarios extranjeros de primera o segunda residencia vinculada a la tercera edad. Pero, no podemos hablar de urbanización difusa o dispersa, en tanto que no se acompaña de una industria difusa o de equipamientos difusos, es decir, no hay una actividad económica que igualmente sea dispersa por el territorio.

De forma general, y al margen de la cuestión paisajística, los problemas de los modelos no concentrados son básicamente el consumo de suelo, la desestructuración social y la dependencia absoluta del transporte privado, lo que complica la movilidad.

El proceso se explica por la existencia de una división minifundista, y la facilidad que supone al propietario abandonar unas tierras en cumbre o medias laderas, complicadas de poner en explotación pero "codiciadas" por los que quieren hacer una segunda

residencia (COPTyT, 2006:18). Este proceso se vuelve rentable, por los ingresos que suponen la venta del suelo y la edificación que se construye. Esto ha creado una inyección de dinero y un desarrollo de empleo defendido por una parte de la población, como forma de crecimiento y actividad económico de la zona; que permite un cierto atractivo económico sin altos niveles de conocimiento ni formación de los trabajadores.

Lo cierto es que el proceso ha avanzado de forma inexorable durante estos años, y sólo se ha podido frenar de forma radical por parte de la administración de justicia, en tanto que la administración autonómica, ha optado fundamentalmente por su regularización a través del Decreto 2/1012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamiento existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La construcción de este modelo residencial “atípico” se ha llevado al margen del proceso de reglado de urbanización. El proyecto de urbanización es un proceso diseñado para generar ciudad: del suelo rústico se crea un modelo funcional nuevo (proyecto de ciudad acompañado de reparcelación), las vías introducen las redes básicas (iluminación, saneamiento,...), los usos controlan la actividad y se construyen los equipamientos y jardines...y se lleva a cabo la cesión de aprovechamiento para el Ayuntamiento, que finalmente es la encargada del mantenimiento.

Frente a este proceso generalizado a todo el ámbito regional, analicemos el proceso de dispersión en la Axarquía, caracterizado por los siguientes aspectos:

- No es solar, sino parcela agrícola donde se edifica directamente. La Ley del Suelo permite la construcción en el suelo no urbanizable de edificaciones de aperos y viviendas siempre que estén vinculadas a la explotación. Las distintas consideraciones del planeamiento pondrán otras limitaciones, pero como mínimo se permiten los proyectos de aperos de labranza. Después estos proyectos terminan siendo viviendas unifamiliares, y las albercas iniciales que acompañan estos proyectos en piscinas.
- No precisa de reparcelación urbanística. El minifundismo como estructura de propiedad ha facilitado este proceso, al proporcionar una parcela de un tamaño óptimo para la venta. Con tamaños superiores, el propietario del suelo tendría que dividirla hasta el mínimo que permitía la ordenanza para maximizar el beneficio.
- No precisa de proyecto de urbanización. Solo se necesita construir un camino, que puede ser particular hasta la vivienda o dando accesos a posibles subdivisiones, luz y agua, ya que el saneamiento normalmente se hace por pozos ciegos o por sistemas de depuración autónomos. El avance tecnológico permite la comunicación tanto de telefonía como de Internet. El único problema es la recogida de residuos.
- No precisa de dotaciones y equipamientos ya que no hay masa crítica poblacional, debido a las bajas densidades, para la rentabilidad del uso económico que se surte del núcleo o de las zonas de actividad. Los usuarios finales no precisan del uso dotacional de enseñanza, aunque sí del asistencial y sobre todo el ocio dado el elevado grado de jubilados.
- No precisan de zonas verdes, ya que disfrutan de sus zonas privadas y no requieren de espacios de comunicación y relación.

- No trabajan, luego no generan movimientos pendulares al respecto. Salvo las relacionadas con el desplazamiento a los grandes centros comerciales localizados en la costa.
- Ni beneficios ni cargas para el Ayuntamiento. Efectivamente no se obtienen beneficios del aprovechamiento urbanístico –lógicamente- al no existir proceso urbanizador reglado, pero tampoco está inicialmente obligado al mantenimiento. La única obligación es la de los caminos públicos y no depende de la existencia de edificaciones. La comunidad no obtiene ningún beneficio físico y permanente sólo social y temporal (propietario del suelo que vende y el constructor que ejecuta la obra).

Por ello, podemos concluir, que la principal carga de este proceso de ocupación del espacio rural es ambiental y sobre todo paisajística. En el que destacamos los siguientes impactos:

- a) Las banalización del paisaje con tipologías no tradicionales.
- b) Modificaciones inadecuadas de la pendiente a través de desmontes.
- c) Viarios con fuertes pendientes que son fácilmente deteriorables por la lluvia.
- d) Los muros de escolleras que sustituyen a los muros de piedra
- e) El efecto de las redes sobre el territorio (eléctrica, abastecimiento...)
- f) Sensación caótica de ocupación del territorio

Todos estos aspectos mencionados han derivado, dentro del ámbito de la Axarquía, en la proliferación de un elevado número de viviendas de segunda residencia en suelo rústico consideradas fuera de ordenación según la legislación vigente (contabilizadas unas 15.000 aproximadamente); un desajuste entre la realidad del campo y la propia legislación, que refleja la necesidad de conciliar las demandas sociales del mundo rural y la protección del paisaje que regula la normativa.

1. Falta de identidad del paisaje agrícola andaluz frente a otros referentes.

En el mundo rural, tradicionalmente, lo que prevalece es el objeto de producción: la huerta, el campo, riego o secano..., el pueblo o el alojamiento es un hecho accidental, en cuanto que es subsidiario del mismo, abasteciendo de las necesidades al agricultor (alojamiento y protección tanto de personas como del ganado, como de mínimas prestaciones de servicios).

La preocupación por el paisaje agrícola en la Axarquía es escasa. Todo lo contrario que culturas como la inglesa, que ha defendido con ahínco el paisaje rural con un fuerte peso de la tradición. Aunque es cierto que las condiciones climáticas de humedad y lluvia de los países nórdicos han permitido conservar un paisaje verde sin consumir excesivos excedentes de agua. El fuerte peso del tradicionalismo anglosajón se ha impuesto incluso en las construcciones. Los modelos tradicionales se imponen en la ciudad jardín de Howard o de las primeras generaciones de New Towns, incluso en las ingentes capas de adosados y viviendas aisladas del Great London.

También el mundo agrícola francés se encuentra muy sensibilizado gracias a que la Revolución de 1789 suprimió los derechos feudales y proporcionó una base de pequeños propietarios pero con suficiente capacidad de capitalización, muy implicados con su tierra, que caracterizó desde entonces la vitalidad y especial fuerza social y política del campo francés.

En el caso andaluz, el liberalismo económico suprimió los mayorazgos y señoríos desde las Cortes de Cádiz (Desamortización de Mendizábal, 1836) y promovió la desaparición de los comuneros (Desamortización de Madoz, 1855). Sin embargo, la imposición de la propiedad privada sobre las tierras recayó mayoritariamente en los terratenientes y la burguesía, y no en los pequeños propietarios. Este fenómeno puede explicar la falta de vitalidad del campo andaluz, cargado de excesivos roles simbólicos sobre el retraso del desarrollo social de Andalucía.

Frente a esta imagen negativa, es preciso proyectar nuevas dimensiones culturales al territorio agrícola que sintetizamos en los siguientes puntos:

1º El territorio agrícola es expresión de la cultura o sociedad sobre el cual interactúa. Es un espacio cultural y político, al igual que la ciudad; es la base de la propiedad privada y del catastro, ya que constituía el mayor bien económico que podía representar una persona. Además, muy posiblemente, las parcelas agrícolas dieron origen a los sistemas jurídicos por la interpretación de los linderos.

2º El territorio agrícola es un espacio económico que genera un paisaje activo. La revolución industrial desplazó su liderazgo como capital económico a una función primaria. Sin embargo, desde la cumbre de Río, se está recapitalizando por su valor ambiental.

3º El territorio agrícola es un espacio transformado. La agricultura tradicional en la Axarquía ha llevado a cabo el mayor cambio ecológico del territorio, al sustituir el bosque y el ecosistema mediterráneo natural por un espacio agrícola de plantas y árboles para su aprovechamiento que no eran las endógenas (la vid y el olivo provienen de la colonización fenicia). Lo que hace “sostenible” esta transformación es que ha sido un proceso lento (40 siglos) frente a los cambios que introducimos en la actualidad que debido a la tecnología son muy rápidos (40 años).

4º El espacio agrícola es arquitectura, en cuanto que arquitectura es cualquier transformación del territorio. En este aspecto seguimos la definición de William Morris:

“(..) todo el ambiente físico que rodea la vida humana: no podemos sustraernos a ella mientras formemos parte de la civilización, porque la arquitectura es el conjunto de modificaciones y alteraciones introducidas en la superficie terrestre con objeto de satisfacer las necesidades humanas, exceptuando sólo el puro desierto.”

Por otra parte, la sociedad del bienestar, resultado de las luchas sociales desde el siglo XIX, ha construido una “cultura de masas” consumista y ha permitido liberar tiempo libre para el ocio y el turismo. El Patrimonio Cultural y Natural evoluciona de una función de “identidad” de una comunidad o ecosistema a recurso de economías turísticas alternativas, es decir, el territorio se convierte en objeto de “goce” tanto del turista como del ciudadano, impulsado un profundo debate sobre el Paisaje (Sanz, 2003).

Para Bauman (2001) estamos asistiendo al paso de una sociedad sólida o estable (heredera del territorio natural) a una sociedad flexible (derivada de la innovación tecnológica) en el que los modelos sociales no tienen tiempo de enraizarse: es lo que denomina sociedad líquida. Esto produce una desterritorialización: la movilidad y falta de arraigo lleva a una renuncia a las responsabilidades en la gestión del territorio, por parte de los usuarios. Un fenómeno que era normal en los territorios turísticos (primeros en mostrar esta fenomenología).

2. Una aproximación al proyecto paisajístico de la Axarquía.

El paso de un territorio natural y rígido a otro flexible y líquido mediante la liberación industrial y tecnológica no implica la renunciar a sus valores territoriales. Cada territorio cuenta con una matriz propia que constituye su base genética cultural-ambiental. Esto nos permite conocer su estructura pero su protección precisa de otras acciones, que sin ser dogmáticas, presentamos como recomendaciones:

1º- Aceptar los límites al crecimiento. En lo que se refiere a la planificación supone un cambio de mentalidad, no tanto en la legislación del suelo (entendida como régimen de suelo) sino en la función de la figura de Planeamiento del PGOU, cuyo antecedente fueron los planes de Ensache decimonónicos con clara vocación de expansión y crecimiento inmobiliario de la ciudad. Por tanto, si creemos realmente que el crecimiento físico de la ciudad no es lo importante, necesitaríamos una revisión de esta figura hacia una planificación cualitativa más que cuantitativa, donde el proyecto de paisaje debe ocupar un papel relevante.

2º-La protección activa. Es decir, la protección ambiental o cultural de un territorio no puede asumir solamente el rol de identidad o de memoria (unidimensionalidad), debe ser capaz de desarrollar una gestión que la sustente. Si no dotamos lo protegido de capacidad económica y de gestión, no podrá ser una alternativa al modelo de crecimiento basado en el consumo de recursos. La protección pasiva (determinada desde la ley o planeamiento) sin gestión está encaminada al fracaso.

3º-Confluencia de intereses y simplificación legislativa. La protección y dinamización del territorio cultural no puede ser llevado solamente desde lo sectorial o municipal, el territorio precisa de un pacto de intereses (tanto de protección, como de competencias y gestión) que permitan gobernarlo con un mayor peso de las estructuras supramunicipales. Además, se debe de buscar mecanismos que simplifiquen la normativa de protección y su gestión.

4º- RE-DES como principio. Asistimos a un renacimiento digital del territorio, no sólo por las nuevas redes sociales, información y conocimiento, sino como proceso de acción: RE-ducción, RE-ciclaje, RE-habilitación, RE-pensar, RE-staurar (...) frente a la DES_materialización, DES_localización, DES_territorialización, DES_trucción siempre en clave de red.

A partir de esta nueva lectura y dimensión cultural y ambiental asociada al paisaje, distintos ámbitos rurales como el de la Axarquía encuentran en su actividad agrícola tradicional y en sus paisajes, el recurso para su re-activación y regeneración; es por ello

que se reivindica, desde este artículo, la figura del proyecto paisajístico frente a los planes de ordenación urbana.

Los municipios de interior de la Axarquía precisan de **planes paisajísticos**, y con ello no nos referimos a planes “pintorescos” que se atengan únicamente a aspectos estéticos y visuales, sino planes pensados desde la agricultura, con una reflexión seria sobre las alternativas productivas y definidores de la capacidad de acogida y el impacto paisajístico para todas las actividades y procesos, incluidos la dispersión y la segunda residencia.

El problema de la dispersión es que no se ha ordenado ni planificado correctamente. El paisaje actual que se observa desde la autovía, es el resultado de la acción espontánea, y por tanto, no es el más idóneo para iniciar el debate del proyecto paisajístico. El proyecto paisajístico que se propone va dirigido a los siguientes aspectos:

- a) Potenciar la Identidad Paisajística de la Axarquía: elaborando una tipología de paisajes y analizando sus impactos; cuyos resultados deben de ir acompañada de una campaña de sensibilización. De forma que le permita definir los paisajes “reliquia” o “fósil” - aquellos en los que el proceso evolutivo se ha detenido- de los paisajes continuos que retienen un papel social activo en la sociedad contemporánea, asociado a la forma tradicional de vida y cuyo proceso evolutivo sigue en curso.
- b) Operaciones de ordenación paisajística, a través de programas concretos que cuentan con financiación variable desde las administraciones sectoriales.
- c) Definición de una Política de Desarrollo Territorial para equilibrar el crecimiento económico y la dinámica del paisaje. Partiendo de los trabajos de identidad paisajística, se dirigirían básicamente al análisis del paisaje como resultado de los procesos económicos.

3. Del paisaje a la metáfora: el “teatro” de la Axarquía.

El proyecto paisajístico de la Axarquía se inicia a través de una interpretación del territorio. La propia configuración morfológica como valle rodeado de montañas abierto al mar nos evoca la idea de un gran teatro natural, donde el hombre ha ido modelando y configurando sus laderas. Esta similitud explicaría incluso el funcionamiento económico de su territorio. Analicemos sus partes:

1. Las laderas de las montañas de secano constituyen el *koilon* o *teatron* cuya traducción del griego es “lugar desde el que se mira”. Curiosamente, antes del 500 a.C. los teatros griegos carecían de palcos, de forma que los espectadores se colocaban encima de la ladera de forma natural. La acción del hombre ha ido creando palcos (muros de contención), para acoger inicialmente la agricultura, y posteriormente la edificación dispersa, precisamente atraídas por la vista.

Los palcos se dividen en sectores o *kerkís*, por las escaleras (líneas de máxima pendiente) y el *diazoma* o líneas de cota uniforme. En nuestro caso:

- las líneas de máxima pendiente son los caminos de conexión (ejes culturales y paisajísticos) y los ríos y arroyos los ejes ambientales.

- La *diazoma* principal es la carretera que une Nerja con Canillas de Aceituno, por encima de la cual se encuentra en Parque Natural de Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.

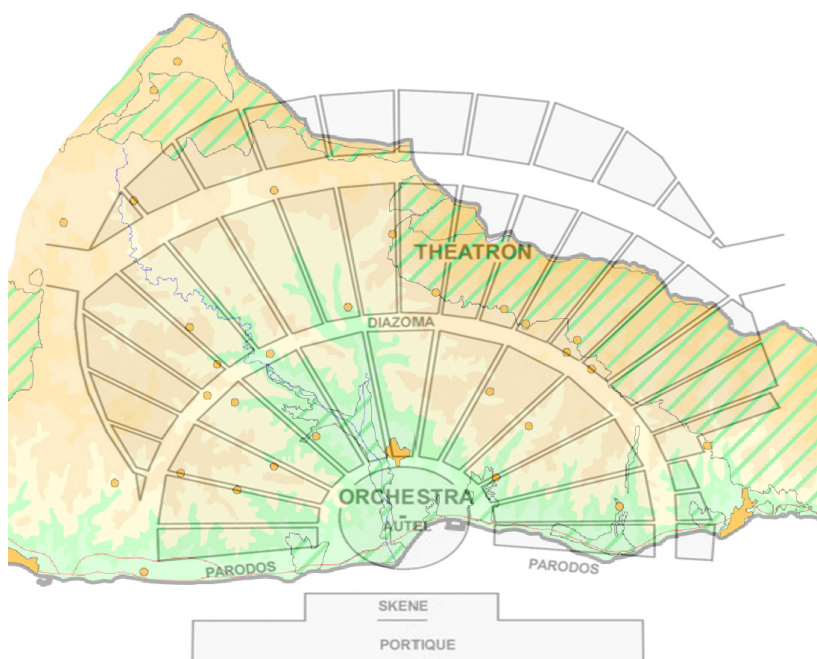


Ilustración 1. La metáfora del teatro griego en el proyecto paisajístico de la Axarquía.

Históricamente cada *kerkis* estaba ocupado por diferentes tipos de cultivo y es la característica del paisaje de la Axarquía. Los núcleos urbanos en realidad son accidentes funcionales, porque la principal obra del hombre en el paisaje son los bancales que, -de forma similar a las gradas- han articulado la pendiente para la agricultura. Mientras que las escaleras del teatro permitían la distribución de los espectadores, los caminos históricos han pasado de ser colectores de la actividad agrícola hacia la Vega, a repetir la misma función: dar acceso a la edificación dispersa.

- La *orchestra* lo compone la Vega de Vélez o paisaje de regadío, estructurado por su río. En la orquesta se situaban los coros que acompañaba la representación. El símil se puede trasladar a la función actual de la Vega como segunda economía que sirve de apoyo a la turística.

- La antigua *thymile* o altar de sacrificio lo relacionamos con la ciudad de Vélez-Málaga y su castillo.

- La autovía del mediterráneo es similar a la función de los *parodoi* o entrada para los actores y los miembros del coro. En el teatro griego, los *parodoi* eran dos entradas que se abrían entre la *skené* y la *orchestra*, que también recibieron el nombre de *eisodoi*. Tenían una función dramática, ya que, por convenio, los más occidentales representaban la

salida hacia el mar o el campo y los más orientales a la acrópolis. Por lo tanto, dependiendo de por dónde entrasen o saliesen los coros o personajes, el público sabía a dónde iban o venían. En nuestro caso la representación es inversa, la dirección occidental representa la dirección hacia la acrópolis de Málaga y la dirección oriental (hacia Almuñecar) se dirige a la costa Tropical (Turismo).

- El *Proskerion* lo forma el escenario turístico entre la autovía (parodoi) y el mar (skené). Es la parte más arquitectónica y urbana y con un desarrollo económico más intenso. Como en el teatro, aquí se encuentran los actores económicos principales y donde se lleva a cabo la trama del desarrollo al ser el eje dinámico fundamental. Su construcción y función es vital por que afecta a todo el territorio.

- La *skené*, es el mar. El gran telón de fondo paisajístico que hace atractivo y diferente el teatro de la Axarquía.

Por tanto, entendiendo a la Axarquía como un proyecto paisajística-funcional y económico unitario, la alegoría del teatro griego nos permite entender las partes en cuatro escenarios y proyectos económicos:

a) El borde litoral o Escena: limitado por la autovía (*Paroido*) y con una forma arquitectónica construida (*Proskeiron*) y el mar como *skené*. Es el primer motor económico donde se desenvuelven los actores principales.

b) Las vegas de regadío u *Orchestra*, estructurada por los ríos y arroyos. De los espacios agrícolas es el más dinámico gracias al regadío, por lo que constituye la segunda economía del territorio.

c) Las lomas de secano o Teatron. Es el espacio agrícola tradicional, su peso económico es leve, pero su potencia como territorio construido es enorme. La crisis del modelo agrícola está convirtiendo al teatron en un mero lugar de observación residencial, lo que precisa de una ordenación paisajística, que permita compatibilizarlo con un modelo económico de desarrollo turístico ecológico.

d) Las coronaciones de serranía (up-teatron), caracterizado por los espacios naturales protegidos que forman el límite natural en la Diazoma (Carretera) que une los núcleos.

4. De la metáfora al proyecto paisajístico: las unidades de intervención en el paisaje.

A partir de este planteamiento, el proyecto paisajístico podría dividirse en cuatro subproyectos:

1) **Up teatron o Paisaje natural.** Los espacios naturales son los espacios que más calidad paisajística pueden aportar y ser una fuente de desarrollo si se gestiona adecuadamente.

2) **Teatron o Paisaje de secano.** Constituye el paisaje agrícola tradicional. El proyecto paisajístico debe determinar qué paisajes deben ser considerados "reliquia" y dirigidos a un mantenimiento ambiental o cuáles pueden orientarse a la práctica de una agricultura

ecológica; así como determinar la capacidad de carga residencial y la restauración paisajística de los crecimientos descontrolados. La dirección económica se dirige a la actividad agrícola y eco-turismo, en el que recomendamos no sólo el turismo de naturaleza y cultura, sino el agro-turismo. Finalmente consideramos necesaria un fuerte desarrollo de TIC's que faciliten el teletrabajo.

3) Orquesta o Paisaje de regadío. Formado tanto por el regadío tradicional como contemporánea

a. El regadío tradicional se localiza fundamentalmente en la vega de Vélez-Málaga. Para su reactivación es muy adecuada la figura del parque agrícola (no orientado a uso recreativo aunque se puede contar con él), similar a proyectos como el del Parque agrario del Baix Llobregat, que permite compatibilizar la actividad agrícola con el agro-turismo y la construcción paisajística.

b. El paisaje de frutales, creado a partir de las nuevas formas de regadío y vinculado a economías familiares y residenciales, constituye un sistema agrario dinámico de gran valor ambiental con un proyecto residencial paralelo que consideramos muy interesante al poder compartir la actividad residencial y el trabajo.

4) La Escena o Paisaje Contemporáneo, donde distinguimos dos paisajes:

a. Los invernaderos o agro-tecnológico. Defendemos activamente este uso al ser un motor económico de la agricultura alternativo a los procesos inmobiliarios. El invernadero es conceptualmente ambiguo: es una nave industrial de arquitectura efímera (plástico), se mezcla altas técnicas de control agrícola con mano de obra poco cualificada. Los impactos que genera se deben a una falta de ordenación y planificación: tanto de los residuos que genera, como de su adaptación a la topografía, como de su localización en el territorio.

b. El paisaje turístico. Se trata de construir un EJE PAISAJÍSTICO en la antigua carretera N-340. En relación a la forma en que éste debería desarrollarse, entendemos que la oferta turística no puede abandonar el espacio agrícola como base de su diseño paisajístico y estratégica diferencial. Este eje conecta una serie de huertas con un gran valor paisajístico y ambiental recogidos en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga: las huertas del Valle de Niza (AG-4), la vega del Río Vélez (AG-3), las huertas de Río Seco (AG-5), las huertas de Alcarrobo (AG-6), las huertas de Torrox (AG-7), y las huertas de Nerja (AG-9), con un potencial paisajístico único en el litoral de la provincia de Málaga. Además no podemos olvidar referentes a paisajes como el de la caña de azúcar que son únicos en Europa. Si bien es necesario revisar su protección pasiva a líneas más dinámicas, su potencialidad se ve mermada (e incluso olvidada) por el Plan Territorial o bien relegadas a zonas de dinamización turística del que desconfiamos su resultado final, salvo que se integre la conservación agrícola.

5. Del proyecto paisajístico a la recomposición del paisaje en cuatro estrategias.

Ante los problemas anteriormente identificados de dispersión territorial de viviendas y su impacto en todo el territorio de las lomas de secano, se proponen las siguientes estrategias de actuación:

1. La definición de modelos y tipologías. La Axarquía cuenta con tipologías y formas de ocupación que compatibilizan el tipo específico de residencia climática y/o segunda residencia con el paisaje. Entre ellas destacamos

a. La arquitectura popular localizada en la cima sobre un paisaje de secano destinado a viñedos. Esta arquitectura popular cuenta con paseras destinadas al secado de la uva pasa.

b. Edificación tradicional rehabilitada en posición de ladera. Cuenta con las tradicionales paseras, carece de modificación del terreno y el cultivo de olivar ayuda a su integración paisajística.

3. Dispersión con bajo impacto en el paisaje. La suficiente distancia y el tamaño controlado de la edificación no producen impacto, aun cuando el paisaje de secano no es arbóreo. Por tanto, es posible determinar una capacidad de carga de residencia.

2. La restauración del impacto. La restauración de la dispersión se basa en enriquecer el paisaje; por ello, planteamos la restauración paisajística de la dispersión en tres principios:

a. Evitar la monotonía y la repetición en las construcciones.

b. Ocultar parcialmente las construcciones mediante vegetación pantalla.

c. Obligar al mantenimiento ambiental de las parcelas. Legalmente, muchas licencias de edificaciones dispersas se dieron para edificaciones agrícolas es decir destinadas a un uso agrícola, forestal... Por ello, los beneficios y cargas urbanísticas que no se llevaron a cabo, deben trasladarse a beneficios y cargas ambientales. El propietario está obligado al mantenimiento ambiental de su parcela a cambio del disfrute del paisaje. Para ello es preciso un cambio en la tributación de la meramente económica (catastro de rústica) a la ambiental: debe pagar más el que más deteriora el paisaje.

3. La determinación de los paisajes "fósiles".

Será necesario identificar y distinguir entre aquéllos paisajes destinados únicamente a su conservación ambiental, y los que tengan una actividad productiva que permita rentabilizar económicamente el mantenimiento y cuidado del paisaje.

4. Pago por Servicios Ambientales (PSA). La eco-tasa paisajística.

El nuevo papel del agricultor ya no es sólo productivo sino ambiental. Una alternativa a la crisis del espacio agrícola tradicional además de eco-turismo y el agro-turismo, es el PSA. Es decir, el agricultor presta un servicio medioambiental, que puede ser

subvencionado parcialmente por la tributación paisajística y la Política Agraria Comunitaria (PAC):

- a. Ayuda a mitigar el cambio climático, sobre todo en el secuestro de carbono
- b. Proporciona servicios de protección de cuencas hidrográficas
- c. Conserva la biodiversidad
- d. Protección del paisaje agrícola. Nos referimos al agroturismo: visita de paisajes donde el hombre ha construido un paisaje singular.

6. Bibliografía

Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. (2009). Atlas de los Paisajes de España. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Carta del Paisaje Mediterráneo. (1992). SEVILLA.

Centro de Estudios Paisaje y Territorio. (2010). Marco conceptual y metodológico para los paisajes españoles. Aplicación a tres escalas espaciales. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y vivienda.

COPyT. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía. (2006). Plan de Ordenación del Territorio Costa del Sol Oriental-Axarquía.

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía. (2010). La estrategia de paisaje de Andalucía - una herramienta para la gobernanza del territorio. Sevilla: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía.

Consejería de Vivienda (2012). Decreto 2/2012 de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y sentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Sevilla: Junta de Andalucía.

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Junta de Andalucía. (1988). PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LAS PROVINCIAS DE MÁLAGA. Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (IAPH). (2004). Guía del paisaje cultural de la Ensenada de Bolonia. Avance. Cuaderno 16. Sevilla: Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (IAPH).

Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA). (1975). Inventario Nacional de Paisajes Sobresalientes. Volumen 1. Ministerio de Agricultura.

Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE). (2006). Patrimonio Natural, Cultural y Paisajístico. Claves para la sostenibilidad territorial. Madrid: Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE).

Sanz, N. (2003). Convención Europea del Paisaje, Florencia 2000 (traducción de Florencio Zoido Naranjo). En I. A. IAPH, Cuaderno 14. Repertorio de textos internacionales de patrimonio cultural. (págs. 114-116). Sevilla: IAPH.

Yus Ramos, R., & Torre Delgado, M. A. (2010). Urbanismo difuso en suelo rústico. Deterioro ambiental y corrupción en la provincia de Málaga (El caso de la Axarquía). Vélez-Málaga: GENA-Ecologistas en Acción.