

SUGERENCIA AL AVANCE DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE TORREMOLINOS

El municipio de Torremolinos 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 Torremolinos fue aprobado definitivamente en fechas 04/11/1996 y 27/01/1998 (Suelo No Urbanizable), el cual devenía de la revisión de las determinaciones del PGOU/1983 de Málaga que afectaban al núcleo urbano de Torremolinos y su entorno próximo, previamente a la segregación y reconocimiento como municipio autónomo.

Así pues el presente proceso de planificación urbanística constituye no sólo la Revisión del Plan General vigente sino asimismo la definición de un modelo urbano en el nuevo marco municipal, que hasta el momento no había sido abordado con anterioridad.

Por otra parte, 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.

2. El contexto Territorial

Si bien en este momento la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía no ha presentado ningún Plan de Ordenación del Territorio (POT), ni un documento completo sobre las posibles directrices de ordenación territorial de la aglomeración urbana de Málaga, es evidente que el municipio de Torremolinos por su localización en el ámbito metropolitano de Málaga, unido a su perfil turístico en evolución hacia la definición de un espacio

urbano más complejo donde también juega un papel de lugar de ocio y residencia metropolitana, debe posicionarse con su planeamiento urbanístico en el contexto supramunicipal, introduciendo al menos una reflexión del papel que quiere jugar.

Es pues en este sentido, donde en las Propuestas Generales de Ordenación Urbanística (documento nº 6) el Avance debiera de introducir una cierta reflexión sobre la incidencia territorial en el contexto metropolitano malagueño, cuestión que no ha sido valorada suficientemente al menos en la información que ha sido expuesta al público.

Cabe pues un breve apunte sobre ciertas cuestiones que vienen a ratificar que algunas decisiones municipales contenidas en el citado documento tienen su referencia en el contexto metropolitano de la aglomeración de Málaga. Pueden enumerarse de la siguiente forma:

a) Torremolinos por la configuración de su término municipal tiene como límites el Mar Mediterráneo al sur, la Sierra de Mijas al norte, el complejo urbano consolidado de Benalmádena costa y Arroyo de la Miel al oeste, y por el Este los suelos de baja densidad con vocación deportiva, ocio y turística del municipio de Málaga.

En una primera aproximación las opciones de nuevas extensiones del entramado urbano tienen límites físicos y de valor medioambiental, que debieran ser consideradas en las nuevas propuestas contenidas en el Avance, al reflejarse en el propio estudio previo del medio natural, ya que un municipio como Torremolinos con un tradicional perfil turístico debe valorar las nuevas ocupaciones de suelo como contrapunto de un ámbito urbano muy consolidado y sin duda falto de una importante renovación urbana de reforma interior.

Playa y Sierra son elementos que caracterizan el municipio y constituyen referentes del lugar un tanto contrapuestos; ante una fachada litoral muy transformada y urbanizada, se contraponen la imagen de una parte (la que se

localiza en el término municipal) de la sierra de Mijas, que aún mantiene su perfil abrupto y singular como espacio natural separada del espacio urbano del municipio por la Autovía del Mediterráneo.

b) El crecimiento poblacional reflejado en los padrones municipales asciende a algo más de catorce mil habitantes en los últimos cinco años, si bien no se refleja con claridad que el origen de este incremento posiblemente proviene, en gran medida, del transvase de población del mercado metropolitano de vivienda, de igual forma que ha ocurrido en los municipios de Alhaurin de la Torre y Rincón de la Victoria. Sería por tanto de interés avanzar en el conocimiento de las opciones que impulsan el crecimiento urbano, sea residencia metropolitana ó bien residencia turística (segunda residencia).

El comportamiento del mercado residencial es un factor básico para definir los parámetros y tipologías urbanas que deben caracterizar los posibles crecimientos ó renovaciones urbanas en Torremolinos en los próximos años. De su análisis se pueden deducir decisiones que afectan al tipo de crecimiento y a la calidad urbana que del mismo se deriva, ya que si hoy existe un espacio urbano que mantiene, según las zonas, una cierta calidad ambiental derivada del espacio privado residencial, es consecuencia de la diversidad de tipologías arquitectónicas que de una forma un tanto casual, más allá de una planificación general, han venido a configurar el conjunto urbano que hoy constituye Torremolinos.

c) En relación con la continuidad del espacio urbano y con referencia a Benalmádena Costa, el elevado grado de consolidación del mismo dificulta las operaciones de reforma en ambos municipios, pero sin duda las actuaciones que afectan a la movilidad urbana, este es el caso de la propuesta de ampliación del Puerto Deportivo de Benalmádena, deben tener su reflejo en el planeamiento urbanístico, lo que en el caso del Avance de Torremolinos no parece considerarse más allá de reconocer como Itinerario Urbano una posible conexión con la playa al oeste del municipio.

No obstante la propuesta de convertir la antigua variante de Torremolinos en una nueva avenida-bulevar trasciende el ámbito local para convertir este eje viario en el elemento articulador con un perfil urbano más cualificado, que identificará un recorrido de relación urbana supramunicipal entre Benalmádena Costa y el municipio de Málaga, teniendo por tanto el carácter de viario metropolitano básico.

Asimismo es de interés la propuesta de itinerario urbano que conecta con el núcleo de Churriana y su extensión hasta Alhaurín de la Torre, que trata de considerar la mejora y ampliación, en su caso, de la vía existente que discurre por el pie de sierra y conecta con el nudo de la Colina (actual avenida de Manuel Fraga).

3. De la ordenación estructural

La legislación urbanística de Andalucía, y en concreto la LOUA 7/2002, define en su articulado el concepto de ordenación estructural y los elementos que justifican el modelo urbano propuesto. En este sentido el documento del Avance del PGOU de Torremolinos sintetiza en el documento nº 6 denominado “Propuestas Generales de Ordenación Urbanística” las bases que permiten definir el modelo urbanístico propuesto.

En relación con la ordenación estructural el citado documento incluye un primer apartado donde se exponen los criterios que dan lugar a una “Clasificación Genérica del Suelo”, indicada como “no vinculante y sin embargo expresiva de criterios generales”.

Esta clasificación debiera, no obstante, responder en primer lugar a los objetivos que justifican la revisión del PGOU, cuestión que sólo queda parcialmente expresada como consecuencia de la lectura del documento de propuestas generales, cuando en realidad estas debieran responder a una ciertas ideas ó directrices que justificaran la redacción del mismo.

Este apartado se debiera completar con un cuadro de usos dominantes, número de viviendas y edificabilidades de las unidades de ejecución en Suelo Urbano No consolidado, de las áreas identificadas como Suelo Urbanizable Ordenado (URO) y de los sectores que se incluyen en el Suelo Urbanizable Sectorizado que provienen de las determinaciones del Plan General vigente, bien por no haberse desarrollado ó bien porque tienen su ordenación pormenorizada aprobada definitivamente mediante el correspondiente Plan Parcial.

Destaca la ausencia de consideración alguna, salvo las genéricas previstas en la ley, sobre Suelo No Urbanizable Protegido, clasificación que pudiera ser aplicable a una lectura de mayor calado medioambiental sobre las características naturales de la Sierra al norte de la Autovía del Mediterráneo, al menos en las estribaciones más elevadas, dejando el Suelo No Urbanizable de carácter natural ó rural para las proximidades de la autovía, que permitiera únicamente el uso puntual de ese espacio de transición, y no la transformación en nuevo suelo urbanizable que parece poco compatible con el concepto de sostenibilidad y diversidad que prima actualmente en los destinos turísticos de primer nivel.

Estos datos sintetizados darían como consecuencia una primera información de la capacidad de alojamiento ó de implantación de usos alternativos (terciario, industrial..) que resta aún en el vigente PGOU/96, lo que justificaría la mayor ó menor necesidad de ampliar el suelo objeto de transformación urbana.

En el segundo apartado, designado como 6.2, se definen los Sistemas Generales indicándose que se incorporan como tales aquellos que ya existen ó que se incluyeron sólo al parecer en la memoria del vigente PGOU. Esta cuestión es de importancia en relación con las reformas urbanas y el aumento de edificabilidades que se proponen en distintas zonas del núcleo consolidado, como es el caso de la reforma de la Avda. Carlota Alessandri, ó la actuación de la Torres Emblemáticas sobre terrenos del mercado, ó la transformación en Avenida Urbana de la actual avda. Manuel Fraga, ya que la contabilización del

sistema general, sea de equipamiento ó de áreas libres públicas, deberá mantener el ratio de calidad existente, ó en su caso, aumentarlo con nuevos sistemas generales que no aparecen en la propuesta de ordenación del Avance.

En este sentido, unicamente el parque periurbano en la cornisa norte, la localización del centro de tratamiento de residuos sólidos, la nueva Estación de Transporte y la avenida del palacio de Congresos, aparecen como nuevos sistemas generales.

4. De los nuevos crecimientos y de las propuestas estratégicas

El modelo urbano del Avance de la Revisión del PGOU/96 en relación a los nuevos crecimientos se sintetiza en lo siguiente:

- a) El suelo urbano consolidado (Zona C) que se localiza por debajo de la antigua variante de Torremolinos hasta la playa, en el cual se actua con propuestas estratégicas de cualificación urbana, de uso dominante residencial, que en general, supone cambio de ordenanzas, aumento de alturas (incluidas propuesta puntuales de torres) e incremento de edificabilidades.
- b) Los terrenos que aún libres de ocupación por el planeamiento urbanístico vigente, se localizan entre la Autovía del Mediterráneo y la variante de Torremolinos (Zona B), donde se propone su colmatación por la urbanización, y
- c) Los terrenos situados al Norte de la Autovía (Zona A), zona de Sierra, que han sido considerados para plantear una nueva extensión del espacio urbano en zonas valoradas en el estudio medioambiental, y que suponen los únicos suelos naturales que le restaran al municipio.

Este planteamiento define el carácter finalista del nuevo PGOU que fundamenta el crecimiento urbano exterior como la base del mismo, el crecimiento al norte de la autovía, unas 6.920 viviendas que supone el 54% de

la previsión de nuevas viviendas, donde la propuesta de nuevo ensanche adolece de una mínima estructura urbana que garantice no sólo los servicios urbanos básicos sino también los elementos viarios de accesibilidad a la zona, ya que el único nudo admitido por las actuaciones sobre la Autovía del Mediterráneo será el actual del Palacio de Congresos que incluso quedará modificado por la conexión con la Hiperronda, y que es evidente su insuficiencia para convertirse en la puerta de acceso a Torremolinos con los nuevos crecimientos que se plantean en el documento.

Por otra parte, el avance propone una serie de actuaciones estratégicas que se localizan preferentemente en la zona C, donde las operaciones de mayor calado se concentran en el eje viario de la avda. Carlota Alesandri-Montemar, y en el entorno de la avda. Manuel Fraga, donde según el “cuadro de viviendas propuestas” se plantean actuaciones sólo en estas zonas para un número de unas 2.700 nuevas viviendas.

Es indudable que estas actuaciones que tienen como finalidad la “cualificación del espacio urbano” sólo pueden analizarse con una mayor concreción de dibujo de las mismas, de las que carece el avance, pero que tienen posiblemente un difícil encaje si no se incrementan las alturas de la nueva edificación y las edificabilidades, lo que no podrá redundar en mejorar la calidad urbana, si se agotan los suelos disponibles ó en proyecto para dotar a ambas zonas de espacios verdes y equipamientos públicos, de los que parece que sólo podrían plantearse mediante actuaciones de reforma interior que produzca un equilibrio del proceso urbanizador.

5. Conclusiones

Sigue de lo anteriormente expuesto que el modelo urbano del Avance de la Revisión del PGOU de Torremolinos supone en cierto modo el agotamiento del recurso suelo, no considerando el valor medioambiental que en el propio documento se reconoce especialmente a los terrenos situados al Norte de la Autovía del Mediterráneo.

Se trata pues de un modelo finalista que no puede valorarse en su justo término ya que las actuaciones estratégicas se plantean, en gran medida, como posibles opciones que deberán definirse con mayor concreción a lo largo de la tramitación del Plan, al menos con anterioridad a la aprobación inicial.

Es por ello que sugerimos que el documento debe replantearse las opciones de crecimiento al Norte de la Autovía, y debe concretar en mayor medida las actuaciones de regeneración ó reforma urbana, en claves de mantenimiento de los ratios de calidad urbana, en espacios libres urbanos y equipamientos en las zonas consolidadas.

Málaga, Abril de 2006