

## **ALEGACIONES<sup>1</sup> Y SUGERENCIAS SOBRE EL DIAGNÓSTICO DEL PLAN SUBREGIONAL DEL LITORAL ORIENTAL DE MÁLAGA-AXARQUÍA**

Por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se ha dado traslado a los distintos Ayuntamientos del ámbito comarca) afectado, del documento de Diagnóstico Territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Oriental-AXARQUÍA de la provincia de Málaga; al objeto de que éstos puedan presentar cuantas alegaciones o sugerencias se estimen pertinentes en esta fase de elaboración del mencionado Plan de ámbito subregional.

El presente escrito recoge las inquietudes de un grupo de representantes municipales del ámbito que han consensado,, sus comentarios, basados en sus percepciones y proyectos acerca del futuro de la comarca , como participación en este importante proceso de formulación del Plan de Ordenación Territorial, conscientes de la importancia del mismo y preocupados por las

---

1

(1) El momento actual de redacción del POT no es el indicado para presentar alegaciones. El equipo redactor sólo ha presentado un Diagnóstico en términos generales, que recoge las sugerencias realizadas en las diferentes mesas sectoriales que se desarrollaron durante el año anterior. Por este motivo, llama la atención el hecho de que en estas mesas de debate (momento para hacer sugerencias) los alcaldes hayan participado de manera testimonial en el mejor de los casos, sin aportar ideas o puntos de vista diferentes a los presentados por el Grupo. Siempre nos pareció sospechosa la aceptación unánime de la iniciativa de la Consejería de Obras Públicas de redactar un Plan Subregional de Ordenación del Territorio en la Axarquía, pues ello supone acabar con la dinámica de “reinos de taifa” que siempre ha existido en la comarca y sobre la que gravita la “erótica del poder” de muchos mandatarios, especialmente los que consiguen mayorías absolutas. Pensábamos que posiblemente los alcaldes vieran en ello una cuestión meramente burocrática que en cambio les podría dar beneficios (ej.inversiones, infraestructuras, etc.) o acabar con la competitividad entre municipios vecinos (ej.Alcaucín y Periana), pero sin amenazar al poder en sus respectivos feudos. Por nuestra parte admitimos cierto escepticismo pues mantenemos la idea de que los ayuntamientos no iban a colaborar en la ejecución de esta normativa, como tampoco lo hacen actualmente con un planeamiento mucho más permisivo y autónomo. Pero la reunión de 28 alcaldes, todos a una, unidos por un mismo temor: la pérdida de terreno de poder, nos demuestra que al final han debido caer en la cuenta de las “amenazas” que supone este nuevo planeamiento de carácter comarcal.

La razón de por qué a estas alturas se les ocurre a los alcaldes unirse para aportar sugerencias (pues alegaciones no ha lugar) es algo que se nos escapa, pero sin duda tiene que ver el recrudescimiento en la aplicación de la Ley del Suelo, las últimas actuaciones del SEPRONA (el día anterior a la reunión esta institución dio una rueda de prensa señalando la falta de celo de los ayuntamientos en el control del urbanismo del interior, señalando a la Axarquía como una de las más permisiva), o bien un giro en la política de ciertos cuadros del PSOE que tienen alcaldías, liderados por el alcalde de Vélez-Málaga, que posiblemente buscan un nuevo espacio político menos beligerante con las tendencias neoliberales para acercarse al electorado del PP. En cualquier caso, nos parece que aquí se ha producido una clara brecha entre la política de ordenación del territorio promovida por la Junta de Andalucía, y en especial en la concepción del uso del suelo rústico no urbanizable que aparece en el Plan de Ordenación Urbanística de Andalucía (que en la comarca de la Axarquía tendría uno de sus espacios más evidentes de tensión) y la concepción que se consolida, entre los alcaldes de la Axarquía (la mayoría del mismo partido que el gobierno andaluz) de un uso más liberal del suelo no urbanizable, aproximándose con ello a las tesis del PP en su Ley del Suelo en el ámbito estatal. De este modo, la cuestión que se plantea aquí va más allá del texto del POT, pues lo que aparece es una crítica a la misma Ley del Suelo Andaluza, ejerciendo una presión política para que se haga en la LOUA una excepcionalidad para la comarca de la Axarquía, utilizando para ello el POT como recurso legal. Esta flexibilización estará más en sintonía con las políticas del GIL y del PP en materia del suelo y muestra claramente el giro político hacia la derecha de los alcaldes socialistas de la comarca de la Axarquía. De este modo sí se entendería la aparente unanimidad den la aceptación del POT, en tanto que recurso que permita establecer un uso excepcional del suelo no urbanizable.

consecuencias que un equivocado análisis<sup>2</sup> pudiera inducir en sus municipio.

En todo caso, con carácter previo, dos reflexiones a tener en cuenta en la formulación del nuevo Plan:

- A.- Sus determinaciones deberán respetar el principio de autonomía local<sup>3</sup> y permitir que los municipios desarrollen, a través de su planeamiento urbanístico, las competencias que la ley les otorga en relación con sus peculiaridades.
- B.- De otra parte, debe tenerse muy en cuenta en las previsiones del nuevo Plan que no existe desarrollo sostenible sin desarrollo<sup>4</sup>, y en esa línea deben fomentarse las medidas tendentes a propiciar el mismo

### EL DIAGNOSTICO TERRITORIAL

Según se expresa en el documento, se han analizado los condicionantes físicos y socioeconómicos, así como los elementos territoriales esenciales que constituyen los ejes principales del Plan, con el objeto de señalar en el Diagnóstico del mismo, las conclusiones de manera sintética sobre las principales oportunidades y problemas a los que el Plan de Ordenación deberá dar respuesta.

El objeto del Plan a redactar es, en suma y según el Documento presentado, tanto el *"establecer las medidas reguladoras y propositivas que contribuyan al desarrollo" de las potencialidades del*

---

2

(2) A lo largo del documento no aparece prácticamente ninguna concreción que indique en qué ha habido un "equivocado análisis" (se supone que del Diagnóstico). Al contrario, de su lectura se deduce que lo que preocupa no es en análisis en sí (por lo demás los datos están ahí) sino la valoración negativa que se hace de la "joya de la corona" de muchos ayuntamientos: el urbanismo residencial. Como se verá, en el texto se insiste una y otra vez en mantener las cosas como están o en todo caso dar más flexibilidad aún, reduciendo todo el discurso sobre el desarrollo de la comarca a la potenciación del uso residencial del suelo rústico no urbanizable como única panacea de futuro.

3

(3) Aquí aparece formulada la primera preocupación de los mandatarios municipales: la pérdida de autonomía que pudiera suponer una normativa que obligue a todos por igual. Como se verá, el principio de autonomía no se utiliza, como debiera, para que cada municipio se desarrolle autónomamente respetando las normas generales de carácter comarcal, sino que se aplica en un sentido de aplicación genuina o singular de la normativa comarcal, en cuyo caso se cuestiona el propio sentido de un POT cuando los ayuntamientos persisten en mantener la situación actual de reinos de taifa. La única explicación, que no aparecen en el texto pero sí se ha difundido, es que los ayuntamientos estarían dispuestos a admitir una regulación para todos que fuera óptima, por ejemplo, establecer una edificabilidad en suelo rústico por encima de los 5.000 m<sup>2</sup>, que da bastante juego para mantener la presión inmobiliaria actual. O que el POT pudiera servir únicamente como mecanismo de regulación de excepcionalidades en la Ley del Suelo, inversiones para infraestructuras y otras prevendas, todo menos tocar la joya de la corona y la autonomía para gozar de ella.

4

(4) El autor de esta curiosa expresión es Antonio Souvirón, alcalde del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, que la usó por vez primera cuando se enfrentó a la Delegación Provincial de Medio Ambiente por haber rechazado un proyecto urbanístico con excesivo volumen en la costa. Entonces ya replicamos esta cuestión en un artículo publicado en la revista *El Avance*. Según este señor, antes que el desarrollo sostenible está el "desarrollo", pero no indica qué tipo de "desarrollo" es. Si es, como imaginamos el desarrollo que hace "crecer", en el sentido que ya conocemos en la Costa del Sol, estamos hablando de "desarrollismo" o desarrollo no sostenible, en cuyo caso, para cuando se quiera aplicar políticas de sostenibilidad, ya se había producido el daño: agotamiento de recursos, depauperación del medio ambiente y la calidad de vida, etc. Es una frase tan demagógica como tautológica. Y lejos de corregirse después de nuestra crítica, ahora lo vuelve a usar para compartirla con los alcaldes como eslogan (!)

*territorio, como "corregir sus principales disfuncionalidades..."* ,'

El ámbito territorial objeto del Plan, es la comarca de la AXARQUÍA, la cual cuenta con una superficie próxima de mil kilómetros cuadrados, delimitados por las Sierras de Alhama, Tejeda y Almirajara por el Norte y Este, los Montes y Hoya de Málaga al Oeste y el Mediterráneo al Sur. Este territorio cuenta con un clima benigno, lo que ha favorecido históricamente la repoblación humana, de forma que se ha convertido en el sistema de asentamientos con mayor número de núcleos de población y diseminados existentes en Andalucía.

En cuanto a las principales características socioeconómicas de este ámbito territorial, el Documento destaca las siguientes:

/ En cuanto actividad agraria, se ha producido una evolución desde los cultivos tradicionales minifundistas y de escasa rentabilidad económica, hacia los cultivos subtropicales y la generalización de la técnica asociada al cultivo de invernadero<sup>5</sup>, especialmente en la zona este de la comarca.

/ En cuanto a la actividad residencial, constituye una demanda en permanente auge, que supera ampliamente la actual oferta. Aquí es preciso distinguir:

En el litoral, crece el uso urbano-turístico frente al uso agrícola; pudiendo hablarse en la actualidad de un predominio absoluto de la actividad residencial frente a los usos más netamente turísticos. El litoral adolece de una oferta complementaria cualificada

En el interior, se inicia un tímido desarrollo del turismo rural y una fuerte tendencia al desarrollo residencial, favorecido por la precariedad de la agricultura, la división minifundista y los altos valores paisajísticos de la comarca; proceso bien acogido por la población en general<sup>6</sup>, pero que requiere un control urbanístico adecuado, dado que genera una ineficiente gestión de las infraestructuras y una cierta sensación de ocupación excesiva del territorio.

/ La comarca se encuentra bien comunicada<sup>7</sup>, tanto exteriormente a través de la autovía, y los

---

5

(5) Siendo cierto que se ha producido en los últimos años un movimiento hacia los subtropicales e invernaderos (por cierto no sin consecuencias medioambientales y paisajísticas, por falta de regulación), no lo es como afirmación general de la comarca, pues supone ignorar el peso que aún tiene la viña (ej.Cómpeta, El Borge, Almáchar, etc.), el olivo (ej.Periana, Colmenar) y herbáceas de secano (ej.Alfarnate, Periana, etc.). Habría que cuestionar hasta qué punto esta evolución es deseable para toda la comarca.

6

(6) Es curiosa la falta de rigor en esta afirmación. No hay encuesta alguna que la ratifique. Los alcaldes se basarán seguramente en la buena acogida que reciben los sectores implicados en el negocio inmobiliario. Nosotros podemos decir lo contrario si nos atenemos a nuestra valoración negativa de la urbanización del suelo rústico y en las continuas quejas que nos llega a nuestra asociación por las construcciones excesivamente próximas y la depauperación del paisaje que anteriormente disfrutaba la gente en sus cortijos.

7

(7) Esta afirmación se contradice con la demanda que se hace más adelante de la mejora en las vías de comunicación

dos ejes viarios A-335 y A-356, como interiormente a través de una amplia red de caminos rurales que articulan en territorio; lo que facilita los asentamientos humanos e intensifican el proceso residencial.

### **ALEGACIONES Y SUGERENCIAS.**

Un Diagnóstico que pretenda servir de orientación hacia un Plan de Ordenación Territorial, debe tener en cuenta no solamente la constatación de la realidad física y demográfica actual, sino, igualmente, los factores que empujan, en sentido positivo y negativo, el futuro desarrollo comarcal, para, en unos casos fomentar y encauzar las demandas compatibles con el desarrollo sostenible y el medio ambiente y en otros, atajar de forma eficaz las patologías detectadas o previsibles.

El análisis que recoge el documento de Diagnóstico del Plan Subregional de la comarca de la Axarquía introduce, desde nuestro punto de vista, expresiones valorativas de contenido discutible<sup>8</sup> que, aún teniendo en cuenta el nivel de estudio de esta fase (carente de propuestas que permitan un mayor debate), merecen no obstante, desde nuestro punto de vista, puntualizar determinadas cuestiones.

#### **A)EL CONCEPTO DE COMARCA. LO GLOBAL Y LO SINGULAR. EL ÁMBITO**

Con carácter general, a pesar de la amplitud del ámbito territorial analizado, podemos concluir que, en efecto, la Axarquía es un espacio singular unitario por razones geográficas y socioeconómicas con identidad cultural e histórica , que debe ser puesto en valor como tal.

No obstante, para abordar adecuadamente la problemática de este territorio, y ofrecer soluciones conjuntas , no debe olvidarse que dentro del ámbito nos encontramos con distintas singularidades territoriales<sup>9</sup> y socioeconómicas que exigirán desde el Plan, tratamientos diferentes ante los distintos problemas que se plantean .

La Comarca configura un espacio caracterizado por la diversidad de sus potencialidades ,

---

8

(8) Resulta llamativa la acusación que se hace a carácter valorativo del Diagnóstico. De ser cierto esto, el problema no son los datos que se presentan, sino la valoración que se hace de los mismos. Si lo que se discute son cuestiones de valor (por lo demás siempre implícitas, afortunadamente, en toda decisión política) no haría falta ningún debate, pues el posicionamiento de valor de 28 personas (por lo demás relevantes) siempre será superior al de un grupo redactor (o el Consejero para el que trabaja). Pero no es así, pues las cuestiones de valor que aparecen en el Diagnóstico son consecuencia del análisis de datos disponible, por lo demás indiscutibles. Se puede estar de acuerdo o no con esta valoración, pero cualquier alternativa debe apoyarse con datos y no con meros posicionamientos de valor.

9

(9) El recurso de las “singularidades” (que las hay, por supuesto) permite a los mandatarios reclamar flexibilidad y autonomía en la redacción y aplicación de normas comarcales, exigiendo tratamientos diferentes para cada municipio. Si esto es así, ¿para qué un Plan de Ordenación del Territorio de toda la Axarquía? Ya hemos respondido anteriormente a esta cuestión: el POT no se contempla por los alcaldes para regular, ordenar, homogenizar, sino para lograr prevendas económicas y jurídicas que permitan consolidar y potenciar lo que ya se está haciendo en cada municipio.

que ha de ser cohesionado mediante el acercamiento territorial<sup>10</sup> a través de la correcta articulación de sus vías de comunicación y la gestión común de sus intereses .

En el documento se apuntan, al menos, tres subzonas en razón de la dirección hacia la que priorizan sus relaciones funcionales. No obstante, en toda la comarca sigue existiendo una relación fluida en mayor o menor medida , con la cabecera comarcal, Vélez Málaga, la cual debe ejercer con la mayor propiedad y resolución su papel de capital de la Axarquía . Capitalidad entendida como "*centro de desarrollo regional intermedio*", que supone asumir plenamente las funciones de aglutinación y distribución de unos recursos y servicios diversificados.

Igualmente sería interesante plantearse la conveniencia de dotar de medios y competencias a Instituciones que potencien la idea de comarcalidad desde el ámbito administrativo. En este sentido la encomienda a la Mancomunidad<sup>11</sup> de la gestión de determinadas competencias en materia de infraestructuras (viarias hídricas etc.) facilitaría introducir en los distintos municipios la conciencia de Comarca, a la vez que facultaría la gestión común de los propios intereses de este ámbito supramunicipal.

## **B) LAS PRINCIPALES POTENCIALIDADES.**

En nuestra opinión la formulación del Plan Subregional debe plantearse desde el análisis de los recursos de la Comarca, base de partida indispensable para comprender la potencialidades de ésta en los ámbitos que constituyen sus dos principales *focos de desarrollo: la agricultura y el turismo.*

A pesar de la riqueza de los recursos de la Comarca todos los indicadores socioeconómicos evidencian déficits básicos de rentas y desarrollo económico con respecto a otras zonas de la provincia en parecidas o peores condiciones potenciales.

El futuro de la Comarca, depende en gran medida de que se ésta consolide, no sólo como espacio de atracción turística, sino asimismo y en mayor medida, como un gran espacio de uso residencial, de carácter polifuncional, y centro de actividades económicas<sup>12</sup>, donde la implantación de servicios turísticos relacionados con el ocio y la cultura, así como la creación de los espacios adecuados para la instalación de empresas relacionadas con las nuevas tecnologías, permita la elevación del nivel de bienestar de todos los ciudadanos.

---

10

(10) Al parecer éste es el concepto de comarca que asumen los alcaldes: acercamiento territorial mediante mejora en las vías de comunicación, pero nada de normas que potencien aspectos tan generales y bien valorados (al menos en la retórica) como la protección del paisaje de la comarca.

11

(11) Resulta patético que a estas alturas se mire con respeto a una institución que ha sido tan maltratada por todos los ayuntamientos, precisamente porque es una estructura supramunicipal a la que no se le reconoce poder político alguno. Las continuas quiebras económicas de esta institución, los vacíos de poder, la falta de consenso en asuntos de intereses comunes, y ante todo la falta de solidaridad con los municipios del interior, que quedan sistemáticamente fuera de juego., son testimonios de la falta de operatividad de esta institución. Aún así, de ser posible, sería deseable que existiera una auténtica Mancomunidad de toda la Axarquía y no únicamente del litoral.

12

(12) Aquí aclaran los alcaldes el modelo turístico por el que apuestan: el turismo residencial (en realidad ni tan siquiera esto, hablan del "uso residencial", pues no siempre es turístico, simplemente 2ª residencia de lugareños). La "polifuncionalidad" no es más que un recurso para permitir una multiplicidad indefinida de usos según la demanda, esto es "manga ancha" para hacer del territorio lo que mejor parezca en todo momento. De nuevo planteamos la cuestión: si es así, ¿para qué un POT para toda la comarca de la Axarquía?

Así pues, *ocio, cultura y nuevas tecnologías* entendemos que deben convertirse en los objetivos estratégicos de la acción pública, los cuales deben tener como soporte las actuaciones en infraestructuras viarias e hidráulicas y el respeto y puesta en valor del medioambiente<sup>13</sup>.

### C) LOS USOS RESIDENCIALES. LA VIVIENDA EN EL INTERIOR.

El documento de diagnóstico pone énfasis en una fuerte dicotomía entre el litoral y el interior, resaltando los tradicionales usos turísticos residenciales en el primer ámbito y los agrícolas en el interior. Se refleja en el documento un pretendido desafío en el avance hacia el interior del uso urbano<sup>14</sup> turístico, por la amenaza que ello supone para la agricultura, significándose por los autores una preocupación cuando no incompatibilidad, por la introducción de los usos residenciales en el interior.

En este sentido conviene recordar que la Axarquía frente a otras zonas de la Provincia, cuenta con recursos que permiten el desarrollo del turismo y de la agricultura en la misma comarca. Sin embargo esta diversidad de recursos que constituye un aspecto positivo en lugar que constituir un freno exige, en cualquier análisis, ponderar los beneficios de una regulación que permita la coexistencia de ambos valores, en lugar de prohibir uno de ellos en favor del otro<sup>15</sup>.

El diagnóstico realiza una lectura correcta del declive del modelo agrario tradicional especialmente en el interior, (*"crisis estructural del sector vitivinícola, rendimientos marginales del almendro o incertidumbres de futuro que pesan sobre el olivar de montaña"*) y advierte de las negativas consecuencias de la implantación de viviendas de segunda (o primera) residencia.

Es cierto que este proceso requiere ser regulado<sup>16</sup> de manera que no despilfarremos las

---

13

(13) A diferencia del nivel de detalle que se presta a los asuntos urbanísticos, no se hace ninguna mención en todo el documento sobre qué se entiende por respeto y puesta en valor del medio ambiente. Si nos atenemos a la situación actual, las "singularidades" y la "autonomía" de cada municipio ha sido la causa de la falta de un desarrollo que respete el medio ambiente y menos que lo pongan en valor. De lo contrario no hablaríamos de las continuas agresiones al dominio público (vías pecuarias, márgenes de río, litoral, cerros, peñas, parque natural, etc.) y el escaso interés por las propuestas conservacionistas y de desarrollo sostenible.

14

(14) Como hemos señalado, ésta es la principal objeción que hacen los alcaldes al Diagnóstico del POT. Se ha tocado la "joya de la corona" de los alcaldes, que faltos de ideas para encauzar el desarrollo de manera sostenible, y deslumbrados por el dinero que corre de mano en mano por tierras que ahora se califican despectivamente como "baldías", ven lógicamente como una amenaza cualquier valoración negativa que se haga sobre esta situación.

15

(15) No habría inconveniente en compatibilizar ambos sectores. Precisamente lo que se echa en falta en la Axarquía es el desarrollo del auténtico "agroturismo" (turismo y actividad agraria en la misma propiedad). Pero no conocemos apenas ningún caso que esto se dé actualmente. Al contrario, lo que está ocurriendo es que el agricultor (o sus herederos) malvenden la parcela a una inmobiliaria para que ésta especule con ella, construya alguna vivienda que es ocupada como 2ª residencia de un extranjero o de alguien del pueblo o de la provincia. En general esto supone una tendencia al desdoblamiento de nativos y la entrada estacional de extranjeros. El turismo residencial es cómodo para los alcaldes y los propietarios que no quieren vender: tan sólo se limitan a que hayan transacciones comerciales. Falta por ver si aquí hay turismo o agricultura.

16

(16) En el documento no se avanza nada sobre qué idea tienen los alcaldes de la "regulación". Por un lado hablan de "singularizar" y respetar la "autonomía", lo que descartaría una normativa general para todos. Pero fuera del documento

envidiables condiciones actuales, hipotecando nuestro futuro con el descontrolado despliegue en la implantación de este uso, pero ello no puede derivar en la *demonización* de dichos usos sin que, de una parte, se dé respuesta a la importante demanda de los municipios del interior sobre estos productos, y de otra, permitan una regeneración y revitalización del mundo rural.

El grado de aceptación social de estos usos<sup>17</sup> no es sino la consecuencia de constatar que a través de esta vía se están consiguiendo avances en el desarrollo económico de los municipios afectados por la precariedad de los usos agrarios en declive llegando a reducir cuando no anular el progresivo despoblamiento que venían soportando.

*El POT, entendemos que debe buscar salidas que garanticen la continuación de este proceso de regeneración y revitalización de los municipios, eliminando las disfuncionalidades que puedan poner en peligro la sostenibilidad del sistema, pero sin caer en soluciones aparentemente fáciles desde su formulación y sin embargo con pocas esperanzas de éxito en su aplicación, como sería la mera prohibición de los usos citados*<sup>18</sup>.

Por ello, junto a la cualificación de la oferta turística en el interior mediante actuaciones de turismo rural y de ocio relacionado con actividades propias del ámbito sería conveniente estudiar una ordenación precisa que regule los desarrollos residenciales adecuados a las características del medio en que nos encontramos (tipologías rústicas, reforestación asociada, arreglo y mantenimiento de caminos, saneamiento y servicios garantizados en su ejecución y mantenimiento, etc.).

Esta regulación, a desarrollar posteriormente en los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, deberá procurar la homogeneización<sup>19</sup> de criterios que evite los actuales diferencias entre los distintos municipios y la competencia entre ellos por captar cuotas de mercado, y debe fijarse el objetivo, no sólo de evitar el deterioro del medio, sino conseguir resultados positivos en los posibles impactos tanto ambientales como paisajísticos que la implantación provoque.

---

sí han hablado de una normativa que establezca la posibilidad de edificar por encima de los 5.000 m<sup>2</sup>. Si esto es así, ¿habría algún municipio que renunciara a los 5.000 m<sup>2</sup> y aplicara políticas más proteccionistas de por ejemplo 20.000 m<sup>2</sup>? Lo dudamos. Aquí habría unanimidad, y en algún caso hasta se reclamarían cifras más bajas, como actualmente ocurre en algunos municipios.

17

**(17)** De nuevo nos encontramos con afirmaciones gratuitas. ¿En qué se basan los alcaldes para afirmar sobre el “grado de aceptación social”. Como dijimos anteriormente, no hay encuesta alguna que lo avale y se basa únicamente en la presión del *lobby* de inversores-constructores-inmobiliarias. No incluye en este paquete los ciudadanos descontentos de la pérdida de calidad paisajística y ambiental en la comarca.

18

**(18)** Aquí se utiliza intencionadamente una expresión demagógica, pues en el Diagnóstico no aparece en ninguna parte “prohibición” alguna sobre nada. Sin embargo es cierto que los alcaldes ven las normativas como “prohibiciones”, limitaciones a su amplio margen de maniobra de que disfrutaban actualmente. Más de uno, incluso socialista, ha afirmado públicamente que “no es partidario de prohibir nada”. ¿No es éste el discurso del neoliberalismo?

19

**(19)** Aquí aparece una contradicción que no se resuelve en el documento. Por un lado se acepta la ordenación comarcal, la homogeneización de criterios, pero a la hora de llevarlos a la práctica, cada uno lo adecuar a su planeamiento municipal. ¿Para qué entonces las continuas demandas de autonomía y singularización?

Lo que no se ordena, se desordena sólo<sup>20</sup> por ello es conveniente fijar normas claras respetuosas con el medio ambiente, en lugar de establecer prohibiciones sin alternativa, difícil de mantener ante una demanda social evidente.

## **D) LOS DESARROLLOS EN EL LITORAL DE LA AXARQUÍA.**

Si bien el desarrollo urbano de la Costa Oriental de la provincia de Málaga ha sido en los últimos treinta años de menor intensidad que en la Costa Occidental, los proyectos de nuevas infraestructuras (Autovía del Mediterráneo, Saneamiento integral,...) han comenzado a vertebrar un territorio cuyo desarrollo urbano comienza a dinamizarse de manera notable favorecido en parte por *el agotamiento de la otra Costa*.

Es evidente que el litoral de la comarca se presenta hoy como el destino de no pocas inversiones en procesos de desarrollos urbanísticos<sup>21</sup> que vienen a incrementar el parque de viviendas existente en respuesta a la demanda de este producto. En el documento de diagnóstico se considera la clasificación de suelo para estos desarrollos avisando de la práctica colmatación del litoral y la manifiesta dependencia de los futuros desarrollos de suelo hacia, usos residenciales evidenciando la falta de otros equipamientos turísticos.

Coincidimos plenamente en las ventajas de " los desarrollos turísticos frente a los desarrollos residenciales" y por ello es conveniente en la medida de lo posible, replantarse el modelo de ordenación y usos de algunos sectores de suelo en el litoral<sup>22</sup>, de modo que se favorezca la mayor implantación de equipamientos turísticos.

Sin embargo, debemos advertir que tampoco en este ámbito debe ser conveniente la exclusividad, y aún cuando la primacía de la oferta residencial, actual debe ser debidamente moderada por las razones apuntadas, ello no debe significar su desaparición<sup>23</sup>. En este sentido apuntamos algunas reflexiones a considerar:

---

20

(20) Ésta es otra de las frases lapidarias de este documento. Ignoramos a quién se le ocurrió, pero es evidente que se trata de un recurso demagógico y además entra en contradicción con otros principios que subyace en el escrito, como es el de no prohibir. Si se ordena, hay que prohibir, pero esto no es del agrado de los alcaldes, por lo que se deja de prohibir y se "desordena solo". Es decir, lo que ocurre actualmente no es que no haya ordenación, sino simple y llanamente que no se hacer cumplir. Es de todos conocido que son los ayuntamientos los máximos responsables del "laissez faire" existente en la comarca, en contra de sus propios ordenamientos. Luego la frase debería ser de otro modo: "lo que se ordena, se desordena solo (mirando a otra parte) y lo que no se ordena es lógico que no esté ordenado".

21

(21) Con esta afirmación se pretende señalar que existe efectivamente una fuerte "presión urbanística", pero habría que recordar que esta presión ya se dio en la Costa del Sol y todos los mandatarios afirman en este documento estar de acuerdo en no repetir los desaciertos de dicha comarca. El que haya presión urbanística sólo quiere decir que hay empresarios o propietarios que quieren hacer negocio, pero lo que los alcaldes tienen que velar no es por el *lobby* de inversores-promotores-constructores-inmobiliarias, sino por los intereses generales.

22

(22) ¿Qué se está insinuando aquí? ¿Romper el acuerdo del partido socialista de una moratoria urbanística en el litoral a la vista del proceso de conurbación? Nos tememos que los alcaldes de los municipios del litoral estén considerando la posibilidad de cambiar los PGOUs para hacerlos más permisivos para megaproyectos urbanísticos.

23

(23) No se puede hacer desaparecer lo que ya está implantado. Municipios como Torrox, Alcaucín, Sayalonga, Algarrobo, La Viñuela, etc. tienen una clara saturación de usos residenciales del suelo rústico, a no ser que ahora pretendan incrementar la densidad atendiendo a la socorrida "singularidad" actual de estos municipios.



-La demanda del uso, residencial crece cada año, por lo que habrá que ponderar<sup>24</sup>, adecuadamente la conveniencia de su implantación y ta medida de su extensión .

-Buena parte de los suelos del litoral se encuentran salinizados, limitando los usos agrícolas de los mismos lo que reduce sus posibilidades de uso<sup>25</sup>.

-La vocación urbanística del litoral es mayor que la del interior, por las condiciones intrínsecas de los suelos factores apreciados por los agentes intervinientes y por los usuarios que demandañ esté tipo de productos.

-La cualificación de la oferta, además de procurarse mediante la implantación de equipamientos hoteleros, debe complementarse con la ordenación de sectores con baja densidad<sup>26</sup> y alto grado de dotaciones en los que se fomente el respeto al medio ambiente, y la puesta en valor de; sus recurso naturales paisajísticos y culturales.

-La dotación de grandes equipamientos en infraestructuras se facilita igualmente con la reserva de grandes superficies de suelo para los. desarrollos urbanísticos con capacidad para soportar el coste de aquellos.<sup>27</sup>

## E) EL TURISMO. LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA

La Axarquía , por su nivel de desarrollo, presenta la ventaja, frente a otras comarcas, de que aún pueden ser, eficaces medidas, que permitan alcanzarunos niveles dé equilibrio entre el

---

24

(24) Nadie discute esta afirmación, pero resulta contradictoria con la pretensión de que esta ponderación la haga cada municipio, pues ésta es la situación actual y a la vista está que es insostenible. Por otra parte, no se indica nada en esta afirmación sobre qué parámetros se debería utilizar para esta ponderación. Como hemos señalado, fuera de este documento se ha barajado una propuesta de permitir edificación de una vivienda por cada 5000 m<sup>2</sup>, que respete las distancias, el volumen y características estéticas. Todo ello está bien, pero en el supuesto de que esta cifra sea respetada (que lo dudamos), la densidad edificatoria sería lo suficientemente alta como para destruir irreversiblemente el recurso fundamental de la Axarquía (el paisaje), además de generar una extraordinaria huella ecológica y limitar cualquier posibilidad de invertir en procesos agrícolas y ganaderos.

25

(25) Esta afirmación carece de fundamento. Desde la puesta a punto del Plan Guaro cualquier agricultor del litoral puede acceder al uso de agua no salinizada, como de hecho está ocurriendo. Por lo que esta afirmación pretende respaldar la idea de que el litoral debe reservarse únicamente para usos urbanos, descartando el agrícola, en línea con la consideración que se hace de este sector en todo el documento.

26

(26) Aquí está el fantasma del Proyecto Urbanístico “Playa Fenicia” del alcalde del ayuntamiento de Vélez-Málaga, que pretende urbanizar el único espacio litoral libre de usos urbanos (la playa de Almayate) en un “equipamiento de baja densidad” y a bajo precio para los promotores, logrando con ello urbanizar todo el litoral veleño, al tiempo que se destruye uno de los paisajes más valorados de este municipio. Una vez más encontramos que el urbanismo residencial, tanto en el interior como en la costa, aparece como la panacea, la única vía de desarrollar la Axarquía. Se admite el turismo hotelero, pero sin perder de vista el omnipresente turismo residencial, a pesar de que con los números por delante esta modalidad sea menos rentable económica, social y ambientalmente.

27

(27) Encontramos aquí un discurso que sería más lógico encontrar en empresarios o promotores urbanísticos, no en la boca de quienes tienen que velar los intereses públicos. “Al promotor, alfombra de oro”, parece ser el lema a seguir. Ejemplos de esta forma de proceder ante determinados latifundistas del litoral son claramente evidentes en municipios como Vélez-Málaga.

crecimiento de la actividad turística la conservación del medio ambiente y la calidad del entorno urbano.

Consideramos que el Diagnóstico no realiza una evaluación suficiente de todas las potencialidades de la comarca.<sup>28</sup>

*El objetivo debe ser un modelo turístico sostenible donde el factor calidad sea uno de los ejes fundamentales y la diversificación, de las ofertas turísticas el objetivo final. A ello contribuye su ubicación geográfica con gran variedad de paisaje, el rico patrimonio cultural, el clima (que posibilita el tradicional turismo de sol y playa), y las Sierras de Tejada y Almirajara con sus innegables valores medio ambientales.*

La *calificación* del espacio turístico en la Comarca debe conseguirse diferenciando los productos y potenciando especialmente la implantación de equipamientos turísticos, que complementen la oferta residencial y ello en relación con los valores paisajísticos, históricos y medioambientales de nuestro territorio.

No obstante el crecimiento del sector debe ser considerado *en su globalidad, implementando turismo interior y litoral, turismo cultural y de ocio, residencial y hotelero.* En suma: diversificar la oferta<sup>29</sup>.

## F) LA AGRICULTURA EN LA AXARQUIA.

El otro gran foco de desarrollo económico de la Comarca es la agricultura. El panorama que se dibuja viene caracterizado por el declive de la agricultura agrícola tradicional y la apuesta por los cultivos subtropicales y de invernadero. Este cambio en las actividades del sector, obliga a plantearse algunas cuestiones que debe abordar el Plan Territorial.

Los nuevos cultivos, frente a la ventaja de su mayor rentabilidad, oponen un mayor consumo hídrico y un fuerte impacto paisajístico por las alteraciones del terreno y el impacto visual de sus instalaciones (en el caso de los plásticos) por ello, desde el POT deberán estudiarse las posibles soluciones sobre extensión y ubicación de los mismos.

---

28

(28) No especifica claramente cuáles son las supuestas deficiencias de la evaluación de las potencialidades de la comarca por parte del Diagnóstico, lo que se indica a continuación es mera palabrería si nos atenemos al martilleo constante que se ha venido haciendo de dar más permisividad para el uso urbanístico del suelo rústico. Si tomamos en consideración esta demanda, carece de sentido la retórica de “conservación del medio ambiente y la calidad del entorno urbano”.

29

(29) Nadie puede estar en contra de diversificar la oferta, pues a fin de cuentas la realidad impone siempre cierta diversificación y permite la flexibilidad necesaria para adaptarse a los cambios socio-económicos. Pero el Diagnóstico ya plantea esa diversificación, y el que los alcaldes lo reivindiquen aquí no es más que insistir en que se les dé más permisividad para construir en suelo rústico. Luego no se trata de diversificar solo, sino de diversificar con manga ancha y total permisividad. De nuevo planteamos ¿qué tiene esto que ver con el respeto al medio ambiente? Y ¿para qué necesitamos un POT si luego se quiere consolidar lo que a sus ojos “ya funciona”?

El declive de los usos agrícolas tradicionales obliga a la búsqueda de alternativas de desarrollo en los municipios afectados mediante la adecuada regulación de sus potenciales recursos en el campo del turismo y las alternativas de la agricultura y ganadería ecológicas<sup>30</sup>

Por otra parte, el Plan Especial del Medio Físico que desde 1987 regula los usos agrícolas en la Comarca deberá replantearse -o en su Baso, integrar nuevas determinaciones en el nuevo Plan Subregional- no sólo al haber quedado obsoleto en sus predicciones dado el tiempo transcurrido, sino por la necesidad de abordar tanto los nuevos usos derivados de las actuales formas de cultivo que se van implantando, como las características y potencialidades actuales de los suelos, especialmente en el litoral con alto grado de salinización.

Igualmente, la aplicación. de nuevas tecnologías, en el sector y los avances en la transformación y comercialización de sus productos deben ser los ejes de su desarrollo y dinamización

Por último, deberá reformularse el Plan Guaro teniendo en cuenta su grado de ejecución y las posibles modificaciones derivadas de las nuevas tendencias aparecidas

### **G) SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Coincidimos con el Diagnóstico en la necesidad de avanzar. en el desarrollo de las redes viarias en el interior, complementando a las vías ya existentes y articulando junto con la Autovía del Mediterráneo y el Arco una completa red viaria comarcal.

En este sentido destacamos que una óptima red de infraestructuras viarias permitirá alejar del litoral la implantación de usos más acordes con las potencialidades de los suelos (instalaciones industriales de transformación, centros de transporte, .,; etc.) a la vez que permite la conexión de estos usos con los pueblos del interior.

El POT deberá plantearse las posibilidades que ofrece como reserva de suelo el trazado de la antigua, via del ferrocarril Málaga-Vélez-Venta de Zafarraya; y la Carretera Nacional 340 para la implantación de infraestructuras que conecten todo el ámbito y favorezcan las comunicaciones tanto de la franja litoral como del interior de la comarca.

Finalmente debe considerarse que la cualificación de la oferta turística requiere de la implantación de infraestructuras "de calidad que deben ser fomentadas desde los poderes públicos, a través de las necesarias inversiones (ampliación de puerto deportivo, infraestructura ferroviaria, potenciación del Aeropuerto de la Axarquía, mejora de las carreteras A-335 y del arco 356 ...) Pero, al mismo tiempo, el Plan Subregional debe facilitar la receptividad de la Administración hacia las

(30) Cuando se habla de "turismo" en el contexto de la agricultura, está haciendo referencia al turismo que usa el terreno agrícola, que no es en sí turismo, sino uso residencial del suelo rústico. Si la rentabilidad inmediata de la venta de un minifundio es lo suficientemente atractiva como para "liberar" al propietario de su explotación agrícola, ¿para quién se plantea lo de la agricultura ecológica? ¿Qué se hace realmente para potenciar este sector, si no es dejarlo morir lentamente, o rápidamente según se mire, ante el atractivo de la compraventa? De hecho siempre se contempla como una actividad residual, de segundo orden, en comparación con el pujante negocio inmobiliario.

inversiones que se propongan desde la iniciativa privada.<sup>31</sup>

## H) EL AGUA.

Aunque los recursos hídricos de la comarca deben ser objeto de un pormenorizado análisis para conocer las verdaderas posibilidades de nuestras reservas la situación actual, hasta donde conocemos resultan excedentarias<sup>32</sup>, salvo algún déficit radicado localmente, que debe ser paliado con la mejora de las infraestructuras de abastecimientos a nivel comarcal.

Es necesario profundizar en la gestión del ciclo del agua, con la mejora de las redes de abastecimiento y saneamiento Pero el mayor énfasis ha de procurarse *en la recuperación de aguas depuradas para fines no sólo agrícolas sino también usos urbanos o turísticos*. A ello deben contribuir no sólo las Administraciones Públicas a través del adecuada gestión mancomunada y la dotación presupuestaria suficiente sino igualmente los agentes intervinientes en los procesos de desarrollo urbano que deben asumirlo entre los costes de urbanización .

El Plan Guaro es , en la actualidad un plan inacabado y posiblemente anticuado ante las nuevas perspectivas que se descubren en la Comarca.<sup>33</sup> Ello hace necesario que se plantee en lugar de su ejecución , la reformulación del mismo a partir del modelo territorial que se adopte y requiere de la inversión pública y privada para garantizar futuros crecimientos.

## I) LA CRECIENTE DEMANDA DE SUELOS RELACIONADOS A USOS INDUSTRIALES

Finalmente no se valora suficientemente en el Diagnóstico la creciente demanda de usos relacionados con la industria<sup>34</sup>.

---

31

(31) Lo que quiere decir que haya más permisividad para abrir nuevos accesos para así revalorizar el suelo y hacer más rentable la inversión inmobiliaria, a la vez que se abren nuevas vías para nuevas urbanizaciones. Visto de este modo no seríamos partidarios de que la Administración fuera permisiva con la iniciativa privada pues a más caminos, más urbanizaciones, más desmontes, más destrucción del paisaje y el medio ambiente.

32

(32) No sabemos de dónde se obtiene este dato. Según los datos que maneja la Confederación Hidrográfica del Sur, después de estudiar el ciclo hidrológico, las demandas y usos, la Axarquía es deficitaria en agua a medio y largo plazo, lo que significa que el agua es un recurso limitante para el expansionismo urbanístico que se plantea en el documento como la principal vía para el desarrollo de la comarca. De hecho, durante el verano son numerosas las urbanizaciones y viviendas de suelo rústico que se quedan sin agua, generando con ello malestar y protestas en los ayuntamientos.

33

(33) En efecto, es un plan inacabado y en su día se ideó para desarrollar los dos sectores básicos: agricultura y turismo. El que en este documento se afirme que está anticuado debe entenderse como una reivindicación de cambiar la prioridad del uso del agua de la agricultura al urbanismo residencial. Nada se dice sobre la mejora en la eficiencia, el ahorro y otras medidas de adecuación a los recursos disponibles.

34

(34) Nos sorprende la preocupación que ahora tienen los alcaldes por el suelo industrial, cuando han tenido ocasión de regularlo desde sus planeamientos locales y lejos de ello han dejado que crezcan desordenadamente en suelo rústico (por ser más barato) y permitir luego que se especule con el suelo recalificado a industrial. El impacto ambiental de estas instalaciones industriales en toda la comarca no ha sido suficientemente ponderado, pues prácticamente todas incumplen normativas de saneamiento, contaminación, residuos, etc. Esto no es responsabilidad del Diagnóstico, sino directamente de los ayuntamientos, que han ido permitiendo que existan de hecho numerosos polígonos industriales en cada municipio.

La implantación de las industrias tradicionales de la comarca la transformación comercialización y transporte de productos del sector primario tanto productos derivados de la agricultura como de la pesca o de la explotación de áridos, así como la implantación de las estructuras necesaria para el desempeño de la cabecera de comarca de su papel de centro de distribución de ámbito subregional deben ser tenidos en cuenta en el Diagnóstico, para recibir el adecuado tratamiento en el POT.

Estas reflexiones, nacidas desde la cercanía al territorio, y por tanto, desde la cercanía a sus gentes y a sus problemas, pretenden servir de orientación a los redactores del Plan Subregional, para su integración en este importante documento estratégico, cuyo cumplimiento posterior nos incumbirá a todos.

---

Por otra parte, habría que ponderar la coexistencia de usos industriales y los turísticos y agrícolas, especialmente si nos atenemos a los efectos perniciosos que la actividad de los primeros provoca en los dos últimos. En resumen, o se acaba con el caos existente actualmente y se planifican polígonos industriales de manera adecuada, o estamos hablando del sexo de los ángeles.