

Andrés Álvarez de Toledo Rohe, en nombre del colectivo que representa, en el plazo de información al público establecido en el Avance del PGOU Frigiliana, presenta las siguientes

Sugerencias

El municipio de Frigiliana 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

Según consta en los archivos colegiales, el documento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Frigiliana actualmente es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuyo Expediente de Cumplimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo fue aprobado definitivamente en fecha 29/10/2002, siendo publicado el acuerdo en el BOP de fecha 13/12/2002.

Entre los compromisos que adquiriría el Ayuntamiento de Frigiliana con dicho Plan era el de elaborar, en el plazo de seis meses, una Delimitación de Suelo Urbano Consolidado, en base a la aplicación de la normativa urbanística de Andalucía, LOUA 7/2002. No nos consta que este documento se encuentre redactado ni aprobado por el Pleno Corporativo.

Posteriormente se han aprobado dos documentos de planificación territorial que afectan al planeamiento municipal de Frigiliana. En primer lugar se encuentra el Plan de Ordenación del Territorio Litoral Oriental de Málaga-Axarquía, cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOJA de fecha

03/10/2006, según Decreto 147/2006 de 18 de Julio, de cuyo ámbito de ordenación Frigiliana forma parte.

Y más recientemente, se ha publicado la aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno Andaluz del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el BOJA de fecha 29/12/2006, el cual dicta normas que afectan a todos los municipios de Andalucía.

En ambos casos los nuevos planeamientos urbanísticos municipales deberán adaptarse a las directrices de los dos documentos de Ordenación Territorial citados, justificando su cumplimiento.

Es pues por lo anteriormente expuesto que el presente proceso de planificación urbanística iniciado en el municipio de Frigiliana, constituye no sólo la Revisión del Plan vigente sino asimismo la definición de un modelo urbano acorde con las directrices de la planificación territorial que le afecta, y que sin duda va a acotar los procesos de desarrollo urbano en los próximos años.

Finalmente indicar que 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 el cumplimiento de la reforma puntual de la citada ley, producida con la Ley 13/2005 de Medidas sobre Vivienda Protegida y Suelo.

2. El contexto Territorial

La primera lectura que debe hacerse del documento encuentra su referencia el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), al tratarse de un documento que dicta directrices y normas que afectan a todos los municipios de la Comunidad Autónoma.

En este sentido, es necesario referirnos al Título III del POTA “Estrategias de desarrollo territorial”, y más concretamente al Capítulo I “Sistema de Ciudades”,

y más específicamente en el apartado que desarrolla, con el rango de “norma”, el modelo de Ciudad donde se indica expresamente lo siguiente:

“El planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.”

...“Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.”

De acuerdo con el contenido del apartado 2.2.1.12 “Vivienda” de la Memoria del Avance, se indica lo siguiente:

“El parque en el año 2.001 era de 1.525 viviendas, según SIMA, de ellas 897 principales, (el 58,8 por cien), 538 secundarias y 50 desocupadas”,

*y continúa señalando que el crecimiento ocurrido en el último decenio 1991-2001 “han sido prácticamente 266 nuevas viviendas lo que presupone **una media de 26 viviendas/año**”*

De los datos de población y vivienda del Instituto de Estadística de Andalucía (IEA), se deduce que Frigiliana ha evolucionado muy moderadamente hasta el inicio del siglo XXI, donde se ha iniciado un crecimiento poblacional del orden del 4% anual a partir del año 2.000.

La población en el año 2.001 según INE sumaba 2.169 habitantes, “desde ese año la población ha ido creciendo hasta situarse en los 2.576 habitantes. Este aumento supone prácticamente un 20% con respecto al año 2.000” (2.2.1.9. Población, página 20 de la memoria del Avance).

Por otra parte según el cuadro de cuantificación de la Clasificación del Suelo que aparece en la página 74 de la Memoria, se tienen los siguientes globales:

Clasificación propuesta	Superficie en has.
--------------------------------	---------------------------

<i>Suelo Urbano</i>	<i>70,06 has</i>
<i>Suelo Urbanizable</i>	<i>319,60 has</i>

Número de viviendas en Suelo de nuevo desarrollo: 3.394 viviendas

De los datos expuestos anteriormente, se deduce claramente que la propuesta del modelo urbano-territorial que contiene el Avance de Frigiliana, no se ajusta a la norma contenida en el POTA de Andalucía, ya que para cumplir con esta determinación territorial sólo se podrían plantear justificadamente como máximo los siguientes crecimientos:

Suelo Urbanizable nuevo: 40% (70,06 has) = 28,02 has.

Incrementos de Población: 30% (2.576 hab.) = 773 habitantes

Es evidente que con los mismos datos que constan en la Memoria del Avance, la proyección de Suelo Urbano+Suelo Urbanizable es un 397% superior a lo permitido por el POTA, lo que indudablemente es un despropósito, aunque se quiera justificar con un modelo de desarrollo urbano extensivo de baja densidad, que en realidad no es tan baja para el tipo de orografía del terreno.

Por otra parte, y en relación con el incremento de población, considerando un ratio de 3 personas/vivienda, tenemos la siguiente proyección:

773 hab./ 3 hab./vda. = 258 viviendas en ocho años.

Muy alejado de la propuesta de clasificación de suelo para 3.394 vdas., lo que supondría una población estimada en 10.182 habitantes, lo que cuadruplicaría la población actual.

No consta que el Avance justifique que este incremento de población tiene garantizado los servicios urbanos básicos, especialmente los recursos hídricos y energéticos, así como los servicios sanitarios ó la evacuación de residuos.

El POT “Litoral Oriental-Axarquía”

De igual forma el documento de Avance no entra a justificar su propuesta de modelo urbanístico en el contexto del POT de la Axarquía, por lo que no entramos a comentarlo ya que como hemos indicado anteriormente el modelo de crecimiento urbano es inviable en relación con el POTA de Andalucía, documento de mayor rango, y por tanto la propuesta deberá necesariamente revisarse en profundidad.

3. Estructura del territorio propuesta.

El modelo de ocupación tradicional del territorio en Frigiliana se rige por el crecimiento lineal a lo largo y en paralelo al viario, siguiendo las líneas de cota de la topografía escarpada de la Axarquía. Las insuperables visuales del pueblo hacia el valle, disponiéndose como mirador sobre las montañas aledañas y viceversa, se deben al respeto de ese modelo de ocupación.

Los nuevos crecimientos propuestos ponen en jaque este patrimonio. A ello se suma el conflicto planteado con las limitaciones al modelo de ciudad del POT (analizado en el punto 2 de esta sugerencia). Es fundamental valorar qué crecimientos interesan para hacer frente a la demanda real en el municipio.

En este sentido, se podría entender (aunque no encontramos ningún análisis al respecto) que el aumento de población se achaca a turismo de segunda residencia, lo cual parece poco realista con la competencia vecina de municipios más potentes y cercanos al mar.

Sin embargo, a efectos de afluencia en el pueblo y demanda de servicios sí es necesario contar con el aumento de la población circundante y el número de visitantes previsibles. No se trata de aumentar las previsiones de población estable sino de orientar las expectativas (económicas y de desarrollo) hacia un desarrollo no vinculado a la construcción residencial. Es más realista contar con un gran número de visitantes que esperar que éstos se afinquen en el municipio.

En cualquier caso, los crecimientos propuestos al sur y al este del municipio se asientan sobre desarrollos irregulares preexistentes, con un cierto nivel de servicios urbanísticos. Otros parecen surgir ex novo al oeste del casco. Puestos a restringir las previsiones para adaptarlas a la legalidad, parece más coherente ceñir los planes de incremento residencial a los primeros, pues supondrían menor inversión en infraestructuras, se favorecería el modelo de ciudad compacta y no supondrían una alteración paisajística tan importante.

(Se hace ver, en relación con este punto, que tal vez no se haya contado en la estadística con estas viviendas pendientes de regularización; si así fuera, un cómputo más realista ayudaría a cuadrar las cuentas)

La ocupación del suelo que se adopte en estos crecimientos debe relacionarse con el análisis de unidades ambientales del avance, donde se aconseja destinar una parte importante de suelos a uso agrícola por su gran fertilidad. Los desarrollos urbanizables propuestos (SUBLES) se mueve en unas densidades de 10-20 viviendas/hectárea. A pesar del discurso genérico sobre la ciudad compacta que establece el POTA, creemos interesante sugerir un modelo alternativo de crecimiento más asimilable al medio rural, con parcelas a partir de 10.000 m², urbanización blanda y medidas de reforestación y o corrección de impactos paisajísticos.

En cuanto al encaje con los municipios colindantes, la franja próxima con Torrox no es objeto de desarrollo específico alguno. La ausencia de referencias en el Avance, aun obviado la conexión por el Camino Viejo de Málaga planteada en el POT Axarquía, no es tan significativa. Sin embargo, hacia el sur se plantean desarrollos residenciales e industriales servidos por un viario que discurre por la linde municipal, por lo que sería imprescindible un análisis de sus posibles contrapartidas (tanto existentes como planificadas) en el término de Nerja.

Por último, el suelo urbano tiene escasos equipamientos y zonas libres además de problemas de movilidad. Debieran concentrarse esfuerzos en lo existente más que en hipotéticos desarrollos (no parece realista la propuesta de parques periurbanos de charnela con los nuevos crecimientos), teniendo más sentido la inversión en mejora, potenciación y puesta en servicio del casco histórico para resolver el déficit en la red de servicios turísticos y dotaciones culturales. El nuevo cementerio, que se propone en las proximidades del casco, es una oportunidad interesante en este sentido.

4. La cartografía utilizada

Debemos comentar el escaso rigor que se refleja con la aplicación de las distintas escalas del planeamiento urbanístico en el documento de Avance de Frigiliana.

En este sentido, para la propuesta de Clasificación del Suelo se utiliza una base cartográfica que parece una fotografía aérea escaneada, por tanto sin relieve medible, donde se ha sobrepuesto una capa ó varias de dibujo con las manchas de las zonas clasificadas en una gama de colores difíciles de distinguir entre sí. A esto se añade la ausencia en la planimetría de rotulación que sirva para identificar distintos ámbitos.

La escala de representación propuesta es 1/15.000, lo cual no deja de ser un contrasentido para verificar superficies de los ámbitos, ya que la escala habitual en el planeamiento urbanístico a nivel municipal es la de 1/10.000, recogida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico como una escala base, junto a la 1/5000 para los suelos de desarrollo y 1/2000 para el Suelo consolidado, tal y como lo desarrolla el Instituto de Cartografía de Andalucía.

5. Conclusiones

Sigue de lo anteriormente expuesto que el modelo urbano del Avance del PGOU de Frigiliana supone, en cierto modo, una propuesta escasamente ajustada a las directivas europeas urbano-medioambientales que poco a poco se van reconociendo en los textos legislativos que regulan la actividad urbanística para lograr desarrollos urbanos más equilibrados.

Málaga, Febrero de 2007

Andrés Alvarez de Toledo y Rohe
Decano-Presidente