

Andrés Álvarez de Toledo Rohe, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de las Palmeras s/n de Málaga , Presidente del Colegio de Arquitectos de Málaga, en nombre del colectivo que representa, en el plazo de información al público establecido de la Revisión del PGOU del municipio de Pizarra, presenta al documento aprobado inicialmente las siguientes

ALEGACIONES

0- ANTECEDENTES

En el Municipio de Pizarra el Planeamiento General vigente es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 22 de Febrero de 1.993, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 26 de Marzo de 1.993.

Las afecciones urbanísticas, tanto de planeamientos urbanísticos como de legislaciones sectoriales que están vigentes para el municipio han sido convenientemente tenidas en cuenta por los redactores del documento objeto de esta alegación.

La necesidad de redactar un PGOU deriva tanto de la disposición transitoria segunda de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, como de el agotamiento de la vigencia de las NNSS existentes, al haber pasado 11 años desde su aprobación definitiva.

Previsiones demográficas

La población actual de Pizarra según el censo es de 7.106 habitantes. La previsión de población para el 2.020 es de 21.000 habitantes. Se prevé un crecimiento de 13.800 habitantes.

Numero de viviendas propuestas

El numero actual de viviendas en el termino municipal es de 2.928, aproximadamente. El numero de viviendas previstas para el 2.020 es de **7.269** en Suelo Urbanizable Sectorizado y 100 en Suelo Urbano no Consolidado.

Se hace la siguiente observación: Siendo el crecimiento previsto de 13.800 habitantes para 2020 y estimando una ratio de 3 habitantes / vivienda, las viviendas necesarias serían unas 4.600. Como se acaba de referir, el Plan propone aproximadamente 7.200 viviendas para el mismo periodo.



1- DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

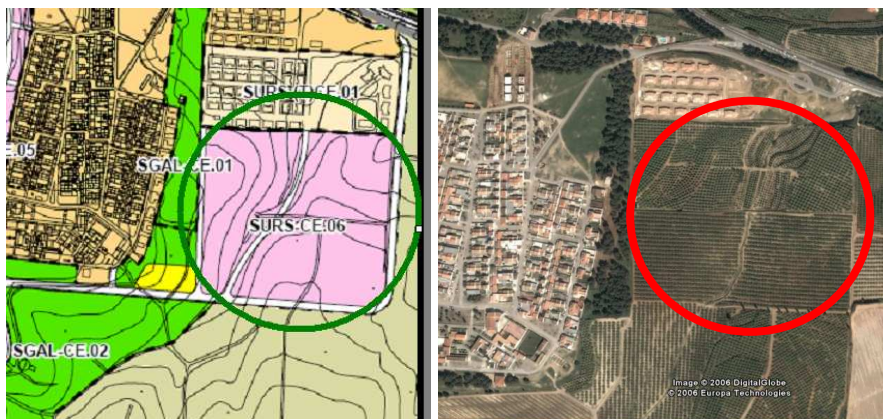
1.1- DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.

En la Memoria de Ordenación del documento del PGOU de Pizarra, en su apartado 3 diagnostica perfectamente las cuestiones territoriales y su problemática. Habría que resaltar algunas de mayor relevancia como:

- *“Demanda por parte de la población turística de lugares de menor saturación y mayor calidad paisajística, donde los recursos naturales aún no se hayan diluido entre los ladrillos de las construcciones sobredimensionadas de otros destinos”*

Reconociendo el estado natural de este municipio, con los espacios verdes de vegetación natural y de cultivos, donde la Sierra y espacios protegidos aún tienen la posibilidad de seguir siéndolo; es por lo que **no nos parece razonable la eliminación de algunos de los cultivos que se proponen en este modelo de crecimiento**, como por ejemplo los de los sectores:

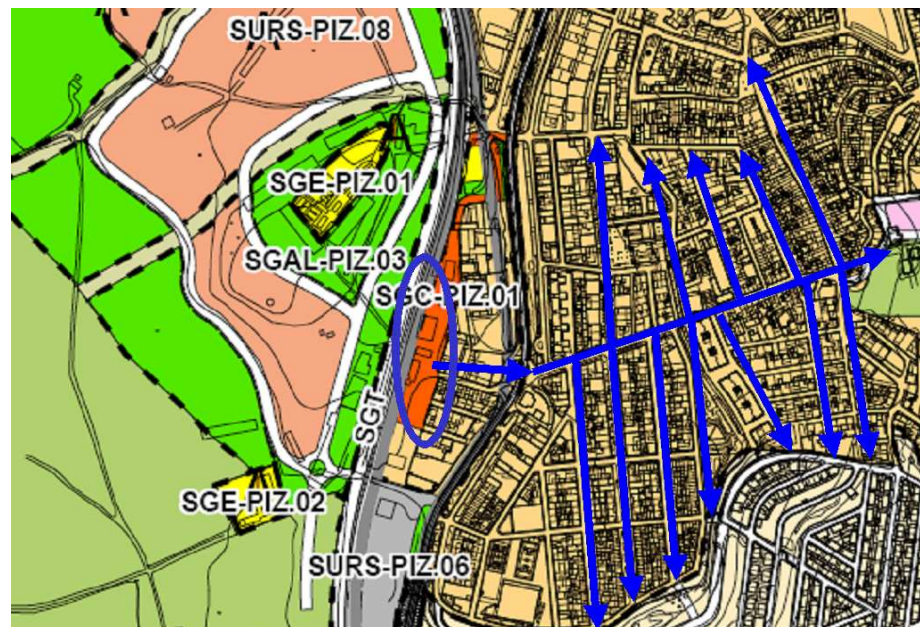
SURS-PIZ-08	con 214.412,6 m ² de cítricos
SURS-CE-06	con 162.992,77 m ² de cítricos
SURS-R-01	con 222.145,3 m ² de cítricos
SURS-R-02	con 301.135,35 m ² de cítricos



Habiendo otros sectores que aunque también afectan al espacio natural tienen proporciones más razonables o se encuentran en situación de cultivo

más desfavorecidas, por lo que se podría entender razonable su ocupación residencial.

- La proximidad con Málaga y la conexión con la A-92, aumenta la comodidad en los desplazamientos.
- Conexión transversal con la A-357 y con la costa, .."permitirá la entrada al núcleo principal de Pizarra por el sur, elemento en el que se ha basado para justificar el desarrollo hacia el Sur del Núcleo principal"; **no obstante, este desarrollo al que se refiere, nos parece desmesurado en sus proporciones, con mas 3 millones de metros cuadrados de suelo.**
- El acceso ferroviario de cercanías, SGC-PIZ-01:..."habrá de ponerse en mayor valor por la cantidad de población que habrá de posicionarse a lo largo de todo el valle"; estamos en un punto crucial que parece haberse estudiado endeblemente, este sería un **momento de oportunidad para plantearse la mejora de la movilidad y la accesibilidad. El nodo de transporte intermodal que se sitúa en este sector, es un punto clave para la ciudad de Pizarra**, de forma que desarrolle el enlace entre el eje ferroviario con el eje vial existente, para **conseguir que rompa fronteras que actualmente se configuran como barreras de la ciudad y punto de partida de algún tipo de transporte urbano.**



- Necesidad de comunicaciones transversales que se proponen muy acertadamente.

- Se estudia el déficit de infraestructuras de Servicios respecto a las aguas residuales, el abastecimiento de agua potable así como la detección del problema que supone la red de drenaje.
- Respecto a los asentamientos semiconsolidados no los consideran un problema si se controlan, aunque parece que el mecanismo de control es la protección del suelo, o la parcelación de 1.200 m² como alternativa a la casa en el campo, demanda existente entre la población de Pizarra. A este respecto **propondríamos algún sistema de gestión y de urbanización blanda con la parcela mínima agraria tradicional en Pizarra como la fanega, que fomente y ayude a la conservación de los pequeños cultivos.**
- Falta de suelo empresarial.

En el capítulo 4 de las Memoria de Ordenación del documento del PGOU de Pizarra se proponen los objetivos y criterios generales del plan, de los cuales entresacamos los más relevantes:

1. *... "dar respuesta a la demanda de suelo residencial generada por la mencionada proximidad a la capital de influencia dentro de toda el Área metropolitana, constituyendo un lugar privilegiado con capacidad de ofertar viviendas en un entorno natural de calidad paisajística como valor añadido" ..valor que entendemos quedará bastante disminuido tras la implantación en el territorio del modelo elegido, de ciudad dispersa, en una extensión de casi 8.000.000 m².*
2. Apoyo a la red general de infraestructuras, con una estructura transversal viaria que mejore el trazado interno de las comunicaciones, algo importante en un Municipio que tiene varios crecimientos dispersos por su término Municipal y que acertadamente debe intercomunicar.
3. Respecto al tren de cercanías se apuesta por una mejora de la estación ferroviaria, perdiendo la oportunidad que apuntábamos de **reconvertir la entrada de la ciudad.**

4. Protecciones del Valle del Guadalhorce:.. "valor natural y paisajístico y por tanto primordial que concurre en el valle y que actualmente se encuentra protegido como Paisaje Agrario Singular.....es pues objeto de este PGOU preservar la zona que creemos debe quedar protegido del proceso de desarrollo urbanístico, al igual que establecer todas aquellas zonas cuyos valores naturales y paisajísticos hayan de ser preservados."



Conociendo la gran extensión que esta protección, proponemos, una **franja mínima de protección junto al río Guadalhorce**, ya que entendemos que todo lo que delimita el Plan de Protección del Medio Físico puede ser incompatible con las necesidades de crecimiento. Concretamente nos parecen inadecuadas los crecimientos de la zona de Realejo: **SURS-R-01 y SURS-R-02** situada entre dos ramales del río en zona de especial protección, así como el crecimiento hacia el margen del río por el polígono industrial existente en Pizarra, sector **SURS-PIZ-08**. El propio documento del PGOU de Pizarra en la justificación de su propuesta (Punto 6 de la Memoria de Ordenación) vuelve a justificar el modelo propuesto en las protecciones, destacando en sí el valor natural y paisajístico del Valle de Guadalhorce y en su condición de Corredor Natural.

5. Nuevos desarrollos residenciales, integrados en los núcleos. Observamos esa intención llegando a unir el crecimiento del olivar con el de Mosquera, y los crecimientos al norte de Pizarra, cerrando en la falda de la Sierra del Hacho. Si volvemos al apartado anterior en el que uno de los objetivos es el de preservar zonas con valores naturales, podremos observar como los crecimientos planteados en los sectores: **SURS-PIZ-01; SURS-PIZ-02; SURS-PIZ-03 y SURS-PIZ-05**, eliminan un elemento natural de un enorme valor de la identidad de Pizarra, debe ser estudiado y limitado con una exigente cautela, rediseñándolo a una escala adecuada que integre el casco urbano con el medio natural.



6. Implantación de usos Empresariales / Industriales. *“La cercanía a la capital unida a la excelente red de comunicaciones, han provocado la demanda de suelo empresarial / industrial debido a la falta de este que sufre actualmente Málaga, así como todo el territorio y Andalucía.....oferta de trabajo que para toda el Área Metropolitana supone la implantación de estos usos....la ubicación de este uso dentro del termino municipal de Pizarra se sitúa fuera de los núcleos consolidados, quedando justificado plenamente por la actividad en si, si bien queda integrado en la malla estructural del territorio”*. **Se trata de una apuesta importantísima para el desarrollo de Pizarra, con una implantación estratégica en términos de comunicación y accesibilidad, de la cual ponemos en crisis la topografía de la zona elegida, debido a la tipología edificatoria de las naves industriales, lo que significaría el desmonte de la zona con el respectivo impacto ambiental que esto supondría.**
7. Oferta terciaria, comercial y lúdica.

1.2- CRECIMIENTOS RESIDENCIALES.

El modelo del plan propone mantener esta forma de crecimiento que queda materializada en cada uno de los cuatro núcleos de diferente manera debido a los condicionantes naturales de su entorno:

- En los núcleos secundarios de Zalea y Cerralba.....*“respetando las tipologías edificatorias existentes.....se ha creado una ordenanza de edificaciones pareadas adaptada a las superficies construidas que se demandan en la actualidad, ya que las existentes son excesivamente grandes”*. **Llama la atención la decisión adoptada después del estudio tipológico realizado y que existe en los documentos anexos al Plan, en el cual se resalta el valor tipológico de las viviendas de estos núcleos, viviendas tradicionales de casas de labor con jardines delanteros, patios de aperos y vivienda con pequeña huerta trasera, que han pasado a ser viviendas pareadas, perdiendo la identidad del lugar.**



- En el núcleo de pizarra, se plantea un crecimiento de cierre del pueblo con la sierra, colmatando el suelo y creando una estructura viaria de articulación, con unas densidades de 25viv/ha. El núcleo queda prácticamente sellado y solo puede crecer hacia el Sur por la antigua carretera de Cártama. **Estando de acuerdo con la decisión de hacia donde debe crecer el suelo residencial, hacia el SUR. Y teniendo presente la vigencia indefinida la legislación vigente, que es por una parte absolutamente liberalizadora** (todo el suelo podría ser urbanizable) **y por otra flexible** (la programación es libre y "optativa", el suelo urbanizable puede ser de entrada no sectorizado para desarrollos imprevisibles o a largo plazo). **No podemos aceptar como válido la cantidad de suelo previsto, que ocupa mas de tres veces el suelo actual del casco de Pizarra, aún mas si tenemos en cuenta la nueva SUGERENCIA de porcentajes que el Parlamento hace al Consejo de Gobierno del POT, referente a los crecimientos desmesurados.**
- **Debiendo tenerse en cuenta, además, la dotación de infraestructura de la que se dispone. Incluso se proponen únicamente dos enlaces para abastecer a más de 4.000 viviendas.**



- Se propone un colchón de crecimiento en el núcleo urbano de Vega Hipólito.

- En Suelos no urbanizables el plan propone la regularización de dos zonas: Realejo y Mosquera, **dejando fuera de regularización la zona de la Serrana, Casilla de Díaz, Comendador o los Malagueños. Clasificando** Realejo y Mosquera **como suelos urbanos no consolidados, con una densidad de 8 viv/ha. Se trata de crear parcelas de un tamaño de casas de campo con 1.200m², en las cual no podemos creer que se mantenga ningún tipo de cultivo agrícola.**
- En términos generales los nuevos crecimientos planteados han perdido la escala de identidad de sus calles.

1.3- OPERACIONES EN SUELO URBANO.

Delimitación de Actuaciones Aisladas para el ensanchamiento, apertura y adecuación de viales, así como acondicionamiento y reurbanización de áreas libres principalmente. Respecto al Suelo Urbano no consolidado se ha procedido a la relimitación de Unidades de Ejecución.

El planeamiento previsto no incluye suficientes áreas de reforma interior, un PERI, especialmente para el Centro del Municipio, con actuaciones de mayor relevancia que tuviesen como objeto la conservación o reforma del núcleo urbano consolidado, perdiendo esta ocasión de consolidar zonas del centro histórico, así como la oportunidad de dar al casco una reforma conjunta de actuación unitaria, como por ejemplo:

- **Posibilidad de crear un acceso a la ciudad desde la estación de ferrocarril. (No queda clara la actuación prevista).**
- **Oportunidad de reforzar y diseñar un eje de actividad que oculte el área industrial, conformando la entrada de Pizarra, sin que pueda interpretarse como posibles pantallas edificatorias que tipológicamente pudieran dejar al pueblo en un segundo plano, desplazando la primera línea de naves de pequeña industria, a otras zonas de nueva implantación, de manera que se alternaran residencial con un bulvar de acceso al núcleo urbano.**



- **Deberían plantearse el diseño de las calles adecuándolas en cuanto a secciones actuales y futuras, aceras, senderos peatonales, uso mixto, aparcamientos disuasorios, interconexiones mixtas....en este contexto es necesario fomentar los sistemas intermodales de transporte público. El plan debería desarrollar estrategias y propuestas encaminadas al transporte no motorizado, fundamentalmente al uso de los peatones, desplazamientos a pie, y senderos para la bicicleta.**
- **Sería aconsejable un Plan de reforma y consolidación de las cubiertas y los volúmenes que aparecen en ellas, en una ciudad de topografía tan escalonada, dejando ver todos sus volúmenes.**

1.4- JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Se encuentran con el problema de ubicar los Sistemas Generales en un Municipio donde actualmente no existen.

Se establece un Sistema Local de Áreas libres en una proporción de 50 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificado.

Se exige la cesión de suelos que por sus características especiales en cuanto a pendiente y/o potencial erosión no se consideran aptas para la implantación de la edificación ni para la ubicación de zonas rotacionales como parques y jardines.

1.5- JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y DE SERVICIOS.

- **INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**, la mayor operación que desde el PGOU se propone es la conexión de la A-357 a la altura del núcleo urbano de Cerralba con la A-7054 a la altura de la urbanización del Olivar, el camino conocido como de Villalón.
- **Acondicionamiento y mejora de las travesías urbanas de la A-7054 a su paso por el núcleo de Pizarra, a lo largo de la zona de nuevos crecimientos de la Finca Casablanca, así como en su tramo hasta la zona de realejo. Entendemos que la intervención es endeble para abastecer al número de viviendas propuestas en esta zona.**
- **CONEXIONES FERROVIARIAS** a modo de cercanías. Para ello en la actual Estación del núcleo de Pizarra se establece un Plan Especial de Reforma Interior para la mejora y ampliación de la Estación. **Este PERI debería ser más ambicioso, pues tenemos la oportunidad de dar otra escala a la entrada de la ciudad. Una escala proporcional al número de viviendas que se prevén para Pizarra.**

En cuanto a las INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS dos son los puntos que actualmente están sin resolver:

- El ABASTECIMIENTO DE AGUA es un verdadero problema sin resolver debido a la carencia que de ella se tiene en muchos puntos de la provincia.
- DEPURACIÓN DE AGUAS. El PGOU queda a la espera de la realización de la Planta de Depuración cuyo proyecto lleva tiempo realizado a la espera del comienzo de su ejecución por parte de los organismos correspondientes.

El PGOU propone la implantación de una Red de Agua Tratada para el riego de jardines y limpieza de calles.

El abastecimiento de aguas es un problema importante por resolver para este proyecto de crecimiento, imposible de poner en carga, mientras no se resuelva.

2 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

2.1- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

En el caso de Pizarra se detecta el inicio de una tendencia a la sustitución de inmuebles que pasan de ser unifamiliares a plurifamiliares entre medianeras-bloque.

La altura predominante en de planta baja y primera, tanto en el casco como en sus ensanches.

Se detecta la intención por adaptar las normativas existente de las NNSS usadas hasta el momento, por normativas mas actuales, echando en falta el intento por conservar ese modelo edificatorio característico del lugar, como ocurre con las tipologías de Zalea y Cerralba, al disminuir el tamaño de la parcela y parear la edificación. Modelo edificatorio que desvirtúa hasta la configuración de las calles resultantes.

En el caso de Pizarra está ocurriendo lo mismo en la zona del Olivar y parece que se continuará con este modelo para los crecimientos planteados.

2.2- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se delimitan varias zonas con este tipo de suelo:

- Zonas de viviendas ilegales en el campo, con la intención de recogerlas dentro de la legalidad, con una densidad muy baja y con dotaciones mínimas.
- Zonas dentro del casco histórico que cierran zonas de ciudad no terminada, con una densidad mas elevada **y sin dotaciones en el caso de los sectores 01 y 02 de Pizarra.**
- **No se contemplan las viviendas públicas en este tipo de suelos.**

3. CRITERIOS DE AJUSTES DE LAS NORMAS.

3.1- ORDENANZAS.

En las NNSS existentes actualmente existen cuatro ordenanzas que regulan el suelo urbano residencial:

- la N-1, que comprende el casco histórico de pizarra.
- la N-2 que se aplica en los ensanches de dicho casco
- La N-3, vivienda unifamiliar adosada, abarca tanto a los ensanches recientes y en desarrollo del núcleo de Pizarra, como a los núcleos principales de Cerralba, Zalea y Vega Hipólito.
- La N-4 para la tipología de vivienda unifamiliar asilada.

Para el suelo industrial:

- La N-5 englobando a la industria compatible con el residencial y con alto componente comercial.

Para el suelo comercial:

- La N-6.

Para el suelo turístico:

- La N-7.

En el PGOU actual se proponen las siguientes modificaciones:

- la C-1, que se corresponde con la N-1, y N-2 sin cambios significativos.
- la UAD-1 que se corresponde con la N-3 sin cambios significativos.
- La C-2, que se corresponde con la N-3, para las zonas de Zalea y Carralba, en la cual se aumenta la parcela mínima a 250 m². vivienda unifamiliar adosada, abarca tanto a los ensanches. Siguen siendo parcelas pequeñas para el tipo de edificación tradicional de la zona

que eran de aproximadamente 350 m², fundamental para que no se densifiquen.

- La UAS-1 que sustituye a la N-4, disminuyendo 0,05 la edificabilidad.
- La UAD-1, sustituye a la N-3, sin cambios significativos. **Esta es la tipología de viviendas adosadas que esta provocando el cambio radical de imagen de la zona en la que se implanta.**



4. GESTION de RESIDUOS.

- 4.1- Respecto a los residuos sólidos urbanos se propone la realización de la GESTIÓN DE RESIDUOS INTEGRADAS, fomentando la minimización de los mismos y el reciclaje. Se toman medidas de minimización: luminarias eficientes (bajo consumo) evitando así también la contaminación lumínica, luminarias con células solares (ahorro energético), mobiliario urbano de materiales reciclables o reciclados...Se propone respecto al reciclado, integrar contenedores enterrados selectivos. **Esperamos que se controlen de algún modo el vertido de residuos de la construcción en zonas de gran impacto ambiental, como ocurre hoy día en la zona del Realejo.**

CONCLUSIONES:

Analizado el modelo, la estructura general y las determinaciones de planeamiento propiamente dichas de la ordenación urbanística contenidas en el documento del Plan de Pizarra aprobado inicialmente, se concretan las siguientes alegaciones:

AFECCIONES:

- Este PEPMF protege especialmente el Valle del Guadalhorce, por lo que no se considera adecuado la propuesta de edificación de tanta proximidad al cauce del río.
- Las zonas de pendientes superiores al 50% no son adecuadas para la edificación, pero aún menos si se trata de naves industriales que precisan de grandes superficies.

ESTRUCTURA GENERAL de TRANSPORTES:

- Se detecta la necesidad de ampliar la antigua carretera de Cártama y sobre todo los puntos de enlace con los crecimientos residenciales planteados, debido al gran número de viviendas al que se pretende que abastezca.
- Ampliación del nodo de transporte intermodal que se sitúa en la estación del tren, punto clave de entrada de la ciudad.

EL NÚCLEO URBANO:

- El replanteo de las topologías y de las ordenanzas pormenorizadas, deberían contemplar la forma de no perder el modelo tipológico que caracteriza tanto al núcleo de Pizarra como a las pedanías de Zalea y Cerralba.
- En el núcleo de pizarra deberían estudiarse la posibilidad de delimitar algún PERI para reconfigurar espacios como la vía principal de acceso al núcleo urbano, o como el estudio de sus volumetrías.
- Replantar el estudio de las infraestructuras viarias de Pizarra, sus recorridos rodados y peatonales.
- Conexión de la estación del tren con la entrada de la ciudad.
- Controlar los crecimientos en la parte alta del núcleo de Pizarra en su encuentro con la Sierra, elemento natural de gran relevancia y de identificación con este municipio.

EL CRECIMIENTO RURAL:

- Parece poco justificado el modelo de ensanche en relación al núcleo urbano compacto y nuevos desarrollos que se fundamenten en asentamientos basados en un modelo de dispersión territorial.
- Existe una demanda de viviendas en el campo en la que se debería considerar como unidad parcelaria la mínima agraria tradicional, la fanega. De forma que pueda dedicarse al cultivo o al turismo rural. La parcelación de la UAS-4 de 1.200 m², no parece adecuada como unidad de cultivo.
- El sector **SURS-CE-06** siguiendo el modelo de los últimos crecimientos de Cerralba, arrasa con más de 160.000 m² de árboles frutales del valle.

Málaga a 7 de Diciembre de 2006

Andrés Alvarez de Toledo y Rohe
Decano-Presidente