

## **INFORME DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL de ORDENACION de FUENGIROLA**

### **Modelo de ciudad.**

El nuevo plan general parece plantear la idea de "Ciudad-Municipio", modelo al que está abocado el termino municipal dada su reducida dimensión administrativa y la irremisible colmatación de los suelos vacantes que aún quedan sin edificar.

Las previsiones apuntan a que en el año 2014 (al final del periodo de vigencia de este plan) la población alcance los 116.000 habitantes (se proponen 11.153 nuevas viviendas), estando actualmente dicha cifra comprendida entre 68.000 y 75.000 habitantes.

Esto supone prácticamente doblar el censo del municipio y, en coherencia, resolver el aumento en la demanda de infraestructuras, dotaciones y equipamientos. Analizando las propuestas del plan, detectamos los siguientes elementos contradictorios en este modelo:

Dado el alto nivel de consolidación de la ciudad de Fuengirola, especialmente en el espacio urbano existente entre la Variante de la CN-340 y el Paseo Marítimo, el PGOU debiera haber considerado actuaciones que favorezcan una profunda reforma urbana (solo se plantean dos PERI en todo el municipio) desde la perspectiva de que una parte importante de la ciudad tiene una capacidad de crecimiento limitado.

Las actuaciones urbanas en este ámbito debieran dirigirse principalmente a la recalificación del espacio urbano (y no a densificar más el suelo urbano semi-consolidado). Intervenciones como la reforma de la plaza de la Constitución y la Avda. Condes de San Isidro (antigua CN-340), son ejemplos acertados de esta política.

En este modelo, únicamente los suelos vacantes (urbanizables en gran parte por el PGOU vigente pero no desarrollados), presentan alguna segunda oportunidad desde la perspectiva de cualificar la actividad turística (del que el municipio es abanderado) en forma de nuevos equipamientos, recuperación paisajística y potenciación de cualidades medioambientales.

Esta apuesta, que solo podría materializarse en zonas por desarrollar en los Pacos y en Torreblanca, pasa por no plantearse la residencia suburbana como única opción de estos suelos.

### **Reflexión territorial**

El Anexo 3 del Plan General está dedicado a la justificación del cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental. Las propuestas que se recogen por determinación de dicho plan territorial son las siguientes:

1. Parque Fluvial que se considera como actuación de parque.
2. Ampliación del Puerto.
3. Intercambiador en la futura estación de Autobuses.
4. Previsión de una zona de protección de ampliación de la vía del tren de cercanías.
5. Correspondencia de las zonas verdes.

En cualquier caso, no hemos encontrado la justificación específica del cumplimiento de las normas y directrices que fija el POT y que afectan al municipio.

Esta cuestión incide especialmente no sólo en la forma de enfocar el tratamiento urbanístico de la ciudad consolidada, y por tanto en las determinaciones que influyen en el aumento de la densidad de población a través de las distintas unidades de ejecución y actuaciones conveniadas en el Suelo Urbano, por una "estrategia de relleno del suelo vacante", sino también en no considerar las relaciones supramunicipales contenidas en el POT en relación al municipio de Mijas.

Consideramos que no es posible hacer una lectura urbana de la ciudad de Fuengirola sin encontrar elementos de reflexión en los crecimientos urbanos de la zona de las Lagunas y valle del río Fuengirola, así como en su papel de "Ciudad de Servicios" para el entorno de urbanizaciones turísticas de Mijas y Benalmádena. No debería eludirse esta reflexión territorial, maxime cuando se trata de municipios con los que comparte aceras, calles...

### **Propuestas del plan**

En la Ciudad terminada se parte del modelo del tejido urbano preexistente, con un 72% de suelo urbano consolidado. A pesar de ello, no se da prioridad a una intervención de conjunto y frente a los problemas de interrelación y de falta de dotación que se detectan (por ejemplo en Torreblanca del Sol), se omite actuación alguna, justificandose por la dificultad de operar.

En relación a esto, se plantea un conflicto no resuelto entre el aumento de la capacidad residencial (y por ende la población) y el mantenimiento de la estructura de la ciudad sin que se reformen sus espacios libres urbanos y útiles y sus equipamientos públicos: docentes, sanitarios, sociales...

Creemos que debiera al menos el PGOU contener un análisis de los ratios de calidad urbana y medioambientales existentes en relación con las nuevas propuestas de crecimiento urbano (LOUA). Por ejemplo: el espacio de la playa es el mismo, e incluso se reduce con la actuación de la Isla del Sol.

En relación con este último proyecto (no contemplado en el POT) no parece muy claro el resultado de la ecuación: compensación que la comunidad va a obtener (auditorio, palacio de celebraciones y comercial) / consumo de recursos que conlleva (sostenibilidad). La construcción de este proyecto conllevará una enorme obra para ganar terrenos al mar. Sin duda se modificarán la morfología y dinámica del litoral, circunstancia que no hemos podido ver analizada suficientemente ya que el Plan carece de referencia alguna al preceptivo Estudio de Impacto Ambiental que debiera tramitarse conjuntamente al PGOU.

Respecto al Equipamiento Hotelero creemos que existe una contradicción entre los datos aportados del desarrollo urbanístico y de la alta población turística, referente a la dotación de equipamiento, que considera sobrada, según la LOUA, hasta el 2.025, ya que aparece en las propuestas el aumento de techo en las instalaciones hoteleras. Por otra parte, no se entiende que la Normativa, refiriéndose a la ordenación de volúmenes, admita la reconstrucción de los edificios en los mismos términos de ordenación preexistente. Esto es especialmente delicado en el frente del paseo marítimo, donde se induciría a mantener el fuera de ordenación.

Por último, nos atrevemos a sugerir las siguientes actuaciones:

Operaciones de cirugía en suelo urbano consolidado:

- Ampliación de calles para mejorar la comunicación entre barrios.
- Replantearse la altura, volúmenes y ordenación de paseo marítimo, no solo en la primera línea.
- Redistribución de la edificabilidad, con el objeto de esponjar la trama existente.

Estructura general y orgánica de la ciudad:

- Hacer real la propuesta de integración de los equipamientos deportivos de la ciudad.
- Interconexión de las zonas verdes existentes, relacionándolas con su principal zona de atracción recreativa: las playas.
- Estudio de la movilidad, con la identificación de las zonas más frecuentadas, solucionando sus accesos y estacionamientos próximos para conseguir su descongestión. Apoyándose en el intercambiador proyectado (también en el POT) y otro que debería situarse en el extremo opuesto del municipio.

### **Gestión**

Se clasifican como suelo urbano no consolidado a desarrollar con ED, sectores que en el Plan Anterior eran Suelo Urbanizable Programados y no programados, que no se habían desarrollado. En general las ordenaciones marcadas en las fichas no se definen como vinculantes o como orientativas. Esto supone saltarse el proceso urbanizador y la consideración como suelo ordenado sin serlo.

El estudio económico financiero establece que la financiación se sufrage prácticamente por los privados, las administraciones aportan una pequeña cuantía. Esto compromete y dificulta claramente la viabilidad de las propuestas que contiene el plan.