

## INFORME SOBRE EL CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA APROBACION INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MANILVA

### ANTECEDENTES:

En el Municipio de Manilva el Planeamiento vigente es el aprobado en 1994 con las correcciones requeridas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La CPOTU en Marzo de 1994 aprobó definitivamente el documento de Revisión, con condiciones y suspensión de otras determinaciones.

El mismo organismo levanta, diez años después, la suspensión en lo referente al Suelo Urbanizable, manteniéndola para el Urbano y el No urbanizable.

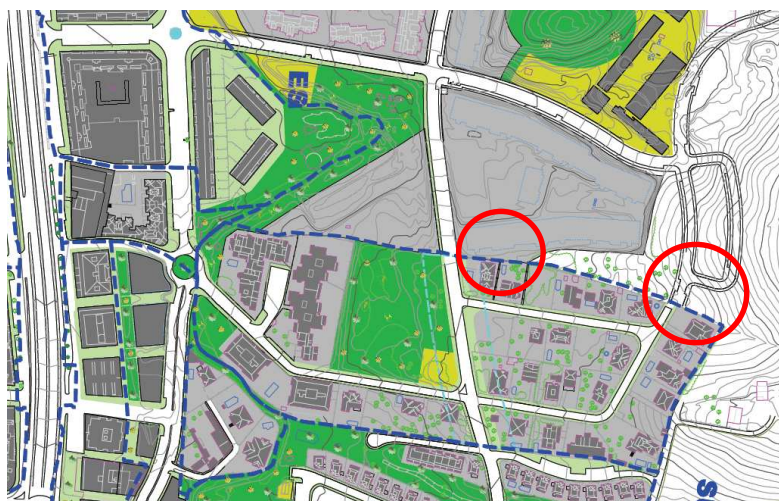
Mientras tanto se han ido tramitando planes parciales que consumen una gran parte del crecimiento previsto.

Planeamiento muy débil en su capacidad ordenadora, tanto por la falta de precisión normativa, como por las figuras de difícil gestión con las que se ha venido organizando el desarrollo de su suelo urbano. Con resultados decepcionantes en los bordes del núcleo de Manilva y grandes deterioros en el paisaje urbano, con escenas urbanas degradadas, comprometiendo el futuro desarrollo.

En esta compleja situación se aborda la actual revisión del PGOU

### RESPECTO A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

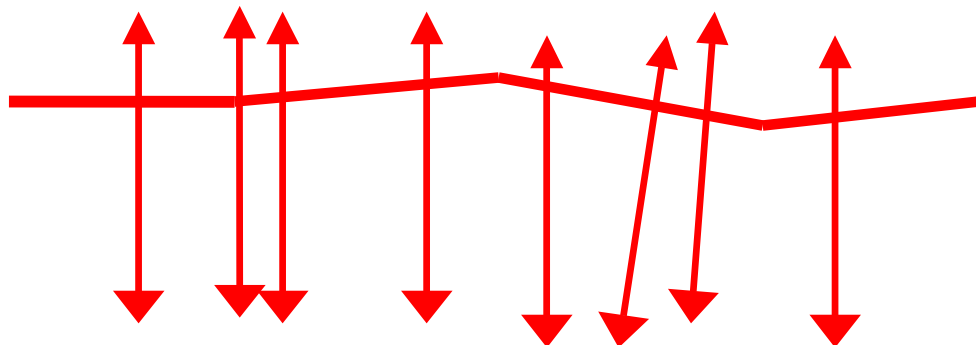
- Objetivos generales:
  - o Frenar el crecimiento desmesurado debido a una falta de precisión en las normativas y en la ordenación del planeamiento vigente.
  - o Diferenciar entre zonas exclusivamente residenciales y las preferentemente turísticas.
  - o Potenciar los valores paisajísticos de la zona.
  - o Reconponer el modelo en cuanto a su concepción de trazado general, reforzándolo y buscando conectores alternativos allí donde se ha bloqueado la posibilidad de reponer la continuidad.



- o Dotación de un sistema general de parques y áreas libres adecuado al recreo de la población residente permanente, a la estructuración del territorio urbano municipal y a la cualificación del espacio turístico.
- o También se necesitan áreas de actividad comercial y terciaria, capaces de localizar y mantener la dirección y la gestión de la economía local.
- o Detener la asumida destrucción física del relieve y de los elementos de referencia geográficos, mediante la practica de eliminarlos para asentar en su lugar las edificaciones.

No se encuentra un estudio de la necesidad de vivienda social que afecte directamente a la población existente.

- Referente al Plan de Ordenación del Territorio y las actuaciones de mayor relevancia de los elementos arqueológicos:
  - o Se plantea reconstruir uno de los conjuntos arqueológicos mas importantes de la Costa del Sol. El conjunto de sus Termas y Castillo de la Duquesa, fueron delimitados como ámbito BIC en marzo de 2.004. se propone su puesta en valor del yacimiento de los dos sectores mediante medidas rehabilitadoras de los restos romanos y la creación de un Museo Arqueológico del conjunto según especificaciones urbanísticas del planeamiento Municipal vigente y directrices de la Consejería de Cultura.
  - o Parque arqueológico "Castillo de Alcorrín", contiene una fortaleza prehistórica que perteneció a los Tartessos, con murallas equiparables a las fortalezas mas grandes de la época. Siendo protegido por la Consejería de Cultura y proponiéndose desde el POT la realización de un parque arqueológico para su puesta en valor.
- Referente a las actuaciones en otros elementos arqueológicos:
  - o Otro elemento histórico artístico destacable es una torre en ruinas situada en Punta Chullera, la cual necesita de una restauración integral, así como de una adecuación al entorno y una puesta en valor de la misma.
- Elementos que mejoran la movilidad:
  - o Se plantea la unión transversal de los recorridos, saltando una barrera urbana de gran impacto la N-340. dicha vía debería ser reconsiderada como tramo urbano o estudiar la posibilidad de su soterramiento, debido al gran impacto que ocasiona, impidiendo la apertura de la ciudad al mar.



- Referente a los núcleos urbanos existentes:
  - o El nuevo plan se propone la ordenación de los bordes de los núcleos como ciudad terminada, corrigiendo su ordenación y estructura.

- En la zona del núcleo de población de Manilva, donde se concentra la población mas autóctona, hay que prestar especial atención a la transformación morfológica que están sufriendo las zonas agrícolas mas próximas al pueblo, donde se construyen viviendas unifamiliares.



- En el núcleo de Sabinillas, las zonas verdes no están urbanizadas, nos encontramos con una imagen de ciudad muy dispar y de fuertes contrastes, donde se mezclan las viviendas de dos plantas entre medianeras, con edificios plurifamiliares de mas de cinco alturas.
- En la zona del castillo de la Duquesa hay que resaltar la necesidad de viviendas autóctonas. El puerto deportivo y el campo de golf concentran a su alrededor casi toda la actividad terciaria de la zona.
- En el núcleo de la Punta Chullera los equipamientos son totalmente inexistentes, incluso los mas básicos que satisfaga las necesidades de sus residentes, aunque estos sean principalmente de carácter temporal.

- Referente al modelo de ciudad elegido:

- El planeamiento propuesto parece apostar por la ciudad densa, colmatando los núcleos existentes, frente a la ciudad dispersa, descargando en la medida de lo posible la edificación por encima de la autovia.

- De las determinaciones del PGOU:

- Justificación del crecimiento poblacional. En el documento encontramos un resumen del numero de viviendas y de habitantes equivalente, en suelo residencial, según la clase de suelo, pero no un estudio del crecimiento demográfico que justifique el ajuste entre oferta de vivienda y necesidades reales.
- El contenido de las fichas es en ocasiones muy escaso. La deseable separación de los usos turísticos y residenciales debería quedar fortalecida por determinaciones concretas en las fichas respectivas (sobre tipo y calidad de equipamientos en unos y otros, por ejemplo).

- Respecto a la definición de las Áreas de Reparto, se unifica demasiado. No queda claro cómo se consigue el equilibrio merced al cual ningún sector tiene excesos ni defectos.
  - Se mantiene la edificabilidad de 0,33 en todo el suelo urbanizable y se pretende controlar el crecimiento abusivo con el solo instrumento de la densidad. Esto parece funcionar numéricamente pero tenemos dudas de que sea un buen sistema. En la práctica la iniciativa privada tiende a agotar el techo y luego presiona para de un modo u otro encajar las viviendas que salgan.
  - Prácticamente no se contempla ni garantizan suelo para viviendas de protección oficial
- **De la ordenación pormenorizada:**
- Justificación del cambio en la normativa del plan anterior. En el que la elevada edificabilidad, añadida a la excesiva altura reguladora, es mas inadecuada cuando el relieve es mas accidentado.
  - No se localizan con claridad los criterios para diferenciar el suelo Consolidado del No Consolidado. Así como los criterios de clasificación de suelo. Encaje problemático de los planeamientos aprobados (¿suelo urbano o urbanizable?)
  - No se detectan condiciones de inicio para los programas de actuación ni de prioridades de desarrollo.
  - En algunas zonas se detectan densidades muy altas que no se corresponden con la filosofía del planeamiento propuesto, como es el caso del SUS-MA-20 con un residencial Mediterráneo de 50 viv/ha, o el de SUS-MA-19 de residencial Autóctono con 50 viv/ha.
- **Conclusiones:**
- Con la intención de poder llegar a conseguir un modelo de ciudad mas sostenible, sin caer en errores heredados en nuestra provincia por el turismo descontrolado. Parece que el Municipio de Manilva, aún no tiene hipotecado todo su futuro, si se desclasifica el suelo por encima de la Autovia, respetando de esta forma los perfiles topográficos singulares que son hitos del paisaje y constituyen valores de la geografía, y su eliminación son contraria a los objetivos de la urbanización turística del territorio. –Ciudad densa frente a la ciudad dispersa-
  - Reconocer la urgente necesidad de solucionar el problema que la N-340 supone en la conexión de la ciudad con el mar, además de la barrera física que actualmente ocasiona.
  - El planeamiento propuesto reconoce el interés arqueológico de algunos de sus suelos, aunque parecen carecer de medios o recursos en el Municipio par su puesta a punto y funcionamiento.

Noviembre 2007.