

TEXTO BORRADOR
SUGERENCIA AL AVANCE DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE NERJA

Si bien no se ha producido la pertinente publicación en boletín oficial, se entiende que el municipio de Nerja ha expuesto a información pública el Avance de la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbanística. Es por ello, que en el ejercicio del derecho a la participación pública y en aras al apoyo del planeamiento urbanístico como instrumento racionalizador de las transformaciones urbanas, es por lo que el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, emite el siguiente informe a modo de sugerencia sobre el citado avance.

1. Antecedentes y objeto del documento

El PGOU vigente en el municipio de Nerja fue aprobado definitivamente en abril del 2000 publicándose en el BOP de fecha 11/05/2000 y el Expediente de Cumplimiento en BOP 08/02/2001, el cual devenía de la revisión de las anteriores Normas Subsidiarias cuya redacción se produjo a principios de los años ochenta. Estos dos documentos reflejan pues las opciones de planificación y gestión del suelo que han venido madurando, en los últimos veinte años, una situación urbanística en el municipio de Nerja que tiene en el equilibrio entre un medio urbano de perfil turístico y el fuerte atractivo de su entorno periurbano, que mantiene en gran medida su imagen rural, una gran parte de sus opciones como lugar de atracción turística.

Así pues el presente proceso de planificación urbanística, que ahora se aborda con este Avance, constituye no sólo la Revisión del Plan General vigente sino asimismo la definición de un modelo urbano y territorial en el marco municipal, a medio y largo plazo, que posiblemente se decanta por un nuevo equilibrio entre la urbanización y el paisaje tradicional nerjeño, sin que en principio de este cambio de escala urbana se deduzca una cualificación de la frágil imagen turística del lugar en un contexto globalizado de nuevos destinos turísticos.

Debe destacarse que durante la redacción del Avance del nuevo PGOU se ha tramitado el Plan de Ordenación del Territorio (POT) Axarquía-Litoral Oriental de Málaga, promovido por la Consejería de Obras públicas y Transportes de la

Junta de Andalucía, que de una u otra forma ha influido en parte de las decisiones del modelo territorial municipal propuesto.

En una primera versión cuando el POT propone el desmantelamiento del contenido del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) en relación a las afecciones del paisaje agrario en las Huertas de Nerja y Maro, basándose en un supuesto de identificación de estos suelos con “ámbitos o polos de dinamización turística”, apostándose por su transformación y urbanización siempre que más de un 50% se destine a uso hotelero.

En una segunda versión, muy reciente, y parece que definitiva, desaparece el área de interés turístico del entorno de Maro, y sin embargo se afecta directamente a los terrenos del barranco de la Coladilla junto a la Cueva de Nerja, considerados en el vigente PGOU como Suelo Urbanizable No Programado, al tratarse en su origen de suelos municipales, con ordenación en tramitación para uso de campo de golf y otros usos turísticos, calificándolos como Suelo de protección de recursos por interés territorial.

Por último la legislación urbanística de Andalucía LOUA 7/2002 determina para los nuevos planes generales la adaptación de sus determinaciones al nuevo texto legal, así como a la reforma puntual de la citada ley, producida con la Ley 13/2005 de Medidas sobre Vivienda Protegida y Suelo. Es por ello que el nuevo PGOU de Nerja necesita abordar esta adaptación a la legislación urbanística y de vivienda protegida, lo que sin duda afecta en cierta medida a su modelo urbanístico y territorial.

2. El contexto Territorial y el POT

El municipio de Nerja por su situación en el extremo oriental de la costa malagueña y sus condiciones naturales, de fuerte impronta paisajística entre la Sierra de Tejeda-Almijara y el mar Mediterráneo, es sin duda unos de los lugares que ha logrado conservar, a pesar de sus diversas transformaciones urbanas, elementos de calidad y excelencia turística, que han permitido a este

núcleo urbano, de perfil rural y marítimo, distinguirse en el contexto territorial de la Costa de Sol como un destino turístico cualificado.

Su modelo turístico no se encuentra en relación con la oferta de múltiples servicios de los municipios de la Costa Occidental de Málaga, donde la importante transformación del medio urbano es posiblemente la causa de su atracción, sino que en el caso de Nerja se ha producido un cierto mestizaje de las costumbres y forma de vida de los lugareños con los visitantes vacacionales, temporales ó residentes no nacionales, que encuentran en la “forma de vivir” una gran parte de su atractivo, lo que se refleja no sólo en el mantenimiento de la escala urbana de sus cascos tradicionales (Nerja y Maro), sino también en la relación con el mundo rural a través de la actividad y paisaje de la huerta. Ni siquiera sus playas, salvo la de Burriana, están urbanizadas, y por tanto transformadas, sino que mantienen aún el discreto encanto de lo que está por descubrir.

Este modelo turístico ha dado lugar también a un modelo de desarrollo económico, que si bien ha tenido en el turismo residencial una de las causas de su transformación urbana, no ha sido óbice para el desarrollo de una cierta industria turística, ligada a los diversos tipos de alojamiento temporal (hoteles y apartamentos en alquiler) y en los servicios (de restauración ó comerciales) que han venido apareciendo a lo largo de los años, localizándose especialmente en el casco urbano de Nerja.

La sostenibilidad de este modelo está directamente relacionada con las posibles opciones de generación de empleo, y con el mantenimiento de una condiciones de acceso a la vivienda para los residentes nerjeños, que han ido viendo como el elevado alza de precios del mercado libre, destinado al turismo residencial, ahogaba lamentablemente las reducidas opciones de adquisición de una primera vivienda, lo que ha conducido a un cierto movimiento migratorio hacia el municipio de Torrox.

Es pues en este contexto cuando la Consejería de Obras Públicas y Transportes promueve el POT de la Axarquía, identificando grandes paquetes de suelo como “áreas de oportunidad territorial”, donde define condiciones de uso y de intensidad, sin que exista al menos una comprobación urbanística del resultado de estos nuevos desarrollos, a medio y largo plazo, en los modelos urbanos de los distintos municipios.

La escala territorial del POT ha introducido de esta forma determinaciones, de carácter urbanístico, que no sólo tensionan los suelos afectados por los distintos ámbitos delimitados, sino que orientan la ordenación urbana del nuevo PGOU en relación con posibles nuevos crecimientos, determinando con su extensión, es el caso de la zona de las huertas de Nerja-Playazo, una escala de intervención urbana posiblemente de mayor intensidad de la que el propio PGOU hubiera propuesto, dado el escaso nivel de ejecución de la urbanización de los suelos de ensanche en el vigente PGOU.

Por el contrario la protección por interés territorial de los terrenos clasificados como Urbanizables No Programado, y en fase de ordenación, del Barranco de la Coladilla, descarta, en principio, la posibilidad de que Nerja disponga de un campo de golf, infraestructura deportivo-turística que se hace necesaria dado el nivel económico y tipo de turistas vacacionales (de origen inglés y centro europeos) que suelen visitar Nerja.

Esta determinación de la Administración Autonómica, la misma que aprobó el vigente PGOU, no ha sido contemplada en el Avance, ya que su redacción ha sido anterior (Noviembre de 2005) a esta nueva versión del POT (Abril de 2006), por lo que se hace necesaria una reflexión sobre una nueva posibilidad de ubicación, independientemente de los recursos jurídicos que el propio Ayuntamiento pueda exponer para el mantenimiento de la clasificación de los citados suelos.

No obstante lo anterior, se echa en falta en esta decisión de escala territorial, un estudio de alternativas del posible desarrollo de este sector, con una nueva reubicación de la edificación en el entorno de la antigua fábrica de Maro,

liberando el suelo que se adentra en el barranco de la Coladilla hacia el interior del Parque natural de la Sierra Tejeda-Almijara, destinando este espacio exclusivamente al campo de golf, en una actuación que debiera ser ejemplarizante para actuar en un medio físico de gran calidad ambiental, y donde el subsuelo del entorno de la Cueva debiera preservarse de movimientos de tierra ó filtraciones que afectaran al microclima interior.

Así pues, el POT introduce en el planeamiento urbanístico de Nerja, dos determinaciones (polo de dinamización del Playazo y protección del suelo deportivo-turístico de la Cueva), que afectan directamente al modelo urbano-territorial propuesto en el Avance del nuevo PGOU, lo que conducirá necesariamente a replantear nuevas alternativas de crecimiento urbano.

Por último, cabe indicar que si bien el POT unicamente señala una franja entre Torrox y Nerja para la disposición de instalaciones náuticas deportivas, el puerto deportivo planteado en el extremo occidental del municipio carece de enlaces adecuados con la estructura viaria general (antigua CN-340) como correspondería a esta nueva infraestructura turística. En este sentido, es muy posible de acuerdo con la información de que se dispone, que el citado puerto se localice en la zona de Calaceite (Torrox), por lo que el Avance del nuevo PGOU apenas apunta una localización que dada la orografía de la zona supone una dificultad añadida a los estudios de dinámica del litoral que este tipo de infraestructuras necesita.

3. De la ordenación estructural

El modelo urbano-territorial que se propone en el Avance se fundamenta, en sus líneas generales, en el mantenimiento de la propuesta de ordenación y crecimiento urbano del vigente PGOU basada en los tres ejes viarios que estructuran el espacio urbanizado de Nerja: a) La Autovía del Mediterráneo como elemento vertebrador de escala supramunicipal que juega el papel del nuevo acceso al municipio; b) la antigua carretera CN-340 donde se han venido apoyando los crecimientos suburbanos desarrollados en el entorno del núcleo de Nerja en los últimos treinta años, y c) los nuevos tramos

de conexión entre ambos ejes, carretera de Frigiliana como nuevo eje urbano y el ramal de salida de la Autovía a la altura de la Fábrica de Maro.

Se plantean dos macroensanches residenciales-turísticos, uno hacia el Oeste en la extensión de las huertas de Nerja y Playazo que ocupa en gran medida (aproximadamente un 50% hasta el límite con la Autovía) el territorio situado al norte de la CN-340 entre los ríos Seco y Chillar, complementado con la franja litoral reconocida como Playazo, y un segundo ensanche, éste de menor escala, hacia el Este del Arroyo Badén, en el entorno de la antigua fábrica de Maro, limitado por el barranco de la Coladilla y por el trazado de la CN-340, en una plataforma natural que ha sido abandonada en gran parte por la agricultura, si bien al igual que los terrenos del Playazo está afectado por el PEPMF de Málaga.

Se completan las opciones de crecimiento con algunas piezas que recomponen los bordes de los asentamientos suburbanos del entorno de la carretera de Frigiliana, donde se localiza la posible ampliación del suelo industrial, lógicamente a base de sustituir el suelo de huerta por la nueva urbanización.

Por el Este, en el entorno de Maro se plantea asimismo un nuevo área de crecimiento urbano, frente al acceso a la Cueva de Nerja, destinada a vivienda de promoción pública, su tamaño y situación son casi equivalentes al asentamiento de Maro, posiblemente excede de las necesidades propias de este núcleo, y parece únicamente la solución de localización del 30% de VPO del ensanche "Tablazos-Maró".

Por último, en el único espacio no ocupado del núcleo urbano de Nerja, los huertos de Carabeo, se plantea la única operación interior de crecimiento residencial, sustituyendo la opción del PGOU vigente de considerar esta pieza como un Parque público "a modo de pulmón verde", por un modelo de "nueva plaza" con equipamiento público y zona residencial de máxima densidad permitida (75 vdas/ha), con una altura de PB+2+Atico, asimilable a la actuación, aún en ejecución (no se ha construido la edificación perimetral de la plaza), del Paseo Nuevo junto al Ayuntamiento.

4. Conclusiones

Si bien en el texto del Avance se expone una cierta teoría urbana de la forma de abordar las transformaciones en las ciudades medias, la cual se fundamenta en la oportunidad de intervención, a distintas escalas, sobre un modelo soporte que permita la coherencia de las actuaciones en el tiempo, la aplicación concreta en el caso de Nerja se traduce en abrir ciertas expectativas de crecimiento urbano en los macroensanches de las huertas de Nerja y del entorno de la fábrica de Maro, como zonas naturales para extender la urbanización, sin que en los modelos urbanos residenciales propuestos pueda apreciarse una cualificación de la imagen turística del municipio.

El equilibrio entre ciudad y territorio que aún se mantiene en Nerja entre suelos compactos urbanizados y huerta periurbana se desestima al apostar por un modelo de ensanche extensivo, de baja densidad, con ocupación importante de suelo, basado en la “Ciudad Jardín”, y en tipologías de viviendas unifamiliares en parcelas urbanas, que generan un tejido urbano escaso de intensidad, diversidad de usos y complejidad. No cabría en principio en este modelo, la posibilidad de reubicar la reserva de suelo para un campo de golf en el caso de que se hiciera firme la decisión de la Comunidad autónoma de proteger el entorno del Barranco de la Coladilla.

Es por ello que en un municipio como Nerja, con un importante nivel de protección medioambiental en su medio físico y natural, la cuestión sobre la forma de ocupar las antiguas huertas, especialmente en el entorno del Playazo, por la nueva urbanización deja sobre la mesa la difícil ecuación que plantea el concepto de sostenibilidad, en el cual se hace alusión en el documento de Avance, cuando se deben abordar las formas de crecimiento urbano para que estos sean compatibles con el paisaje tradicional que constituye hoy el contrapunto de la forma de ciudad consolidada.

En este sentido, destaca del modelo de crecimiento propuesto su importante extensión, que ocupa un suelo similar en tamaño a los núcleos urbanos de Nerja y Maro, cuando por otra parte se indica en el propio documento de Avance que aún no se encuentran en ejecución la urbanización de los suelos

de ensanche del vigente PGOU, lo que supone al menos un indicador de los tiempos de estos procesos en el caso de Nerja.

Por otra parte, este modelo extensivo de crecimiento se fundamenta exclusivamente en los ejes viarios estructurantes que ya existían en el anterior PGOU, salvo el desdoblamiento de la CN-340 (mejor sería un nuevo eje urbano tipo bulevar) entre Río Seco y Río Chíllar, a los que se añade el “eje viario intermedio”, que carece de un trazado unificado, aunque se denomine “Red Básica” en el sentido de su recorrido Oeste-Este, y que considerando su conexión con la zona urbana del entorno de San Juan de Capistrano, dado el grado de consolidación existente, parece más una intención que una realidad como posible alternativa de variante a la actual traza de la CN-340.

En este sentido, si bien el documento del Avance del nuevo PGOU es muy completo en la descripción del medio físico ó en los aspectos medioambientales del territorio, sin embargo en la posibilidades reales de las infraestructuras urbanas, actuales ó futuras, para dotar de soporte a los nuevos crecimientos urbanos se crea un cierto vacío de información y previsión, salvo la indicación de que “los propietarios de los nuevos crecimientos deberán contribuir a la ampliación de las infraestructuras generales”. Es evidente que no puede ser de otra manera, dada la capacidad económica del propio municipio, pero es esta una cuestión que se encuentra en la base del modelo urbano-territorial propuesto y que abre una importante incógnita en cuanto a la capacidad real de llevarlo a la realidad.

Por otra parte en el ámbito conjunto de Playazo-Chíllar que coincide con el Polo de Dinamización Turística del POT, la edificabilidad bruta según la versión primera de este documento debía ser como máximo 0,15 m²t/m²s, mientras que en la citada ficha se propone una edificabilidad de 0,30 m²t/m²s. Tampoco se indica nada sobre la reserva de suelo turístico (hotelero) a la que obliga el POT, lo que está en relación con el número de viviendas propuestas.

Asimismo la aplicación de la reserva del 30% del techo edificable residencial para desarrollo de VPO, salvo en la propuesta del área definida en las

proximidades de Maro, parece que en el resto de los nuevos suelos se asume en cada ámbito, lo que incluiría a aquellos sectores de suelo urbanizable ó suelo urbano no consolidado del vigente PGOU que no hubieran alcanzado la aprobación de los instrumentos de equidistribución, previamente a la aprobación definitiva del nuevo PGOU.

Por último, y en relación con la actuación propuesta en los antiguos huertos de Carabeo, se trata sin duda de una opción municipal para intervenir mediante el sistema de compensación en la obtención de un nuevo espacio público, posiblemente la última oportunidad existente en el casco urbano de Nerja. Más allá de valoraciones sobre la intensidad de uso ó la edificabilidad, donde se ha tomado como referencia las condiciones urbanísticas de la actuación de “Paseo Nuevo”, lo que cabe plantear para la reflexión es si desistir de un espacio verde de Parque urbano, menos construido, que aporte al conjunto del casco un elemento de equilibrio dotacional y cualifique su imagen turística, es mejor opción que reproducir la solución de “plaza dura” ajena en su escala al contexto urbano donde se inserta, introduciendo en la intervención una importante ruptura de la trama urbana y de la imagen tradicional de Nerja.

Sirvan pues estas notas a modo de sugerencias respecto al Avance del nuevo PGOU de Nerja, que tienen como última finalidad contribuir a la reflexión interdisciplinar del ejercicio de la participación pública en el proceso de elaboración y tramitación del planeamiento urbanístico.

Málaga, Junio de 2006