

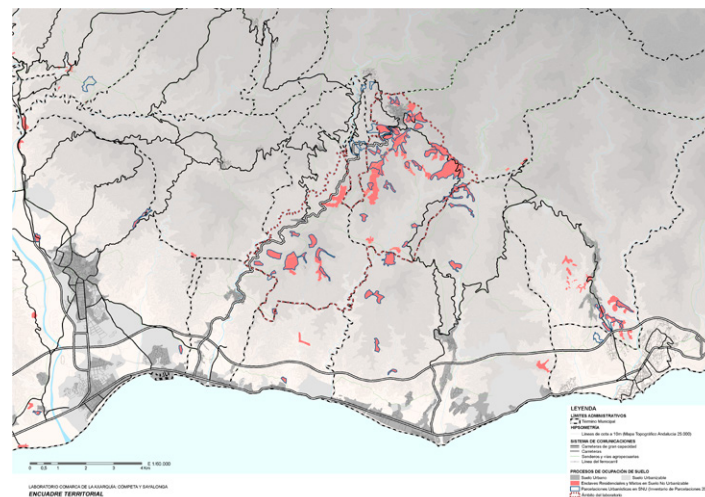
4.3.

LA COMARCA DE LA AXARQUÍA: CÓMPETA Y SAYALONGA

4.3.1. Definición de escenarios: caracterización.

El laboratorio territorial de la “Comarca de la Axarquía: Cómpeeta y Sayalonga” ocupa parte de los términos municipales de estas localidades, en donde se ha desarrollado un proceso extensivo de construcción de viviendas en el suelo no urbanizable. Dentro del ámbito delimitado se encuentran los núcleos urbanos de Cómpeeta y de Sayalonga.

El laboratorio tiene una superficie de 2.853,77 ha (28,54 km²), que se distribuye según la clasificación urbanística del suelo, en suelo urbano 56,26 ha, y suelo no urbanizable 2.797,51 ha. No hay suelo clasificado como urbanizable. Los datos generales del suelo no urbanizable del laboratorio (excluyendo el suelo urbano) son:



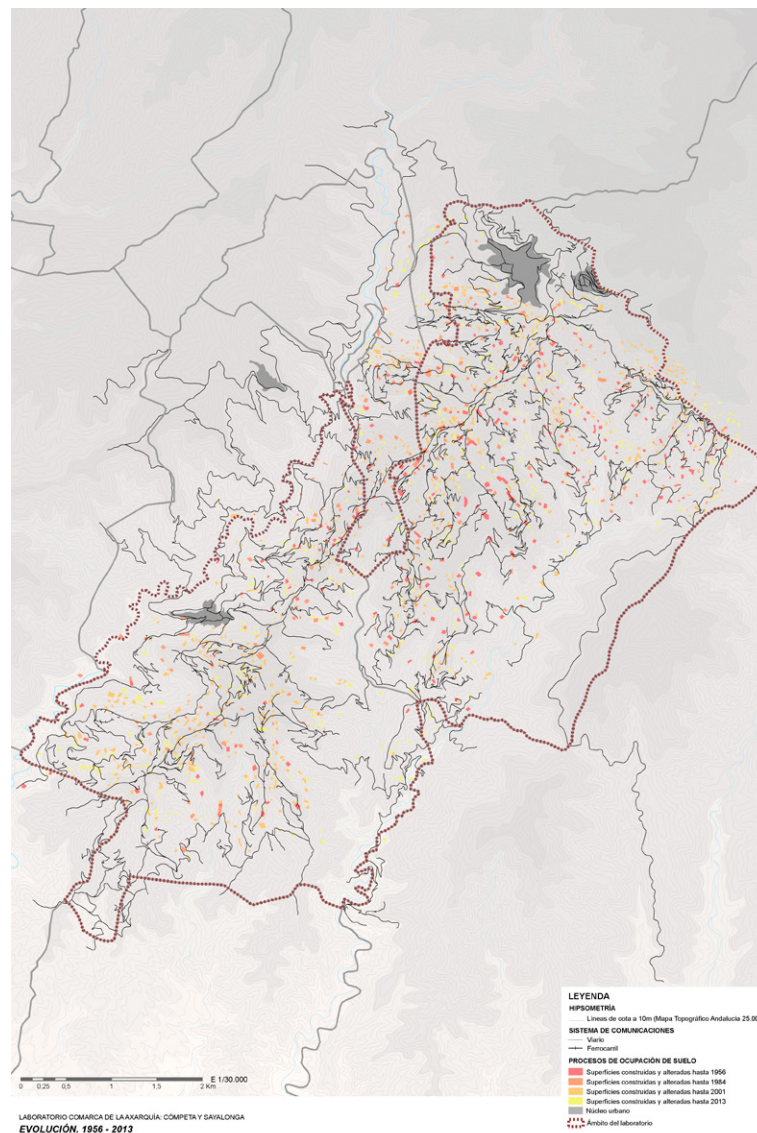
Localización del laboratorio y encuadre territorial

Superficie del laboratorio (s)	2.797,51 ha	Parcela media (s/p)	3.690 m ²
Número de parcelas (p)	7.583 parc	Densidad de edificación (e/s)	0,63 edif/ha
Número de edificaciones (e)	1.749 edif	Densidad de población (h/s)	0,11 hab/ha
Población residente (h)	305 hab		

La comarca de la Axarquía, entre las localidades de Cómpeta y Sayalonga, se ha visto sometida en las tres últimas décadas, principalmente, a la progresiva implantación de unidades edificadas, mayoritariamente de carácter residencial, desligadas del uso agrícola de la parcela en la que se ubican y asociadas a la caminería, ya sea existente o de nueva creación. La alteración del medio natural y la implantación de las edificaciones irregulares se han realizado colonizando las áreas colindantes a los caminos. Una implantación que configura una estructura radicular o en racimo, fundamentada en la búsqueda de la accesibilidad a los enclaves de mayor potencialidad paisajística y con una extrema dependencia del vehículo privado, en condiciones precarias o difíciles desde el punto de vista de la movilidad

Inicialmente las edificaciones estaban ligadas a la actividad agrícola, antiguos lagares y casas de labor que se han ido transformando en residencia de vacaciones con la llegada de residentes extranjeros, fundamentalmente británicos. Aún así, la percepción del paisaje alterado sigue manteniendo una peculiar belleza, ya sea por la fortaleza de la accidentada orografía o porque la implantación de las edificaciones de forma no reglada se ha producido dentro de los límites de un cierto patrón de colonización que ha permitido la transformación de un paisaje natural en un paisaje antropizado dotado de valores propios y que mantiene su singular belleza.

El proceso de colonización del territorio mantiene un patrón común de edificaciones ligadas a la caminería existente, desvinculadas del uso agropecuario, que se amplía construyendo nuevos caminos y accesos a áreas de territorio natural no colonizado, si bien se siguen disponiendo las edificaciones en las zonas altas o de cumbre evitando las edificaciones y accesos a media ladera. El proceso se extiende fundamentalmente alentado por una fuerte inmigración de extranjeros residentes que han transformado su vivienda de vacaciones en la vivienda donde residen la mayor parte del año.



Evolución de la ocupación en el laboratorio de 1956 a 2013

De la evolución del proceso de ocupación estudiado desde 1956 se puede deducir que ha sido un desarrollo progresivo, sin que los cambios en el marco normativo hayan podido frenar los procesos de colonización irregular del medio natural. El proceso sólo se ha frenado a partir de la aparición de la crisis económica, pero no se ha paralizado. Los diferentes procedimientos, cambios normativos y marcos urbanísticos restrictivos así como los procedimientos sancionadores de las infracciones urbanísticas abiertos para frenar el proceso, han sido infructuosos. Sino que parece muy al contrario que la rigidez del marco regulador, la falta de flexibilidad de las normativas y la idealizada concepción del paisaje como marco de una naturaleza no antropizada y agraria, ha provocado la confrontación con los intensos procesos sociológicos, demográficos y de concepción del hábitat rural que se han producido en las últimas décadas y que ha llevado a la efectiva desregulación de estos procesos y a la intensificación del camino hacia la ilegalidad.

4.3.2. Planeamiento aplicable.

El área seleccionada como laboratorio pertenece a dos municipios del interior de la comarca, Cómpeeta y Sayalonga. En ambos se observa un importante déficit de instrumentos de planificación, cuestión que no es extraña a la Unidad Comarcal del Interior de la Axarquía, conformada por un conjunto de municipios muy pequeños que cuentan con escasísimos recursos, tanto técnicos como financieros, a lo que se unen gobiernos con poca cultura en materia de planificación territorial y planeamiento urbano que, ante la progresiva desaparición de sectores tradicionales de actividad económica, ven en la construcción residencial en

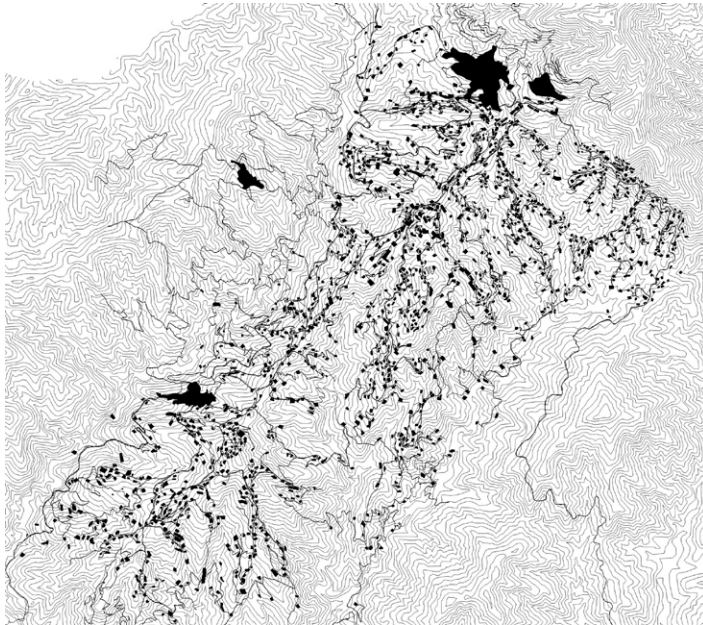
el suelo rústico (irregular, ilegal, sin ordenación aprobada, pero construcción al fin y al cabo) una tabla de salvación a la que no ha sabido o querido renunciar.

Todo ello sin reparar en la afección y, en muchos casos, desnaturalización de unos recursos ambientales, paisajísticos y naturales excelentes que son los que, paradójicamente, dan sentido al propio proceso de implantación de viviendas toda vez que la principal motivación que orienta la decisión de localización residencial de estos inmigrantes es, precisamente, la calidad paisajística del emplazamiento.

Cómpeeta carece de instrumento de planeamiento general y Sayalonga cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que han sido adaptadas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, encontrándose en tramitación la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. En un caso, pues, no hay modelo territorial y en el otro el vigente, proviene de unas Normas Subsidiarias y está muy desfasado, y alejado, por consiguiente, de las directrices de ordenación que emanan de la propia legislación y del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Por ello, el documento que puede ser de mayor fiabilidad para la descripción del fenómeno y que incorpora mayor nivel de determinaciones en relación con la problemática de las parcelaciones irregulares en el suelo no urbanizable, es el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (POTAX). Que en cumplimiento del marco legislativo en vigor, establece dos estrategias complementarias para la consideración en el planeamiento urbano del diseminado residencial en el suelo no urbanizable: su reconducción hacia hábitats residenciales compactos en aquellos ámbitos donde se detecte una cierta concentración de edificaciones que

inducen la conformación de una estructura pseudo-urbana y/o se encuentren próximas a núcleos de población y, para el resto, dejarlas en situación de fuera de ordenación.



Situación actual de la ocupación del territorio entre Cómpeeta y Sayalonga

A la vista del diagnóstico de la realidad territorial efectuado en el marco de la presente investigación, la concreción de esta dualidad tiende claramente hacia la “institucionalización del régimen de fuera de ordenación” para la inmensa mayoría de las edificaciones existentes, toda vez que la reconducción hacia la compacidad urbana va a ser meramente testimonial, ya que la posición de las edificaciones enclavadas en suelo rústico indica, más bien, todo lo contrario: la extrema individualización del hábitat residencial que se expresa en la adopción de una distancia de

seguridad entre edificaciones que garantice el aislamiento y preserve la intimidad de los moradores, vinculadas “umbilicalmente” a la red de caminos que le dotan de la imprescindible accesibilidad. Hábitat desconcentrado, en definitiva, cuya integración en fórmulas ortodoxas de dotación de servicios comunitarios (infraestructuras, equipamientos, etc) va a resultar, sin duda, poco eficiente tanto social, como económicamente.

Lo que nos hace reflexionar sobre la idoneidad del mantenimiento, en la legislación urbanística, de la prohibición generalizada de la vivienda desvinculada de la actividad agro-pecuaria en el suelo rústico o, por el contrario, la necesidad perentoria de diseñar una regulación que arbitre nuevas fórmulas que permitan el reconocimiento de este fenómeno sin que, por ello, sea necesaria su transformación en un espacio dotado de los atributos de una ciudad ortodoxa, tal como se recoge en el actual marco normativo urbanístico.

Por último indicar que el POTAX, consciente del alcance territorial de la problemática y de la escasa capacidad en recursos técnicos de los Ayuntamientos, además de la permisividad que, en la mayor parte de los gobiernos locales, existe en relación con la posibilidad de proseguir construyendo en el suelo no urbanizable y de su aceptación social generalizada, considera necesario aunar esfuerzos y coordinar políticas, promoviendo la creación de un ente interadministrativo en el que se encuentren representados todos los organismos públicos con competencias en el territorio donde se da esta problemática, Administración Local, Administración Autonómica y Diputación.

4.3.3. Evaluación de escenarios. Pre-diagnos.

La calidad paisajística del territorio entre Cómpeeta y Sayalonga sigue manteniendo un altísimo valor y belleza, pese al alto grado de antropización producida por la implantación de viviendas unifamiliares aisladas. Y es esta calidad paisajística, así como su benigna climatología, lo que sigue produciendo una tensión atractora solamente frenada en la actualidad por la coyuntural situación de crisis económica.

Por otro lado la zona mantiene para los ciudadanos europeos, fundamentalmente británicos aunque se está produciendo un aumento de residentes del norte de Europa, un especial “encanto” y una altísima percepción de calidad de vida, tanto para los procesos estacionales por vacaciones como para la ubicación de la residencia, como se puede observar en los datos de aumento de los residentes extranjeros censados en ambos municipios. Esto lleva a definir una especial singularidad poblacional, encontrándonos con un municipio como Cómpeeta donde la población residente de origen extranjero alcanza prácticamente el 45% de la población del municipio y eso sin mencionar que existe una importante bolsa de población residente y extranjera no censada, según informaciones aportadas al equipo de investigación desde los propios ayuntamientos.

La percepción que los residentes extranjeros mantienen de las áreas estudiadas es de una excepcional calidad, tanto por sus calores paisajísticos como culturales o climatológicos, de manera que se asocia a un territorio de altísimo valor como lugar de residencia o vacacional. Lo que podríamos asociar a una especie de “paraíso andaluz”.



Situación actual de la ocupación del territorio entre Cómpeeta y Sayalonga

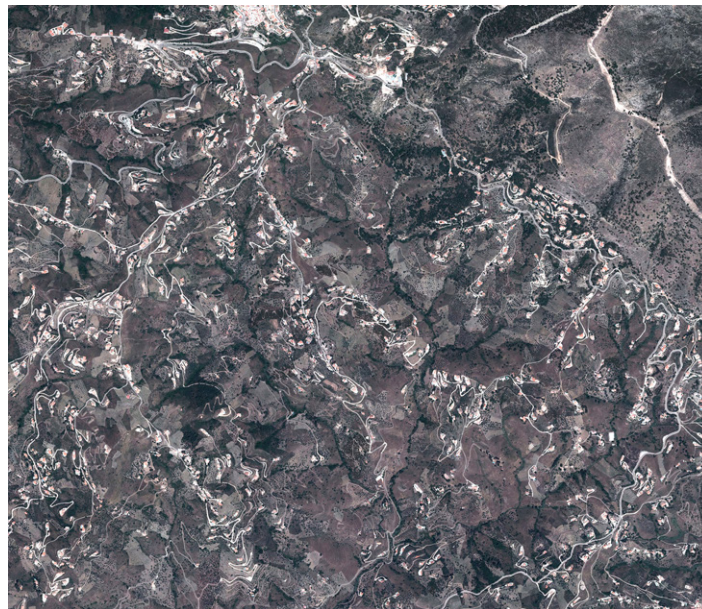
Los procesos de la Axarquía presentan dos singularidades básicas. En primer lugar, es un proceso de topología fractal que se diluye en el territorio generando una “hiperdispersión” donde no existen grandes aglomeraciones de edificaciones que comporten su inevitable integración en estructuras urbanas consolidadas. El concepto de fractalidad ayuda a explicar la lógica del proceso de colonización territorial que sigue un patrón morfológico con dos solicitudes principales: accesibilidad y disfrute del paisaje, lo cual otorga a los dos elementos un protagonismo esencial para comprender el fenómeno y, por tanto, arbitrar medidas para su contención, reconocimiento y reconducción: una caminería (existente y de nueva formación) ramificada y una topografía abrupta. Este patrón se va iterando en el territorio a la búsqueda de ocupar las áreas más elevadas, las que ofrecen mejores vistas.

En segundo lugar, tiene en el destinatario-usuario de estas edificaciones un hecho diferencial respecto a la mayor parte de las ocupaciones irregulares que se han producido y materializado en otros lugares, se trata, mayoritariamente, de inmigrantes climáticos jubilados de origen europeo, lo cual comporta un uso mucho más desestacionalizado del espacio que el desarrollado por la actividad turística más convencional y, al tiempo, provoca la adopción de unas pautas de comportamiento cotidiano distintas a las de la población autóctona.

Las formas de ocupación del territorio y la implantación de las viviendas del laboratorio se han realizado claramente asociadas a la caminería existente que discurre fundamentalmente por las cumbres y zonas altas de las estribaciones orográficas que surcan este territorio. La evolución de los asentamientos y la generación de nuevos caminos y accesos para registrar mayor superficie del territorio se ha producido también con el mismo patrón, configurando una estrategia de implantación unitaria que evita las vías de acceso e implantaciones residenciales a media ladera, muy común en otros lugares de fuerte orografía como éste.

Por ello las implantaciones adoptan forma de racimo o red radicular, concentrando la edificación y la urbanización de las áreas anexas, en una franja estrecha íntimamente ligada a la caminería existente. Lo que ha conformado un paisaje antropizado ciertamente singular y aparentemente “ordenado” aún basándose en un proceso desordenado, de promoción individualizada y carente de estrategia unitaria. Por otro lado, ha permitido que salvo la franja inmediatamente colindante a los viarios de acceso, el resto del territorio se mantenga en un estado natural poco alterado, lo que permite segregar posibles ámbitos de actuación-regularización

y establecer ámbitos de protección y mantenimiento del medio natural.

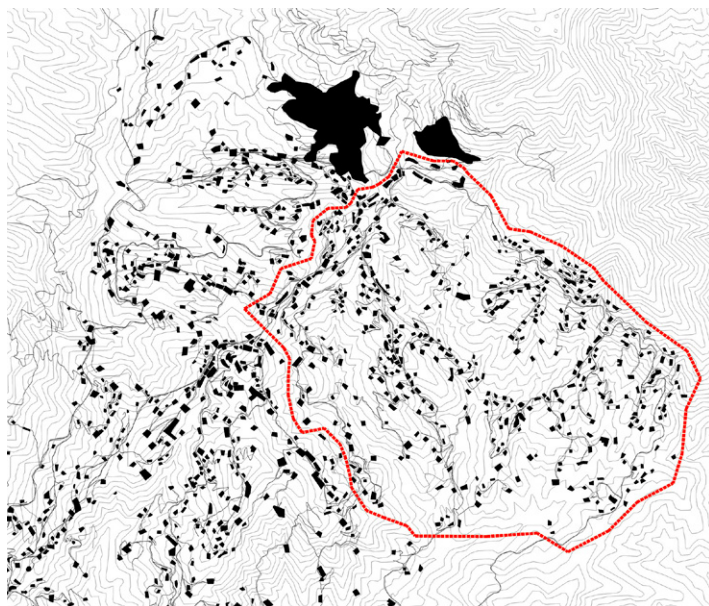


Situación actual de la ocupación del territorio entre Cómpea y Sayalonga

Esto tiene como consecuencia que la edificación no esté asociada únicamente a la superficie, geometría, topografía o uso de la parcela como en muchos otros ámbitos estudiados, sino con mucha mayor intensidad, a las posibilidades de acceso a la misma. Lo que nos va a servir para evaluar la densidad de ocupación, las características de compacidad de los asentamientos y sus posibilidades de ordenación, no tanto desde conceptos habituales como la superficie mínima de parcela, separaciones a linderos o distancias entre edificaciones, sino con la relación entre la edificación y la longitud de viario que provoca dicha ocupación.

Selección de un ámbito de trabajo.

Del análisis de las ocupaciones irregulares en el laboratorio se puede extraer la conclusión que el modelo, morfología y estrategias de implantación, así como las singulares características de la población residente mantiene una enorme homogeneidad. Por ello y para hacer un análisis mas pormenorizado de estos procesos, se ha definido un ámbito de estudio de menor superficie donde analizar, constatar y testar una serie de parámetros de la edificación, del parcelario y de sus características con el fin de poder proponer diversas posibilidades estratégicas de intervención que posteriormente puedan ser extrapolables a un ámbito mucho mayor como es la Axarquía u otros territorios andaluces de similares características.



Sector seleccionado para estudio pormenorizado

El ámbito seleccionado tiene una superficie de 540 hectáreas con una forma que se engloba aproximadamente en una circunferencia de radio 1.400 metros. Localizado en el término municipal de Cómputa, próximo al límite del suelo urbano, por ser el territorio más evolucionado a efectos de ocupación, por su carácter homogéneo y por su posibilidad de extrapolación al resto del territorio estudiado.

La longitud de viarios de uso comunitario o público, incluyendo las carreteras y sendas de titularidad pública del sector, constituye una red radicular poco interconectada de unos 40.105 metros, con anchos de viario comprendidos entre los tres y los cinco metros, salvo las carreteras públicas que son más anchas. Se han contabilizado en el sector delimitado 630 edificaciones, mayoritariamente de uso residencial, desarrolladas en una o dos plantas predominando las de una sola, con una superficie construida media de 140 m²t. El número de piscinas o albercas detectadas es de 457 unidades.



Estructura parcelaria del sector seleccionado

Análisis de la intensidad – densidad de ocupación.

El sector delimitado para estudio pormenorizado tiene una superficie de 5.396.004 m² de suelo, unas 540 hectáreas y alrededor de 630 edificaciones, mayoritariamente de uso residencial. El número de parcelas catastrales del sector es de alrededor de 1.500, con un tamaño medio entre 2.500 y 5.000 m². (3.600 m² de parcela, de media aritmética del sector).

Esto supone una densidad media de 1,168 viviendas por hectárea, dato poco relevante a la vista de la localización de la edificación, adherida a la franja inmediatamente colindante con el viario de acceso. Esta disposición deja gran parte del territorio no ocupado y las zonas colindantes a viarios fuertemente densificadas.

Por ello, se han definido dos subsectores que engloban las zonas alteradas alrededor de los viarios, obteniendo una superficie alterada de 2.372.725 m² (237,27 ha) y 3.023.279 m² (302,33 ha) sin alterar. De esta aproximación nos resultan densidades edificatorias de alrededor de 2,65 viviendas por hectárea que se incluyen por tramos en el cuadro.

Estos valores siguen sin definirnos un modelo urbano ortodoxo y se consideran que son datos que no constituyen una herramienta útil en la caracterización de un modelo de ocupación tan marcado por su dependencia del viario de acceso. Dada la estructura radicular o en racimo de la disposición de las edificaciones que están íntimamente ligadas a los accesos rodados hemos desglosado la caminería existente diferenciando tramos o redes homogéneas, de manera que podamos cuantificar cual es la densidad edificatoria dependiendo de la longitud de viario del que dependen o “cuelgan”.

A partir de este análisis se puede deducir el grado de saturación o capacidad de cada tramo de viario de manera que podamos plantear estrategias de actuación que fijen la densidad existente en la mayoría de los tramos por considerarse “saturados”

y otros en donde, dentro de un proceso de homogenización, podría tener cabida alguna unidad edificatoria más.

DESCRIPCIÓN DE TRAMOS			
Tramo	mL viario	Nº Viviendas	Densidad(mL/viv)
TRAMO 01	5.866	57	103
TRAMO 02	1.704	42	41
TRAMO 03	2.157	21	103
TRAMO 04	377	15	25
TRAMO 05	883	20	44
TRAMO 06	515	9	57
TRAMO 07	2.518	54	47
TRAMO 08	318	11	29
TRAMO 09	685	16	43
TRAMO 10	1.961	25	78
TRAMO 11	498	3	166
TRAMO 12	403	7	58
TRAMO 13	233	4	58
TRAMO 14	2.518	54	47
TRAMO 15	560	5	112
TRAMO 16	1.450	14	104
TRAMO 17	981	20	49
TRAMO 18	1.454	38	38
TRAMO 19	406	8	51
TRAMO 20	1.613	28	58
TRAMO 21	404	3	135
TRAMO 22	772	5	154
TRAMO 23	1.335	11	121
TRAMO 24	1.504	20	75
TRAMO 25	691	16	43
TRAMO 26	1.428	8	179
TRAMO 27	756	16	47
TRAMO 28	368	5	74
TRAMO 29	353	5	71
TRAMO 30	374	8	47
TRAMO 31	517	8	65
TRAMO 32	500	7	71
TRAMO 33	952	12	79
TRAMO 34	1.018	15	68
TRAMO 35	1.200	29	41
TRAMO 36	833	11	76
	40.105	630	64

PROPUESTA DE NIVELACIÓN		
Nº Viviendas	Densidad (mL/viv)	Capacidad máxima
84	70	27
31	70	10
28	70	3
7	71	4
8	70	3
20	73	6
5	81	2
11	70	6
19	70	8
21	72	1
20	71	12
5	74	0
5	71	0
7	71	0
13	73	1
11	76	0
		83

Si se considera un grado de saturación de 70 ml por vivienda, se observa que existen tramos con valores más bajos que podrían desde un punto de vista de cierta flexibilidad admitir una capacidad de implantación de nuevas unidades edificatorias hasta alcanzar el límite fijado de 70 ml por vivienda. Esto permitiría una pequeña flexibilidad en la propuesta con un aumento residencial en el sector de 83 unidades edificadas sobre el total de 630 existentes, y supone incorporar un factor de flexibilidad del 13,17% en el aumento de cabida.

4.3.4. Propuestas de actuación. Proyecto-piloto.

“Por paisaje se entiende cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones”. (Convenio Europeo del Paisaje, 2000).

“El paisaje constituye un valioso patrimonio natural y cultural de las diferentes sociedades, referente de la identidad regional y local de los asentamientos urbanos y, a su vez, puede ser un importante recurso para el desarrollo socio-económico de éstos.

No se trata de dejar el paisaje como una imagen de una foto fija, sino como el intento de conquistar siempre el equilibrio entre formas, volúmenes y colores, y de lograr un entorno natural modificado, que implícitamente muestre las pautas a seguir para intervenir de una manera razonable, prudente y sin agresividad.”

“El paisaje es además resultado de la acumulación histórica de la intervención del ser humano sobre el territorio.”

(Directrices de Actuación e Intervención en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla. Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. 2011).

La arquitectura y la tradición cultural de estas sierras han contribuido al enriquecimiento de los valores paisajísticos de nuestra Comunidad Andaluza. Lugares donde convergen abundantes espacios singulares, significativos y de calidad, que representan una extraordinaria riqueza y diversidad de paisajes y que son el resultado del paso ininterrumpido de sociedades y culturas interactuando con las condiciones del medio natural.



Imagen del paisaje entre Cómpeeta y Sayalonga

La propuestas de intervención tienen como objetivo ensayar actuaciones que persigan consolidar y fijar los valores paramétricos deducidos, a través de una serie de pautas o indicaciones de comportamiento a efectos de urbanización y construcción que permitan tanto la regularización de las edificaciones existentes como un ajustado crecimiento que dote a las diferentes áreas de cierta uniformidad paisajística y asegure la sostenibilidad de las medidas en pro de la preservación del paisaje.

Se propone una estrategia de intervención que reconozca la morfología de la implantación y sus valores, para una vez reconocidos avanzar en su ordenamiento y regulación. A partir de este reconocimiento y una vez extraídos una serie de parámetros que definen la estructura de la implantación se definen una serie de criterios de nuevas implantaciones que ordenan el modelo paisajístico puesto en valor y dotan a la estrategia de intervención de una flexibilidad que permita la aceptación y vigencia del sistema.

Se reconocen una serie de áreas o franjas homogéneas de intervención, ligadas a los viarios de acceso existentes, y se plantean zonas de alteración del territorio a partir de estas franjas o unidades de intervención asociadas a cada tramo viario y donde se permite que en ciertas condiciones de densidad, se produzcan incluso algunas implantaciones nuevas. En dichas franjas se permiten alteraciones de la edificación y de la urbanización anexa, obras de rehabilitación, reforma y ampliación dentro de unos parámetros máximos y unas estrictas condiciones definidas en normas.

Para que en un tramo se pueda producir una nueva implantación, dicho tramo debe encontrarse en una situación favorable en relación con el límite definido como nivel de saturación del tramo. Por debajo de ese límite

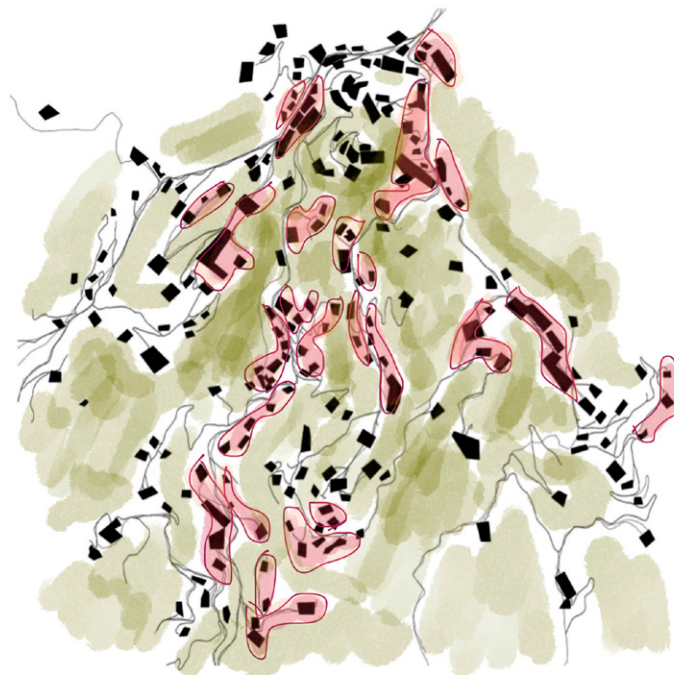
no son posibles nuevas implantaciones, solo obras de rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones debidamente fundamentadas. En los esquemas-croquis siguientes se reconoce la estructura radicular y ramificada existente, y se detectan de forma esquemáticas áreas homogéneas o alteradas íntimamente ligadas al viario de acceso.



Croquis de situación inicial

Criterios para la implantación de nuevas viviendas.

El reconocimiento de la morfología histórica de implantación en el territorio y de la tradición edificatoria en el laboratorio, permiten avanzar sobre una serie de estrategias y pautas, o recomendaciones de intervención, fundamentadas en una lectura e interpretación de dichos procesos. Estas directrices están fundamentadas por un lado en la búsqueda de la salvaguarda de los valores paisajísticos existentes y por



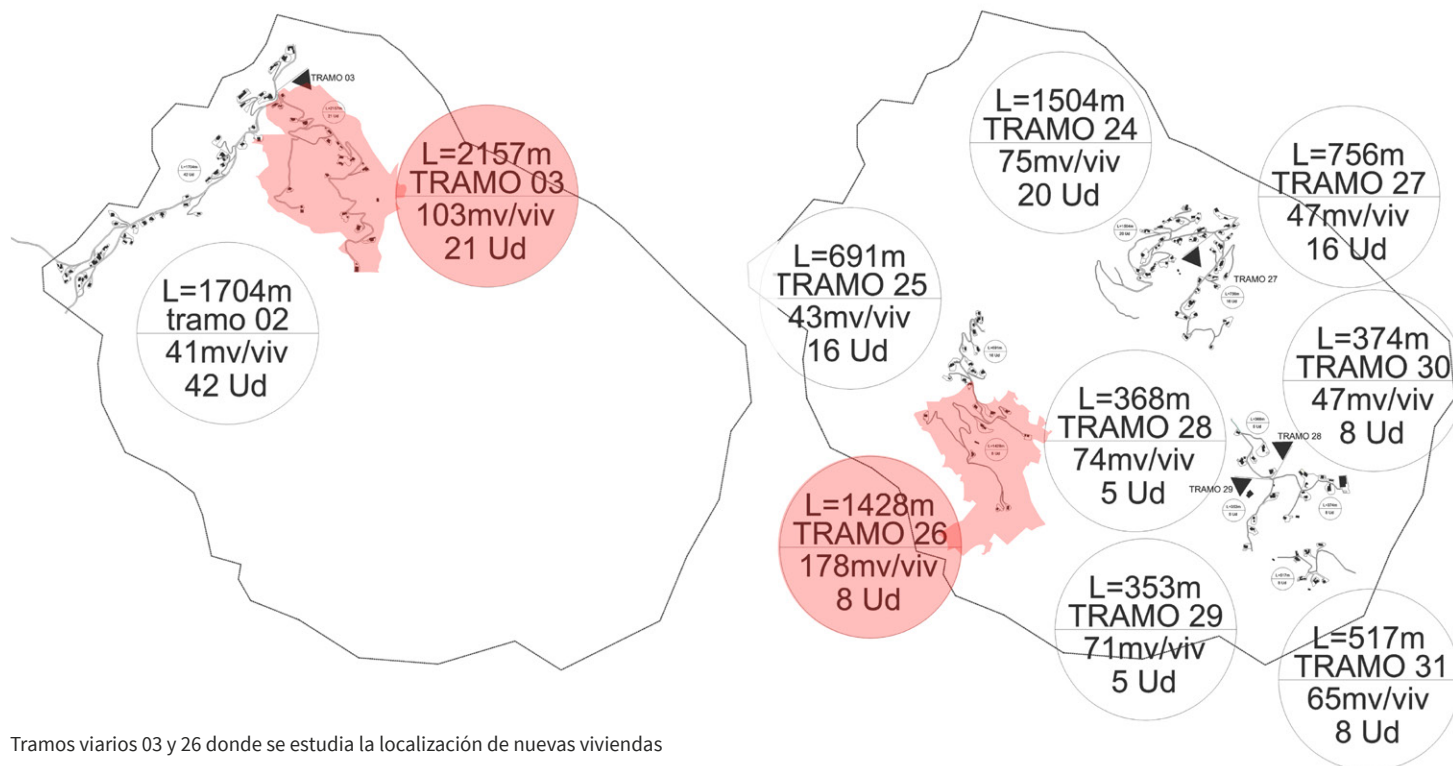
Croquis de interpretación

otro, en el mantenimiento de consideraciones históricas de implantación y reconocimiento de los lenguajes vernáculos, para posteriormente poder intervenir fundamentándose en una interpretación actualizada de la tradición constructiva de este ámbito de la Axarquía malagueña.

Del análisis de la densidad de la edificación en relación con los viarios de accesos y de la tipología y estrategia de implantación, en el área estudiada existen tramos viarios donde se puede considerar la posibilidad de implantación de nuevas edificaciones dentro de unas pautas de intervención que preserven las características paisajísticas de este área de la Axarquía. El

aumento de las viviendas supone un incremento máximo del 13,17% sobre el número total de viviendas existentes. Sin superar el grado de saturación de 70 ml por vivienda.

Con la intención de comprobar y testar las posibilidades reales de implantación de nuevas edificaciones en estos tramos viarios se ha realizado propuesta de localización en dos tramos característicos, el tramo 03 y el tramo 26 con una capacidad de 10 y 12 viviendas de nueva implantación en cada tramo respectivamente.

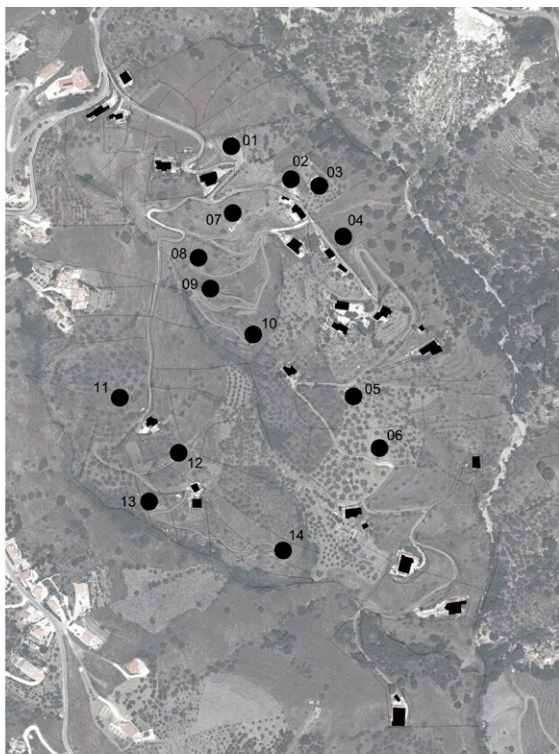


Tramos viarios 03 y 26 donde se estudia la localización de nuevas viviendas

EL URBANISMO DE LA NO CIUDAD

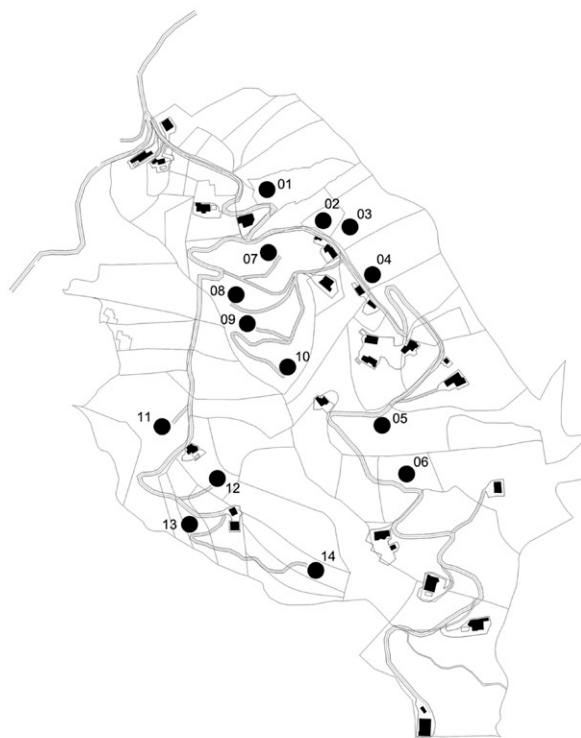
La disposición o áreas de posibles implantaciones se han seleccionado con base en la acumulación de diversos criterios que permiten minimizar el impacto paisajístico y mantienen la estructura de implantación existente. Estos criterios son, fundamentalmente:

- La existencia de caminería para el registro de parcelas catastrales existentes y el tamaño de las mismas, priorizando la implantación en las parcelas de mayor dimensión sobre las más reducidas.



SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA

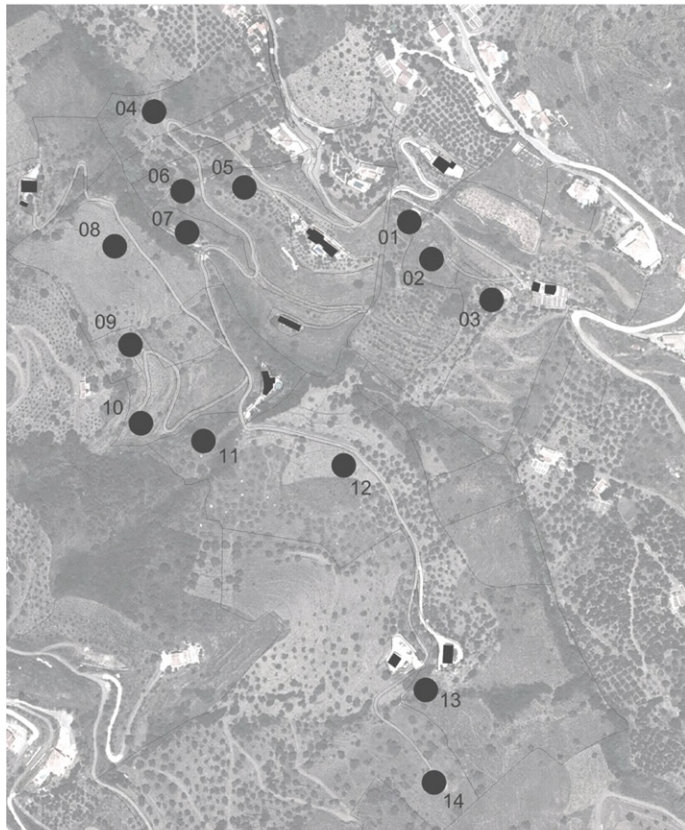
- La existencia de restos edificados o áreas visiblemente antropizadas.
- La existencia de zonas planas que eviten alteraciones topográficas de relevancia.
- La localización preferente en zonas de cornisa y en la franja inmediatamente anexa al viario evitando edificaciones a media ladera.
- La concentración de edificaciones frente a la dispersión ordenada de las mismas.



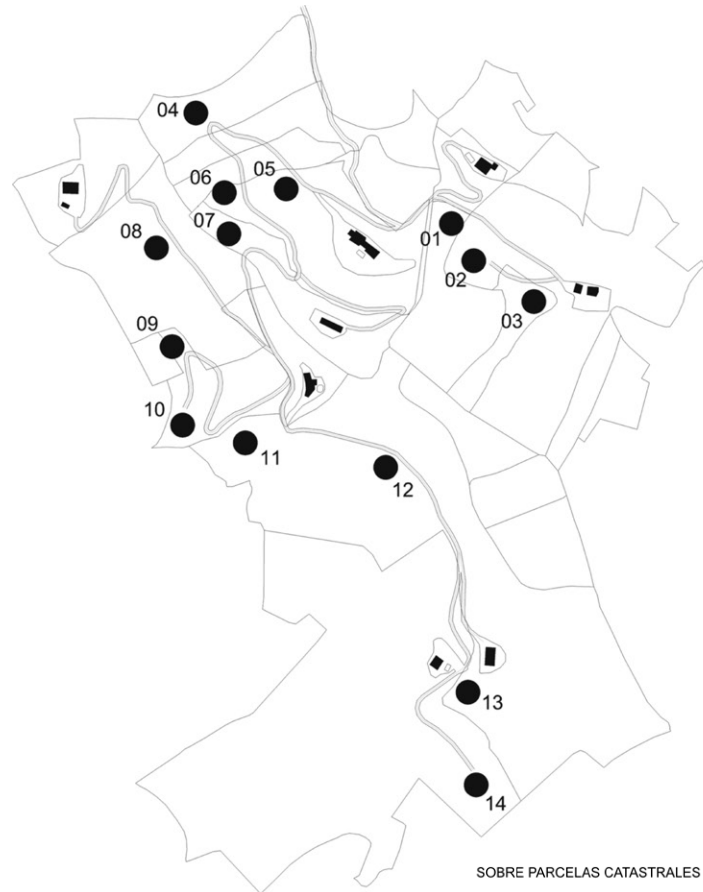
SOBRE PARCELAS CATASTRALES

Estudio de localización de nuevas viviendas. Tramo 03

A partir de la acumulación de varios de estos criterios se han propuesto puntos favorables a la implantación que suponen un número ligeramente mayor al máximo número de viviendas definido. Un estudio sobre la realidad física permitiría seleccionar aquellas áreas donde concurren el mayor número de variables deseables.



SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA



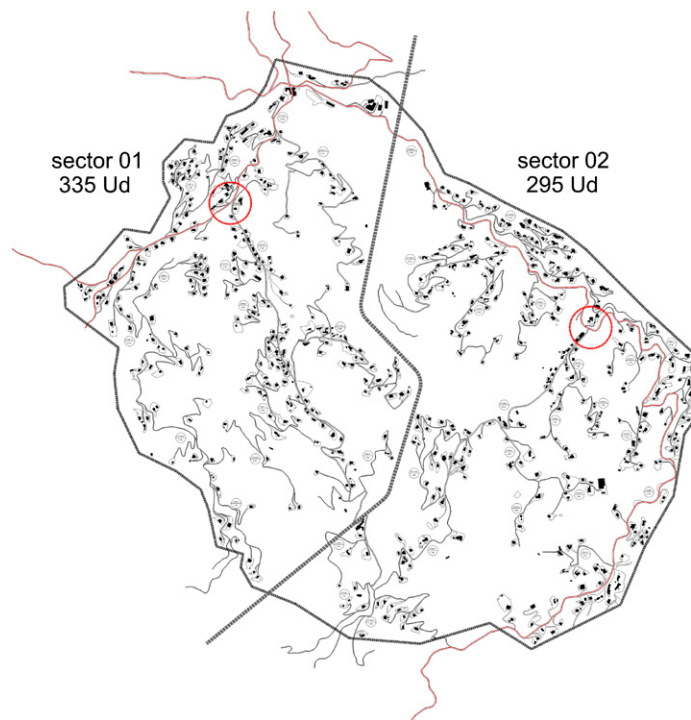
SOBRE PARCELAS CATASTRALES

Estudio de localización de nuevas viviendas. Tramo 26

Análisis de las necesidades de re-equipamiento.

La mayoría de las edificaciones existentes son de carácter residencial, con carencias respecto al equipamiento necesario o exigible en un ámbito residencial de similares características. En contra de lo que podría parecer en esta zona, la temporalidad del uso residencial es relativa y poco acusada, dado que muchas de las viviendas están ocupadas la mayor parte del año por residentes extranjeros. Si bien es cierto, que la población aumenta exponencialmente en los periodos estivales por la llegada de familiares y turismo de población fundamentalmente extranjera.

El sector de estudio tiene una superficie de 540 hectáreas y 630 edificaciones, la mayoría de uso residencial. Por lo que existen unos déficits en materia dotacional de importancia, pero que está condicionado por las especiales características de la población residente y visitante. Por otro lado, la dependencia del vehículo privado es enorme y agravada por la fuerte topografía y complejidad de trazados viarios. Por ello se realiza un ejercicio-ensayo de previsión de equipamientos específicos para la tipología y características de la población y una hipótesis de localización en zonas donde se obtenga la mayor cobertura, minimizando la utilización del tráfico rodado.



Posibilidades de localización de equipamientos específicos

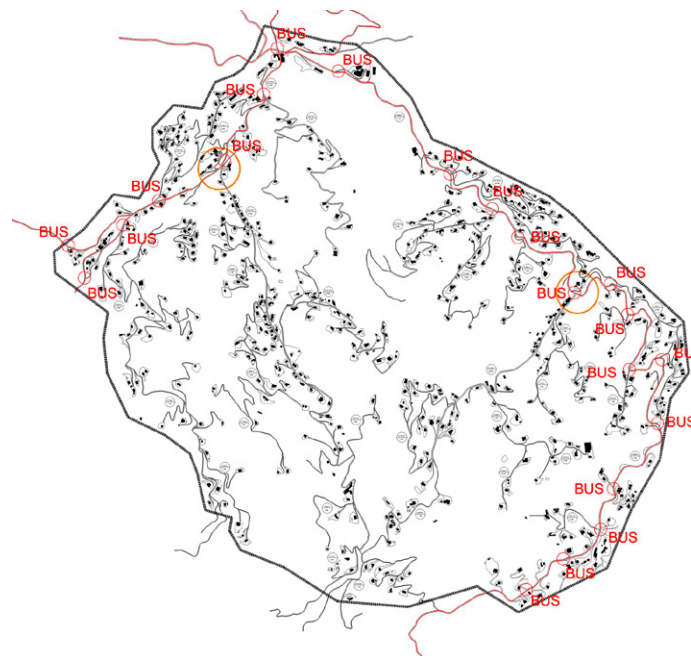
La localización de estos equipamientos se decide teniendo en cuenta tres factores:

- Situarlos en los viarios principales a efectos de maximizar su capacidad y accesibilidad.
- La elección de una posición estratégica dentro de un ámbito de acción o influencia.
- La definición de una masa crítica mínima de viviendas a las que sirve o equipa.

Se localizan dos nodos estratégicamente situados que sirven a unas 300 viviendas cada uno.

Dadas las características del territorio y la existencia de espacios libres privativos en los alrededores domésticos, la inexistencia en la dotación de espacios públicos no se percibe como un conflicto, pero se prescinde de un elemento de articulación social importante. Con el fin de compensar estas carencias en espacios libres de coexistencia, se considera de interés la implantación de dotaciones que fomenten la interacción social, como pueden ser pequeñas áreas comerciales, centros de día o de encuentro social. En estos puntos podrían incorporarse áreas comunitarias, actividades formativas, cursos, talleres artesanales, gimnasia de mantenimiento e incluso un punto sanitario-asistencial. Además estas localizaciones servirían de punto limpio de recogida de residuos sólidos.

También se considera de sumo interés la posibilidad de disponer de cierta red de transporte público a modo de lanzaderas o microbuses que minimicen el transporte mediante vehículos particulares y con ello la saturación de viarios de tan complicado trazado, al menos en las temporadas de mayor ocupación. Se disponen paradas de autobús localizadas coincidiendo con puntos de acceso a los distintos tramos estudiados y situados a una distancia de alrededor de 300 metros.



Posibilidades de incorporación de transporte mediante autobuses

Normas para la construcción de edificaciones y buenas prácticas constructivas.

En la documentación del Proyecto de Investigación se plantean directrices y recomendaciones, sobre la materialidad y disposiciones constructivas de las intervenciones, para integrarlas en el paisaje de la Axarquía. Con la finalidad de armonizar las construcciones con las formas y materiales característicos de la comarca y del contexto rural donde se asientan. Planteadas con un carácter fundamentalmente preventivo, ya que es preferible prevenir antes que tener que restaurar una inadecuada intervención.



Vivienda tradicional en el área estudiada

La autonomía energética y la gestión eficiente del ciclo del agua.

Igualmente, se plantean soluciones de autonomía energética y de gestión eficiente del ciclo del agua que la tecnología actual permite resolver y que se consideran adecuadas para estas ocupaciones de baja densidad. Este apartado se comenta en el correspondiente apartado con igual denominación del laboratorio del “Corredor Almodóvar del Río – Córdoba”, al que nos remitimos.