

Colegio de Arquitectos de Andalucía Oriental DELEGACION EN MÁLAGA	
REGISTRO GENERAL	
ENTRADA	SALIDA 717
MÁLAGA	8-11-88

Las Palmeras del Limonar s/n

29016 Málaga

D. PEDRO APARICIO ESCOBAR, mayor de edad, Arquitecto, con D.N.I. nº 25.284.684, en su calidad de Presidente de la Delegación en Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental, con domicilio social en C/ Las Palmeras del Limonar s/n, de Málaga, cuya representación estatutariamente ostenta y tiene a todos los efectos legales debidamente acreditada, actuando por mandamiento de la Junta Directiva de esta Delegación Colegial, ante V.E. comparece y tiene el honor de

E X P O N E R

Que habiendo sido sometido a información pública durante el plazo de 1 mes el expediente de modificación del Artículo 145 del Plan General de Ordenación de Málaga, tiene a bien formular en base al informe técnico de la Comisión de Urbanismo de esta Delegación Colegial las alegaciones que se recogen en las siguientes

C L A U S U L A S

1º.- Exposición de motivos de esta comparecencia del Colegio de Arquitectos.

En uso de las facultades que los Colegios de Arquitectos concede el Artículo 3º de los Estatutos para el régimen y gobierno de los Colegios de Arquitectos aprobada por Decreto de 13 de Junio de 1.931, y confirmados por Ley de 2 de Noviembre siguientes y además la Ley de Colegios Profesionales de 13 de Febrero de 1.974, y acogiéndose a la letra y al espíritu de la vigente Ley del Suelo que acredita y fundamenta el ejercicio de las acciones públicas encaminadas a garantizar la corrección de los actos de planeamiento, es por lo que se hace pertinente formular las presentes alegaciones referidas a las incorrecciones de que adolece el expediente aludido, y que se recogen en el informe técnico que se acompaña como documentación anexa a este escrito.

2º.- Legitimación de la Delegación de Málaga.

La Delegación de Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental está legitimada para efectuar las presentes alegaciones, en base a la autorización expresa concedida por la Junta de Gobierno de dicho Colegio de fecha 29 de Abril de 1.972.

En virtud del informe técnico que se acompaña y que elevo a V.E..

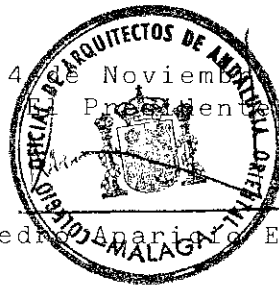
SUPLICO:

Tenga por presentado este escrito, en mérito a lo expuesto, tenga por presentada a esta Delegación Colegial en el periodo de información pública, a fin de que sean tenidas en cuenta en la aprobación provisional del mencionado expediente.

Málaga, 4 de Noviembre de 1.988

Presiden

Fdo. Pedro Aparicio Escobar



Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de
MALAGA

INFORME DE LA COMISION DE URBANISMO RELATIVO A EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL P.G.O. DE MALAGA (ART. 145 DE LA NORMATIVA URBANISTICA).-

Analizada la documentación expuesta al público correspondiente al Expediente de referencia y sometida a debate en la Comisión de Urbanismo de la Delegación, esta manifiesta lo siguiente:

- El documento aprobado inicialmente se constituye únicamente de un Informe-Propuesta del Servicio de Planeamiento y Diseño Urbano de la G.M.U., carente de firma, y fechado en el mismo día 26/9/88 en que fué adoptado el Acuerdo - del Consejo de Administración de Gerencia de proponer su Aprobación al Pleno Municipal. Carece pues el Expediente de la documentación propia y convencional de esta figura de Planeamiento, al no estructurarse mediante una Memoria articulada y referida a los conceptos que para un P.G.O. se requieren por el R.P. (Art. 154.3) y los planos de localización correspondientes.

En cualquier caso, el alcance, los objetivos y la definición de la Propuesta quedan suficientemente definidos en el citado Informe-Propuesta, por lo que el posible defecto formal reseñado no va a ser utilizado como argumento de - la Alegación, que presupone el presente Informe, contra el Expediente sometido a Información Pública.

- La justificación que aporta el Expediente en cuanto a la procedencia de su formulación, se basa en la práctica inexistencia de instalaciones hoteleras - en la ciudad. Esta circunstancia, agravada por la segregación de Torremolinos como Municipio independiente, y las características prefijadas en cuanto a - localización idónea de un hotel de 5 estrellas pretendido, justifican a criterio municipal la determinación de Modificar el Art. 145 del P.G.O.

Sin embargo, en nuestra opinión, cabe efectuar las siguientes observaciones:

1º) La carencia de plazas hoteleras en el "nuevo" Municipio de Málaga es evidente, pero también lo era, en ese mismo ámbito geográfico, en la fecha de - Aprobación del P.G.O. No creemos que el hecho administrativo de la división del área abarcada por el P.G.O. en dos municipios independientes, vaya a modificar objetivamente la demanda de plazas hoteleras.

2º) La imperiosa necesidad teórica de contar con equipamientos turístico-hoteleros en Málaga, no tiene porqué conllevar la Modificación del P.G.O., ya que - este autoriza dicho uso con carácter general en cualquier tipo de Suelo - edificable ya sea Urbano, Urbanizable Programado y No Programado e incluso en el Suelo No Urbanizable previa declaración de interés público y social. En -

todo caso, si resultara conveniente asegurar, consolidar y satisfacer la demanda hotelera existente en la ciudad, lo apropiado sería Modificar el P.G.O. para establecer la nueva Calificación Urbanística, no prevista en este, de Zona hotelera que recogiera tanto a las instalaciones ya existentes como a aquellos lugares estratégicos apropiados a tal uso que se pretende propiciar en la Ciudad.

3º) Las características de localización para la instalación hotelera pretendida, que requiere de proximidad a arterias viarias principales, de centralidad urbana, de pertenecer a una "zona noble" de la Ciudad y de garantizar "vistas al mar", creemos que las cumplen otros enclaves además del SG-LE-1, ignoramos si se han estudiado otras posibilidades ya que no se alude a ello en el Expediente expuesto al público, pero a nuestro juicio habría que agotar todas las vías antes de recurrir a un Sistema General de Espacios libres, calificado como Zona Forestal. No ignoramos las dificultades de todo tipo que pueden acarrear intentar de nuevo recuperar el "Miramar" (que quizás aún sea posible y sería el emplazamiento ideal); estudiar posibles ubicaciones costeras a través del Plan Especial del Puerto, o incluso en la reserva de Suelo Urbanizable No Programado al Sur del Guadalhorce; calificar de uso hotelero parte de Hacienda Miramar o el mismo Castillo de Santa Catalina. Evidentemente la solución más fácil es la adoptada, se dispone del Suelo y su emplazamiento cumple con los requisitos prefijados.

4º) Aún en la hipótesis de que fuese imprescindible utilizar el SG-LE-1 "El Morlaco" para el hotel deseado, entendemos que el procedimiento lógico, racional, y adecuado a los criterios de la Ley del Suelo, hubiese sido el de Modificación del P.G.O. para cambiar la calificación del Suelo de Zona Verde a Zona Hotelera. No es que estemos proponiendo tal actuación, pero al menos sería un procedimiento más transparente y más auténtico, y su tramitación y posterior aprobación sufriría tal vez un control más riguroso. Si se necesita una Zona Hotelera y no hay otro sitio que reúna las condiciones necesarias, habrá que cambiar la calificación urbanística, pero lo que no parece oportuno es mantener la calificación de Zona Verde, para luego edificar un Hotel, previamente planificado, mediante el procedimiento de ampliar la relación de usos permitidos en dicha Zona Verde.

Con ello se propicia que durante los próximos 50 años (en principio), una zona destinada a Hotel y privatizada en consecuencia, siga denominándose oficialmente Zona Verde Forestal y que sobre las restantes zonas verdes de la ciudad

de más de 10.000 m² (si realmente hay alguna digna de tal calificativo) exista la amenaza de sufrir el mismo destino, lo que no sería extraño si realmente existe la demanda hotelera argumentada en el Expediente.

5º) La introducción de un nuevo uso entre los admitidos en Zonas verdes, claramente incompatible a nuestro entender con el propiamente dicho de Z.V.; y sobre todo la forma en la que se propone, creemos que pone en tela de juicio la seriedad y la importancia del Plan General y probablemente la del Planeamiento en General. Efectivamente no es lo mismo proponer la construcción de un hotel en una Zona Verde amparándose en una Normativa que lo permita (por más que pueda ser polémica y discutible tal decisión), que modificar una Normativa para dar cabida al hotel que se pretende. Si un P.G.O. puede modificarse cada vez que interese, hasta el punto de eliminar Sistemas Generales de Espacios libres específicamente tratados en el Programa de Actuación del Plan General y obtenidos para la Ciudad a cambio de un determinado volumen edificatorio, para uso y disfrute público así como para su destino a Zona Forestal, la imagen de dicho P.G.O. queda obviamente en estrechísimo y su credibilidad -bajo mínimos. Si realmente tal Modificación prospera y resulta administrativa y políticamente admitida, lo que deviene en crisis es la credibilidad del propio Planeamiento y las garantías que de este se derivan.

6º) La escasez, o práctica inexistencia, de Zonas Verdes en la Ciudad, o al menos la inadecuación para dicho Uso de los que ya existen, supone un argumento más para rechazar la Propuesta del Hotel en El Morlaco. En realidad la Zona Forestal (así calificada en el P.G.O.), que constituye el SG-LE-1 no es una Zona Verde utilizada por el ciudadano ni forma parte del patrimonio de Zonas verdes en uso de la ciudad, por lo que en principio su pérdida como tal no sería especialmente relevante. Sin embargo la insuficiencia de Espacios libres, la determinación estratégica del P.G.O. para conseguir el enclave de El Morlaco como nueva Zona Verde y la gestión realizada para su efectiva obtención a un alto coste, para que al final del proceso se desvirtúe el uso previsto para disfrute del ciudadano, -uso imprescindible y necesario en una Ciudad sin Espacios libres propiamente dichos-, efectivamente han de provocar el escepticismo del ciudadano hacia las garantías que se derivan del propio Planeamiento Urbanístico.

7º) La necesidad, según se justifica en el Expediente, que tiene la Ciudad de propiciar una oferta turística de la que carece y que tampoco está contemplada

en el Planeamiento por haber cambiado los supuestos desde la fecha de su aprobación tras la segregación de Torremolinos, -su área propiamente turística-, -tal vez requiera más que de una modificación de elementos del P.G.O., de actuaciones específicas propias del Suelo Urbanizable No Programado que en cierto modo es un Suelo de reserva capacitado para absorber este tipo de expectativas y apropiado para regularizar situaciones imprevistas o al menos no programadas por el Planeamiento. En caso de que del No Programado tampoco se obtengan soluciones al problema, quizás cabría pensar que nos encontramos en alguna de los supuestos previstos por la Ley del Suelo para Revisar el Plan General.

- En consecuencia, la Comisión de Urbanismo de esta Delegación colegial manifiesta su disconformidad con la Propuesta de modificar el Art. 145 de la Normativa Urbanística del Plan General, en base a los argumentos precedentes y considera oportuno proponer a la Junta Directiva de la Delegación la presentación de las "alegaciones" a la Aprobación Inicial del Expediente, que se resumen a continuación:

1.- Rechazar la localización elegida para la instalación hotelera proyectada, en tanto que la misma supone privar a la ciudad de un parque de uso público de características paisajísticas y ecológicas excepcionales, así determinado por el vigente P.G.O.U. de Málaga, debiendo mantenerse el destino público del mismo dada la escasez de espacios libres de la calidad y situación en la ciudad -del parque "El Morlaco".

2.- Proponer la calificación mediante la justificación oportuna, de "Zona hotelera" para aquellos suelos que reúnan las condiciones adecuadas y sean necesarios para satisfacer la demanda existente, que establecería naturalmente las ordenanzas de edificación correspondientes.

3.- Finalmente, la modificación del P.G.O.U. propuesta conlleva que en el futuro se produzca la edificación desrecrecional de las Zonas Verdes públicas, lo que propicia una falta de credibilidad y autoridad del planeamiento vigente como normativa reguladora de los actos de edificación y ordenación de la ciudad, que obliga tanto a los particulares como a la administración.

Málaga, 8 de Noviembre de 1988

El Secretario de la Comisión


Fdo. Francisco J. Carrera Rodriguez