

# ENCLAVES RESIDENCIALES EN EL MEDIO RURAL. EVOLUCIÓN RECIENTE Y PROCESO DE FORMACIÓN.

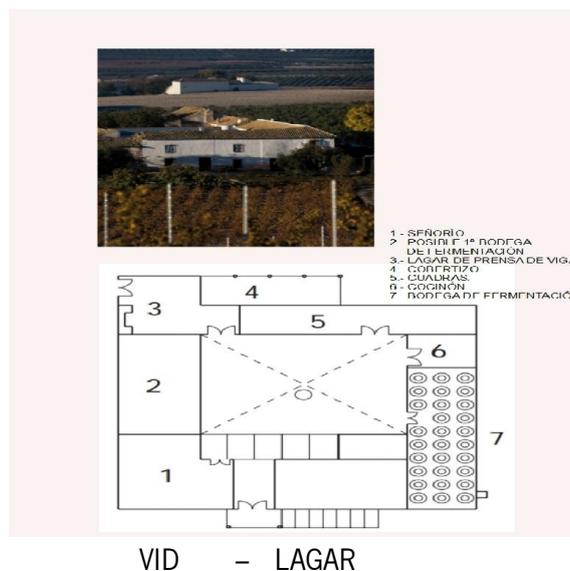
El modelo histórico de poblamiento de Andalucía ha estado tradicionalmente asociado al medio agrario que ha constituido su principal sustento; así, hasta el s. XX puede hablarse de una sociedad eminentemente rural o, cuando menos, fuertemente dependiente de la producción agropecuaria.

Este modelo socioeconómico se reflejaba espacialmente en la existencia de numerosos pueblos y villas, así como de edificaciones aisladas diseminadas destinadas al aprovechamiento agrario y al cobijo de los agricultores,

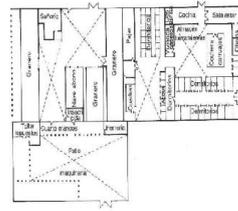


OHANES

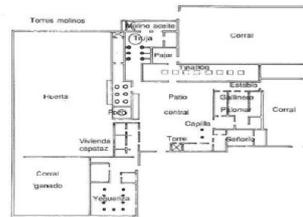
presentando una variada tipología como resultado de la especialización funcional a las distintas producciones, de la que resulta un excepcional ejemplo la asociación de la trilogía mediterránea con sus edificios característicos



Quila

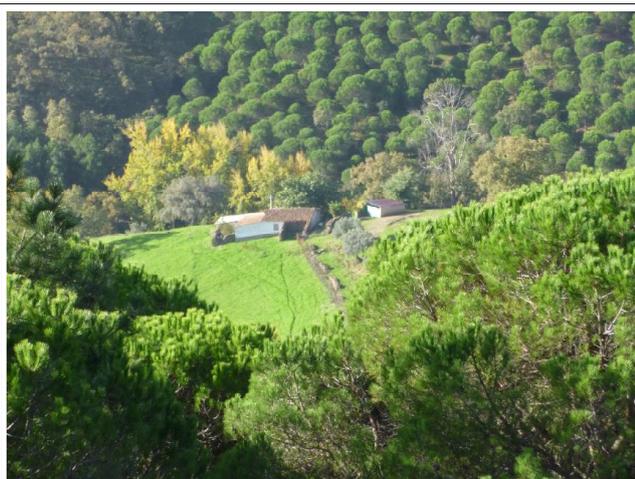


TRIGO - CORTIJO



OLIVO - HACIENDA

además de tipos menos complejos como ranchos, caseríos, casas-monte, cortijadas, zahurdas, etc.





Hasta entonces vivir en el campo era consecuencia de una necesidad obligada, no sólo por la naturaleza gregaria y social del ser humano, sino por las duras condiciones de vida impuestas por el medio, consecuencia, entre otras causas, de:

- agricultura de subsistencia: escasa productividad, técnicas básicas y arduo trabajo:
- desplazamiento y aprovisionamiento condicionado por los medios de locomoción disponibles y la rusticidad de las vías de comunicación
- dificultad en el abastecimiento hídrico y energético
- aislamiento de servicios y dotaciones
- indisponibilidad de ciertos avances hoy comunes.

Así, cuando la meteorología no aseguraba las cosechas, era frecuente el abandono del campo buscando la supervivencia al amparo de las ciudades.

Trasladándonos a la Edad Moderna, el asentamiento colectivo en el medio rural venía impuesto por la necesaria cercanía del lugar de residencia al lugar de trabajo, de modo que el asentamiento de los trabajadores se realizaba:

- A) bien de forma espontánea y autogestionada, autoconstruyendo la propia vivienda en terrenos de titularidad pública



EL CUARTILLO, JEREZ FRA

o sobre terrenos cedidos por el empleador; estos núcleos se caracterizaban por la ausencia de dotaciones y servicios y por su estructura adaptada al terreno disponible;

B) bien de modo planificado, previendo el promotor el alojamiento de sus trabajadores de manera simultánea al inicio de la explotación

- de promoción pública (puesta en riego y colonización mediante poblados



MIRAE LRÍO, VILCHES, habitado

replantaciones forestales



CABEZUDOS, ALMONTE, abandonado

obras de infraestructura hidráulica



LOS HURONES, ALGAR, uso recreativo estacional

pesca



REAL DE LA ALMADRABA, LEPE, abandonado

o industria estratégica



EL CARBONAL, VILLANUEVA DEL RÍO Y MINAS, abandonado y ocupado

- de promoción privada (gran explotación agrícola en regadío



ISLA MÍNIMA, LA PUEBLA DEL RÍO, parcialmente habitado

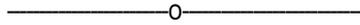
grandes explotaciones minero-metalúrgicas



EL ARTEAL, CUEVAS DEL ALMANZORA, abandonado  
minifundismo minero o industria, entre otros

este grupo planificado, a diferencia del anterior, presenta una estructura, dotaciones y servicios propios de un ensanche urbano.

Las imágenes expuestas muestran el diferente porvenir de estas localidades; su supervivencia y continuidad ha dependido de la continuidad del aprovechamiento que las originó y de la capacidad para reinventarse y adaptarse a los nuevos tiempos.



El modelo de uso residencial en el medio rural con carácter familiar y aislado y ligado a la explotación agrícola de la pequeña y mediana propiedad, presenta una quiebra con el llamado “éxodo rural”, que supuso a mediados del pasado siglo la concentración en las principales ciudades de gran parte de la población rural. El diseminado residencial inició un proceso de desuso y abandono ante la esperanza de un mejor futuro en la ciudad.

Y aunque hay precedentes de edificaciones residenciales con uso de recreo estival en localizaciones de mayor bonanza climática, hay que esperar al último tercio del s. XX para asistir a la generalización de la segunda residencia en el medio rural.

Desde los poderes públicos se comienzan a fomentar Centros de Interés Turístico Nacional, que aun externas al ordenamiento urbanístico, se conciben al modo de ensanches; estos Centros colonizan principalmente en litorales vírgenes



ROCHE, CONIL DE LA FRA.

aunque también en zonas serranas



LAGOS DEL SERRANO, GUILLENA

e incluso la montaña (turismo residencial de nieve o de golf)

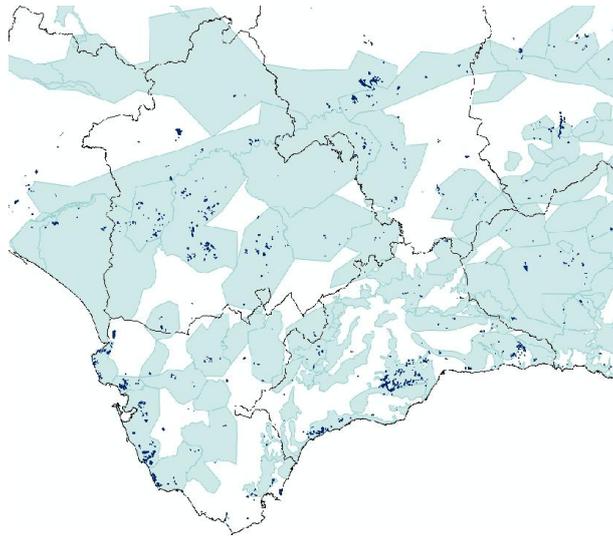


ESTACIÓN SOLYNIEVE, PRADOLLANO, MONACHIL

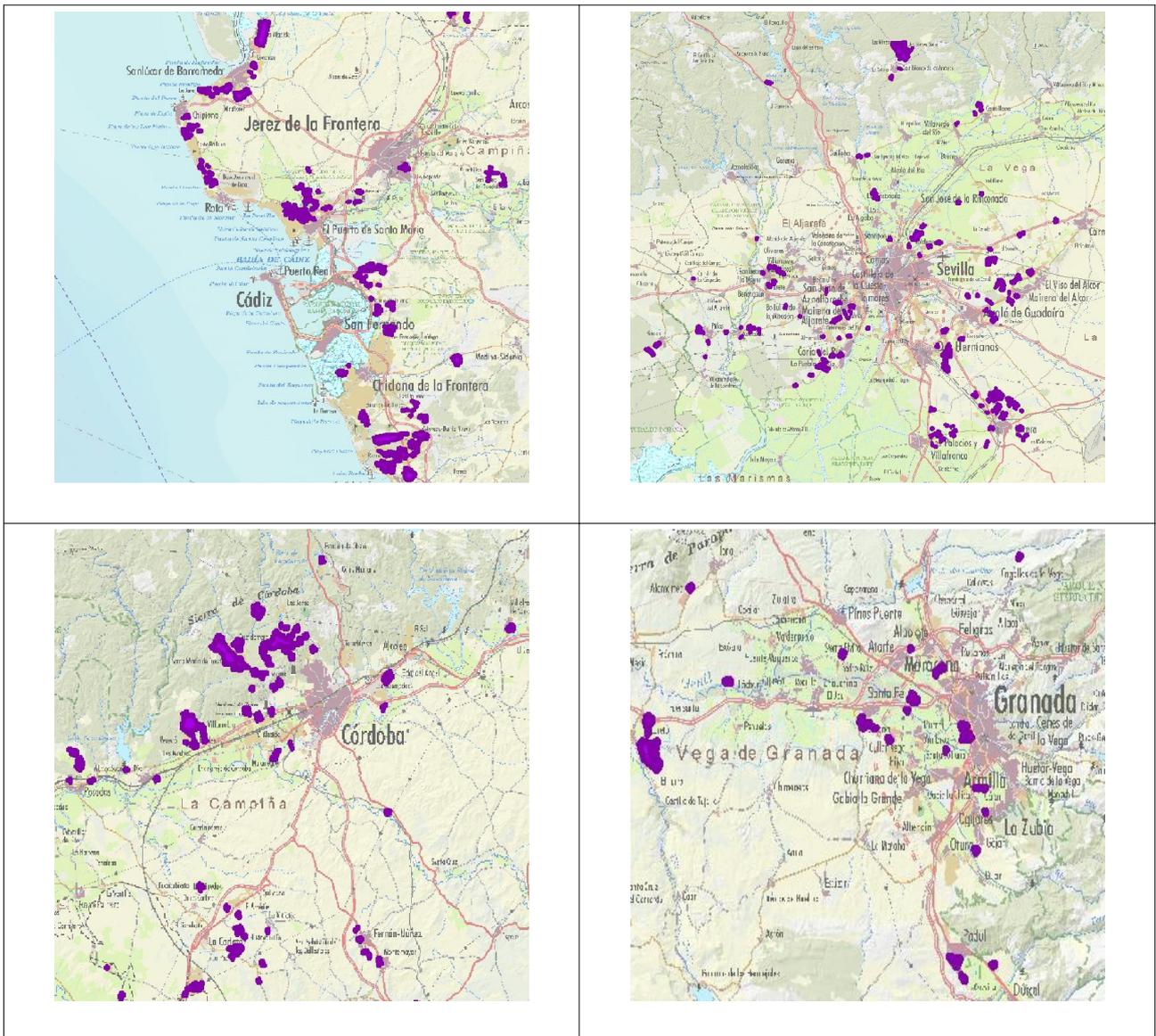
a las que acceden en un primer momento habitantes de las ciudades que han visto mejorar sus condiciones económicas.

Paralelamente, gran parte de los que se trasladaron a la ciudad no pueden permitirse acceder a estas promociones; este sector de la población, confinado en su mayor parte en nuevos barrios de aluvión con déficits dotacionales constituye el grueso de la demanda de un terreno de esparcimiento, privativo; y los devaluados ejidos urbanos pasan a constituir la oferta: con la aparición del parcelador se vienen a cubrir los requisitos necesarios para el “boom” de las parcelaciones en los entornos de las ciudades; el proceso viene favorecido tanto por

- las mejoras en la movilidad y el transporte, como por
- la accesibilidad a determinados bienes y servicios -agua, electricidad, telefonía- que facilitan la habitación, así como por
- la pervivencia de la tradición de autoconstrucción.

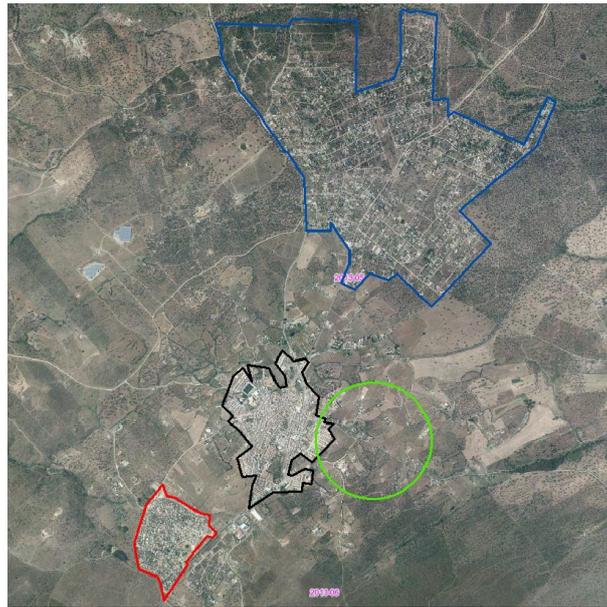


UNIDADES HIDROGEOLÓGICAS, CENTROS REGIONALES Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS



La implantación de urbanizaciones al margen de planeamiento constituye de facto un remedo de la legal

creación o ampliación de un núcleo urbano, o incluso de esos CITN, aunque bajo la misma definición caben realidades bien distintas, como en este mismo municipio,



CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

desde urbanizaciones cerradas a modo de “country” de alto estanding,



LA COLINA

a urbanizaciones con sustanciales deficiencias dotacionales y de infraestructuras, en las que el uso residencial se mezcla con usos de dudosa compatibilidad, bien con infinitas dimensiones



LA ZARZUELA, LAS MINAS Y SIERRA NORTE

450 ha, 1.850 parcelas, y un número de edificios no menor de 1.200

o atomizándose en multitud de unidades inconexas

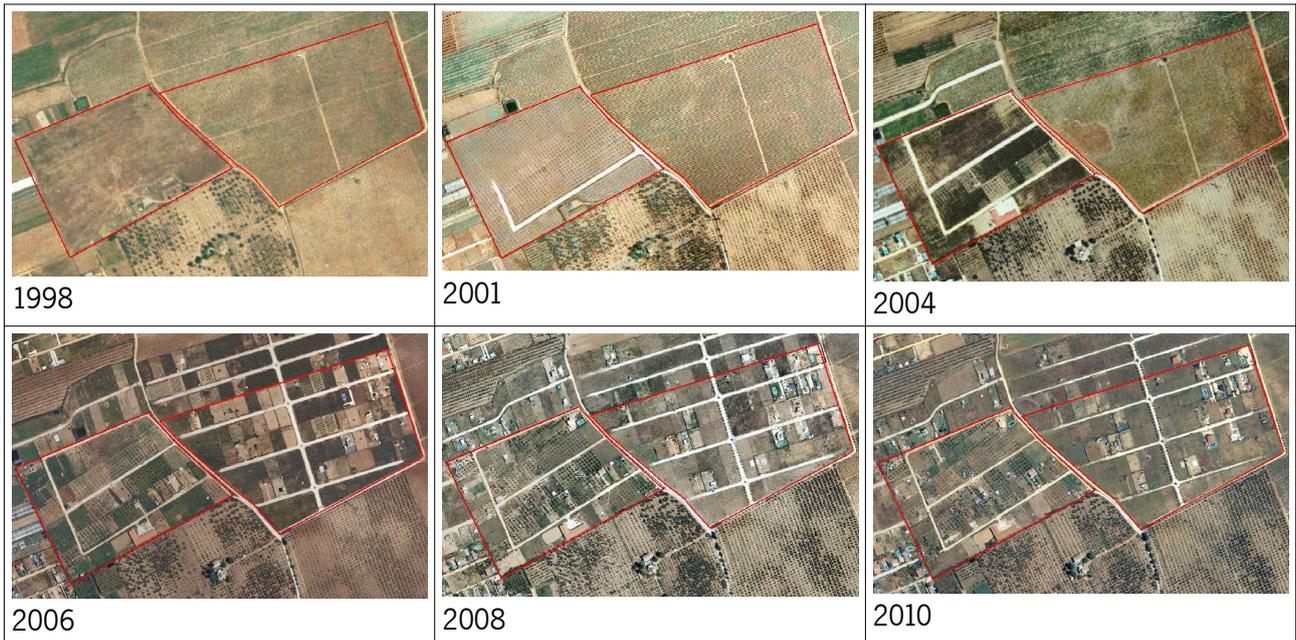


LA GABARRA Y OTRAS

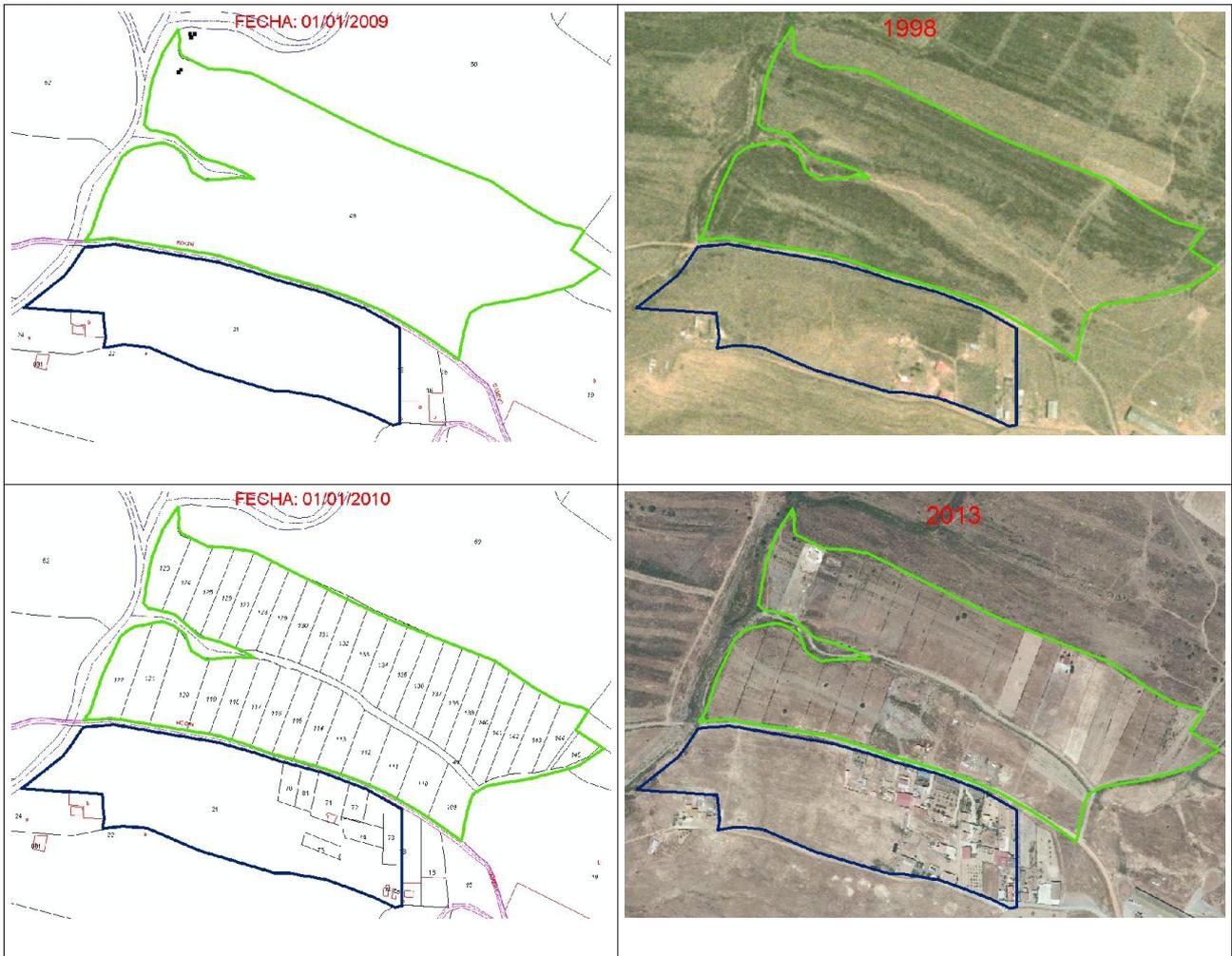
### Tipología

En el Dominio Territorial del **Valle/Campiña del Guadalquivir** y en su fachada al Litoral Atlántico, la mayor parte de las parcelaciones urbanísticas se asientan sobre terrenos sensiblemente llanos organizados por un parcelario de tamaño medio en torno a 5 Ha, lo que facilita el loteado único y regular de una parcela matriz por un promotor -propietario o tercero intermediario-, que posteriormente procede a su venta y a la autoconstrucción por el adquiriente, normalmente procedente del entorno. Estas condiciones propician una estructura similar a la urbana, gracias a la homogeneidad que aporta la existencia de viarios y las características regulares de las parcelas y edificaciones (dimensión, morfología, usos...). En este grupo cabe identificar la que, conservando la unidad catastral original, es fraccionada mediante cuotas en pro indiviso; en este caso, cuando el contrato se hace a título privado no deja rastro en los Registros de la Propiedad, dificultando su seguimiento. Ambas pueden ser detectadas por los cambios observados a partir de la

interpretación de las secuencias de ortofotos; en ellas, cada cuota tiene una asignación de una porción equivalente con uso individualizado por el adquirente:



Otras veces, se procede a la segregación formal de las divisiones, con respeto o sin él, de la Unidad Mínima de Cultivo

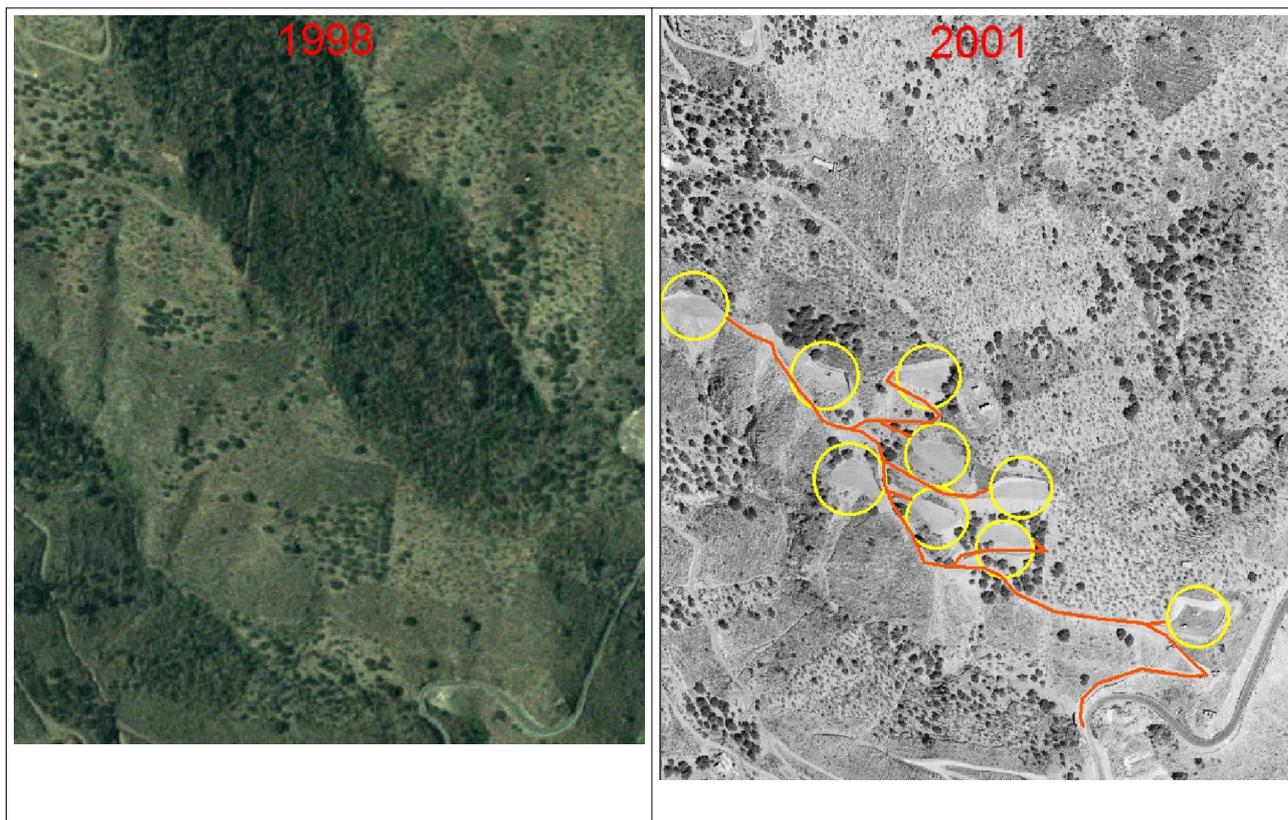


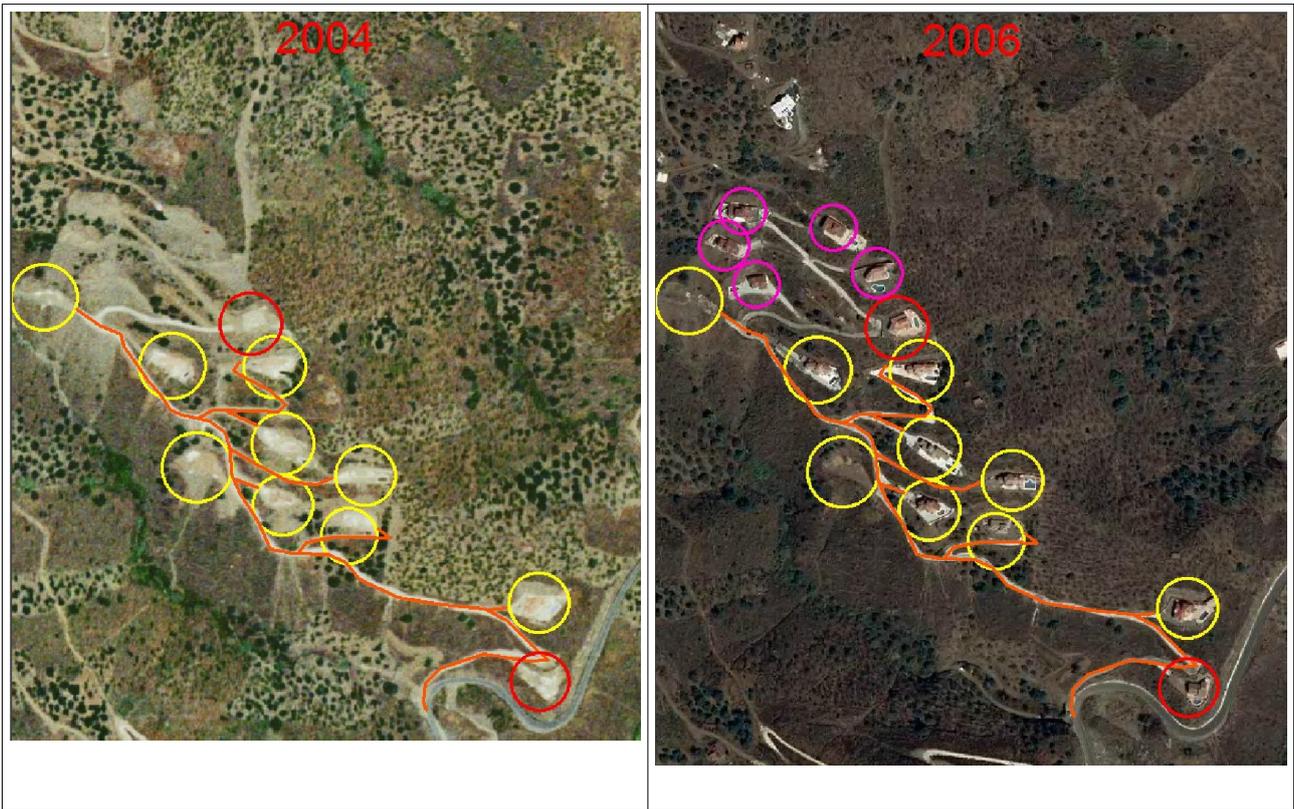
37 parcelas (verde), 7 parcelas (azul)

Este modelo o patrón no resulta extrapolable a la generalidad del Dominio Territorial de las **Sierras Béticas**, en el que la ocupación por las parcelaciones urbanísticas, a la espalda de un frente litoral altamente urbanizado, se produce en un contexto diferente: aquí el demandante suele proceder del extranjero, busca bonanza climática y vistas al mar; por otro lado la topografía suele ser abrupta y el parcelario tiene carácter de minifundio. El demandante normalmente se limita a adquirir al parcelador el terreno preciso para la edificación o bien una edificación previamente levantada, despreocupándose del resto del terreno de la finca.

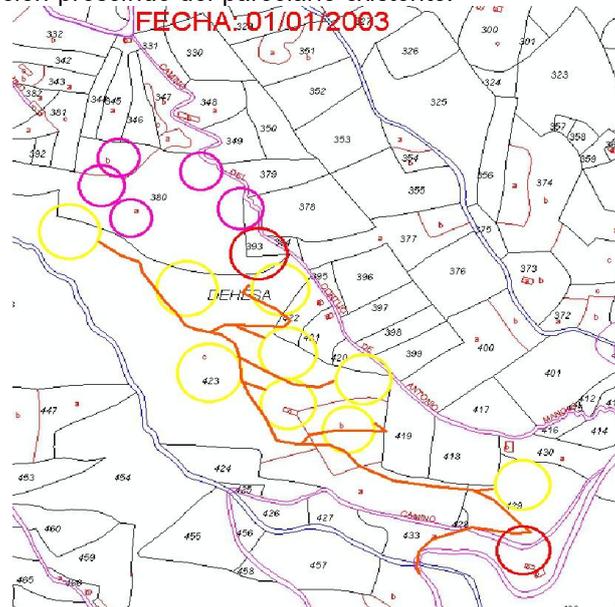
Como puede apreciarse en la siguiente serie de imágenes, tomadas de un municipio de la segunda línea de costa en La Axarquía,

- la situación preoperacional se corresponde con una abrupta ladera orientada al sur, en la que no existían accesos rodados en 1988 y ocupada por una vegetación espontánea consecuente al abandono de labores agrícolas;
- posteriormente, en 2001, se introduce un sinuoso camino ascendente y se proceden a ejecutar nueve explanaciones por desmonte;
- dichas explanaciones pasan a ser en 2004 el soporte de viviendas de nueva planta, sin vinculación alguna con el aprovechamiento agrario; paralelamente se asiste a la prolongación del camino y a la apertura de siete nuevas terrazas;
- en 2006 el complejo se halla completado;





· como puede observarse en la cartografía catastral correspondiente al curso de su ejecución, el diseño de la parcelación prescinde del parcelario existente.



## Breve diagnóstico

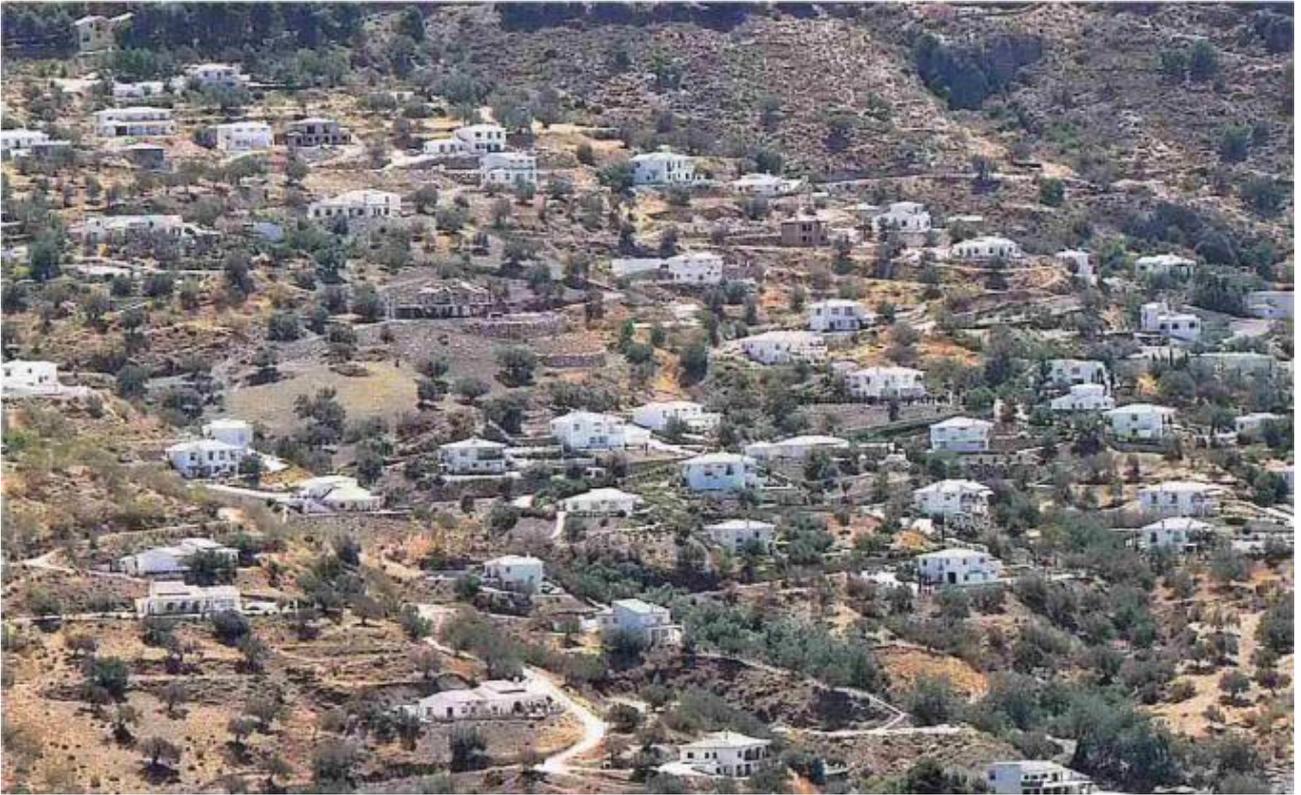
SIOSE es el acrónimo del Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, cuyo objetivo es generar una base de datos de Ocupación del Suelo para toda España; a partir de los datos del mismo, a partir de sus datos estaríamos hablando de algo más de 1200 parcelaciones fuera de los núcleos urbanos, distribuidas mayoritariamente en los ámbitos territoriales de los Centros Regionales y Ciudades Medias y en el Litoral (preferentemente el de las provincias de Cádiz, Málaga y Almería). La superficie resultante se sitúa en torno a 18.000 ha, configuradas como un tejido sub-urbano discontinuo.

La mayor parte de la edificación es de uso residencial, y menos de una cuarta parte constituye primera vivienda, con uso temporal, ya sea de fin de semana o de periodos vacacionales.

## CONCLUSIÓN

La negativa incidencia que producen las parcelaciones urbanísticas al margen de la ordenación urbanística debe ser valorada a varios niveles:

- se desvirtúa **la potestad democrática** de la ordenación del territorio, al eludirse el principio de participación pública de los ciudadanos en el desarrollo del modelo de ciudad y se obvian los preceptivos procedimientos e informes que el ordenamiento jurídico establece para garantizar la adecuación de los nuevos crecimientos a las normativas sectoriales de protección del medio ambiente y del patrimonio, de los dominios públicos naturales y artificiales, de modernización agraria, entre otras;
- se atenta contra el **derecho fundamental a disfrutar de un medio ambiente** adecuado, pues sin evaluación ambiental alguna pasan a utilizarse recursos naturales -suelo, agua, energía- sin una adecuada planificación y gestión, perdiéndose las adecuadas garantías de seguridad y calidad en los abastecimientos y servicios devenidos de prescindirse de infraestructuras y dotaciones, generando nuevas fuentes de emisión de residuos y vertidos;
- se produce el sellado de los suelos y la **interrupción del uso agrario o natural** original, con el consecuente deterioro de las estructuras socioeconómicas agrarias;
- se produce la alteración y **banalización del paisaje** existente y se fragmentan las dinámicas y procesos naturales, incrementando el riesgo de incendios forestales
- se compite deslealmente con el **sistema de acceso a la vivienda**, al eludir la distribución de cargas y forzar a las administraciones públicas a la prestación extraordinaria de unos servicios imprevistos.



PAISAJE PETADO DE EDIFICACIONES EN CÒMPETA, PAISAJE **COMPETADO**