

**AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALHAURÍN DE LA TORRE**  
**80 objetivos, razones y fundamentos parra el PGOU**

**1. Motivación genérica del PGOU. Adaptación a la LOUA**

1. **Necesidad** de elaborar un **Plan General de Ordenación Urbanística** (PGOU) debida al casi total **AGOTAMIENTO** de las previsiones de las **Normas Subsidiarias** de 1986, de su **Revisión** de 1990, y de las **Modificaciones** de elementos que en los últimos años ha sido necesario formular para atender las demandas reales de **crecimiento** poblacional.
2. **Conveniencia** de elaborar un **Plan General de Ordenación Urbanística** (PGOU) que agilice el futuro **CRECIMIENTO** del Municipio, acomode dicho desarrollo a la programación y ejecución simultáneas de las **infraestructuras**, servicios y **dotaciones urbanísticas** necesarias, y mantenga la racionalidad del **modelo de evolución urbana** lograda hasta ahora.
3. **Oportunidad** de elaborar un **Plan General de Ordenación Urbanística** (PGOU), en **coherencia** y simultaneidad con la redacción de los **planes generales** de todos los municipios colindantes y con la formulación del primer **Plan de Ordenación del Territorio** del Area Metropolitana de Málaga, para contribuir a la definición y **ARTICULACIÓN TERRRITORIAL** y urbanística de dicho espacio **supramunicipal**.
4. **Obligación** de elaborar un **Plan General de Ordenación Urbanística** (PGOU), en cumplimiento de la nueva **Ley 7/2002** de Ordenación Urbanística de Andalucía (**LOUA**) que identifica a ésta figura urbanística como el **único instrumento** de planeamiento integral del municipio, y cuya Disposición Transitoria Segunda 2 exige la actualización y **ADAPTACIÓN** del planeamiento municipal a la **LOUA** antes de Enero de 2007.
5. **Procedencia** de elaborar un **Plan General de Ordenación Urbanística** (PGOU), en **ATENCIÓN** a las más de 400 instancias y **propuestas urbanísticas** presentadas por **particulares** en el Registro General del Ayuntamiento, a fecha 31 de Enero de 2005, que han solicitado mayoritariamente la **transformación urbanística** de sus propiedades; y en correspondencia con los **compromisos** adquiridos a través de puntuales convenios urbanísticos para la creación de **nuevos usos estructurantes** (empresariales, turísticos y deportivos) en el municipio.

**2. Comunicaciones externas. Articulación territorial**

6. Las deficientes **comunicaciones viarias** con Málaga y municipios colindantes constituyen un freno para el **desarrollo socioeconómico** del Municipio.
7. La **Ronda Hipere exterior** de Málaga y del **Vial Distribuidor** del Guadalhorce, solución casi **definitiva** a las comunicaciones viarias de Alhaurín de la Torre con su entorno.
8. Ante una posible **indefinición** del trazado exacto del **vial distribuidor** y de la ubicación de los **nudos** el PGOU deberá **reservar** el mayor espacio posible.
9. Problemática de las posibles **afecciones** a la barriada de **Zapata** del posible trazado definitivo del **sistema** Vial Distribuidor–Hiperronda dadas las alternativas en estudio.
10. La formalización como **eje metropolitano** de primera magnitud de la carretera de Cártama a Churriana (**pista de Confederación**) para nuevo acceso a la **Costa del Sol**, crea una **transversalidad** entre el Valle y la Costa formalizada mediante un nuevo **eje** potencial de **actividad** y diversidad de usos en Alhaurín de la Torre.

11. Conveniencia de una **reserva viaria**, de interés **supramunicipal**, para la conexión del **eje** Alhaurín el Grande-Alhaurín de la Torre con el **Parque Tecnológico**, estructurando el territorio municipal y formalizando una nueva **circunvalación** de los nuevos crecimientos previstos.
12. El acceso Sur a **las canteras** a través del municipio de **Benalmádena** sería una aportación **racional**, de ámbito **supramunicipal**, a la solución de un problema que no debe corresponder **en exclusiva** a Alhaurín de la Torre.
13. Proyecto integral del **ferrocarril: continuidad** de la línea de cercanías y tren litoral hacia Alhaurín de la Torre en conexión con el **aeropuerto**, en cuyas inmediaciones las posibles **intervenciones** sobre la línea ferroviaria actualmente en proyecto inciden **territorialmente** en Alhaurín de la Torre.
14. Conveniencia de **incorporación** de Alhaurín de la Torre a una de las líneas del **metro ligero** de la ciudad de Málaga y, en cualquier caso, a la red de **Transporte Público** del Area Metropolitana. En las inmediaciones del nuevo **nodo de acceso** al T.M. donde confluirían Carreteras, Ferrocarril, Aeropuerto y Metro se ubicaría un **intercambiador** de dicha red de transporte público.

### **3. Medio Ambiente. Sostenibilidad**

15. Problema **medioambiental** asociado a la explotación de las **canteras**. Es necesario reducir la **superficie** de extracción; imponer nuevos sistemas de explotación y **restauración**; mitigar la **emisión** de polvo, ruido y vibraciones; minimizar **impactos** sobre el **tráfico** rodado encontrando nuevas vías de **acceso**...
16. El problema de las canteras **excede** de **Alhaurín de la Torre**, y su solución real escapa a las posibilidades del **PGOU** que en todo caso ha de incorporar preceptivamente las determinaciones del **Plan de Ordenación Minero Ambiental (POMA)** a aprobar en desarrollo del **Protocolo** de 26.01.04 y del Acuerdo del **Pleno Municipal** de 02.02.04.
17. Conveniencia de **promocionar** la utilización de la **energía solar**, aún insuficientemente aprovechada en Alhaurín de la Torre y en la Provincia de Málaga en general, y la adopción de **medidas normativas** en su caso.
18. Estudio de **posibilidades** al respecto de la reubicación de **antenas** y del soterramiento de **líneas eléctricas** aéreas.
19. Es conveniente el deslinde de los **Montes Públicos** y su inscripción registral. En particular interesa la **reforestación** de la Sierra.
20. La decisión sobre cualquier **modificación** o reajuste de las protecciones específicas del **PEPMF** corresponde a la Comunidad Autónoma. En este sentido el PGOU se propone mantener la **delimitación** actual del complejo serrano **Sierra de Mijas** sin perjuicio del establecimiento de diferentes **grados** de protección posibles.
21. La protección **cautelar** de **Riegos del Guadalhorce** admite reajustes importantes al no responder su **delimitación** a la **realidad** objetiva actual. En algunos municipios está siendo eliminada o alterada sin que se conozca opinión en contra de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
22. Igualmente la **delimitación** de los espacios **inundables** ha de actualizarse tras las **alteraciones** producidas por las obras de **encauzamiento** del Río Guadalhorce.

23. Las **vías pecuarias** y los **cauces** públicos (incluidas sendas franjas de 5 m. a cada lado de los arroyos), como integrantes del dominio público natural, serán clasificados como **Suelo No Urbanizable** protegido. El **deslinde** será estimativo y en el caso de los arroyos será obtenido a partir de la realidad de la **mota** y del parcelario **catastral**.
24. El **PGOU** tendrá en cuenta las especificaciones del **Informe** de la **Confederación Hidrográfica** relativo a “planes de urbanización”, en la medida que correspondan al su **nivel reglamentario** de determinaciones, para evitar **incidencias** en su tramitación y aprobación.
25. Posibilidad de prolongación del **Parque Fluvial** del Guadalhorce sobre el **Arroyo del Valle**.
26. Los nuevos asentamientos **residenciales** habrán de disponerse adecuadamente aislados y **protegidos** de las fuentes de emisión de **ruidos** en el marco de lo dispuesto por la nueva **Legislación** vigente en la materia desde Diciembre de 2003.
27. La solución definitiva al **vertedero** de residuos sólidos urbanos es de carácter **supramunicipal**, no es un problema específico a resolver en el marco del **PGOU** al que, no obstante, corresponde instar su solución al **Plan Territorial** del Area Metropolitana .

#### **4. Usos estructurantes y productivos. Centralidad y Diversidad**

28. **Oferta** de suelo para atender demandas de **servicios** en el entorno del **aeropuerto** que formalicen una futura **ciudad aeroportuaria**, aprovechando una ubicación territorial sometida a las sinergias del triángulo **Area Metropolitana-Aeropuerto-Costa del Sol**.
29. Ausencia de **grandes superficies** comerciales y de **centros de ocio** alternativos a los existentes en el espacio metropolitano. La **unifuncionalidad** residencial ha de compatibilizarse con nuevos **hitos metropolitanos** y **diversidad** de usos.
30. Alhaurín de la Torre debe aprovechar su **ubicación estratégica** en el entorno metropolitano y su **calidad de vida** pero también tiene que **ejercer su papel** en dicho Area ofreciendo **centralidad y diversidad** de usos.
31. Debe atenderse expresamente a la **oferta de ocio y deportiva** (centro de alto rendimiento, **ciudad deportiva**, parque forestal de ocio en la Sierra, posible rehabilitación de cantera para **auditorio** al aire libre...)
32. El actual **recinto ferial** debe recuperar su destino urbanístico previsto y reconvertirse en **Zona Verde** propiamente dicha creando, junto al Parque Principal, El Cerro y la Zona Verde de La Capellanía un auténtico **Sistema** de espacios libres **articulador** del conglomerado urbano. Para ello se requiere encontrar un **nuevo recinto ferial** que ofrezca **capacidad y diversidad de usos** durante todo el año.
33. Ausencia total de **oferta hotelera** de calidad en Alhaurín de la Torre que se erija en un verdadero polo de atracción para su **actividad turística**. El **turismo residencial**, de ocio y tiempo libre, y el **equipamiento turístico**, están aún por explotar en el municipio.
34. Cuantitativamente Alhaurín de la Torre cuenta **en potencia** con cierta presencia de **yacimientos arqueológicos** que el PGOU ha de identificar y proteger **cauteladamente** y que, en su caso, pudiera constituir en el futuro un atractivo **turístico y cultural**.
35. La **competencia** que ejercen los municipios **costeros** en relación con el **sector turístico** se compensa en cierto modo por los **precios** más moderados en Alhaurín de la Torre que presuponen una cierta **ventaja competitiva** para el desarrollo de la **economía** local.

36. El **turismo del golf**, importante por su **dinámica** de creación de empleo y riqueza, y efectos sinérgicos, es un turismo **de calidad** que complementa estacionalmente al de sol y playa. El municipio de Alhaurín de la Torre puede resultar **atractivo** para este tipo de actividades por su situación geográfica y precios relativos.
37. La consolidación y ampliación de la **oferta del golf** exige ineludiblemente del **reciclado** previo de las **aguas residuales** para su utilización en el **riego** de los campos. Para lo que hay que encontrar fórmulas y **compromisos de actuación** del tipo de los ya impuestos por el Ayuntamiento en los convenios suscritos al respecto.
38. La carencia del suficiente **suelo industrial**, sobre todo de iniciativa pública, es un freno para atraer **nuevas empresas** e inversiones, e impide el **desarrollo** de la industria alhaurina.
39. Debe aprovecharse la proximidad del **Parque Tecnológico de Málaga**, y la sinergia generada por el mismo, como foco de atracción **de inversiones empresariales**.
40. **Alhaurín de la Torre** debe constituir, para el Valle del Guadalhorce y el Area Metropolitana de Málaga, una **oferta** industrial y empresarial **moderna**, tecnológica y agroalimentaria, **complementaria** a la que anuncian Cártama y Pizarra.
41. La apuesta de centralidad de Alhaurín de la Torre en el espacio metropolitano es perfectamente compatible con la citada **oferta industrial** moderna formalizada como **centro de actividad** y de servicios urbanísticos, dotado de espacios libres de **calidad** y equipamientos de **ocio**, asimilado a la tipología de **Parque empresarial**.
42. Ha de atenderse asimismo la **demand**a de pequeñas **actividades industriales** procedentes de la posible **recalificación residencial** de los **polígonos industriales** de Málaga, que también son fuente de **creación de empleo**.
43. El **entorno** territorial de la cárcel requiere de estudios y actuaciones encaminadas a su efectiva **puesta en uso** que hasta el momento el influjo **disuasorio**, psicológico y social, del **Centro Penitenciario** ha impedido
44. Alhaurín de la Torre precisa ya de un nuevo cementerio, un **Parque Cementerio** que, aunque aún requiere de los estudios y maduración pertinentes, bien pudiera enclavarse a media ladera en la **Sierra de Cártama**.

## **5. Modelo Urbanístico. Ciudad Residencial Equipada**

45. La población actual supera los **28.000 habitantes** censados y, según las proyecciones, a 8 años vista pudieran alcanzarse los **45.000**. ¿debe ponerse **freno** a tal crecimiento? ¿es **posible** y/o deseable desde el PGOU establecer y conseguir una **población máxima** absoluta para Alhaurín de la Torre?
46. El actual **modelo urbanístico** se considera sostenible e identificador de Alhaurín de la Torre, pero ¿cuál es la población **máxima** que puede asumir? ¿qué **reajustes** puntuales sería necesario introducir en de dicho modelo para atender a los **crecimientos poblacionales** previstos? ¿es **deseable** en su caso cambiar **sustancialmente** dicho modelo urbano para **adaptación** a la realidad poblacional?
47. Por su **situación geográfica** entre la costa y el interior, y en la zona de expansión de la capital, y por sus **recursos endógenos**, en Alhaurín de la Torre existen aún grandes posibilidades de **crecimiento** en todos los aspectos, **sociales y económicos**. Se necesita no obstante un **“salto de calidad”** en el Modelo actual.

48. El Urbanismo **sostenible** (máxima calidad de vida) debe ser **equilibrado** (solución a problemas de mantenimiento).
49. Evolución de Ciudad dormitorio a **Ciudad residencial equipada**, lo que requiere de empresas y **servicios** de todo tipo que fijen a la población.
50. Ampliación de la oferta de **equipamientos** básicos, con atención especial y permanente al **escolar**, y puesta en uso de las **Zonas Verdes**. Los **núcleos de población** autóctonos demandan instalaciones **deportivas** multifuncionales y **piscinas** cubiertas.
51. Oferta de **Usos alternativos** al Residencial: Turístico, Tecnológico, Geriátrico... propiciando la **creación de empleo**, completando la **oferta** metropolitana e incorporando al **Suelo Urbano** actuaciones existentes el **medio rural** tramitadas como de **utilidad pública e interés social**.
52. El alto **consumo de suelo** del modelo actual requiere de **nuevas tipologías** edificatorias. ¿Interesa potenciar y aumentar del **peso específico** del Centro ampliando su extensión y/o **concentrando** mayor densidad e intensidad edificatoria? ¿Habría **demandas** para nuevas urbanizaciones residenciales tipo “**ciudad jardín**” con agrupaciones mixtas de viviendas **plurifamiliares y unifamiliares**, de baja altura, con jardines y piscinas **mancomunadas**?
53. La **Normativa Urbanística** del PGOU se propone contemplar abiertamente dicha **tipología** edificatoria, planteando una reestructuración y **simplificación** de las **Ordenanzas** de Edificación actuales sin que ello ocasione, **en ningún caso**, la pérdida del característico **desarrollo urbano** de Alhaurín de la Torre, a lo ancho y **no a lo alto**, con amplias **zonas ajardinadas**, tan valorado hoy día frente al **tipo** de crecimiento experimentado en **otros municipios**.
54. El rápido **crecimiento** urbano y sus características tipológicas **extensivas** producen, en efecto, gran superficie de **zonas verdes** públicas y privadas pero **costosas** de mantener. El mantenimiento de las **privadas** podría mejorarse con la introducción de las **nuevas tipologías** edificatorias citadas. Para la conservación y mantenimiento de las **zonas verdes públicas** hay que encontrar decididamente otras fórmulas: **riego** con aguas recicladas, entidades de **conservación**, habilitación parcial como zonas **deportivas** al aire libre...
55. El “conglomerado” urbano residencial actual debe completarse definiendo y clarificando sus **límites**: al Sur con respecto al **pie de Sierra**, al Norte los **crecimientos** residenciales pueden llegar hasta la **circunvalación**, y al Oeste entre Taralpe y Lauro Golf podría formalizarse la **oferta turística** municipal.
56. Los núcleos **diseminados** requieren de su definitiva **reurbanización** y dotación de **servicios**. Los **equipamientos** necesarios debe quedar a cargo básicamente de **pequeñas** actuaciones de **ensanche** que definan y clarifiquen los límites físicos de dichos núcleos de población integrados en el medio rural y resuelvan demandas de viviendas sometidas a **protección** oficial.
57. Las **demandas** existentes de reclasificación urbanística en el **medio rural** sólo podrían atenderse para constituir, en condiciones especiales y estrictas (con criterios de **sostenibilidad agrícola-residencial**) a definir por el PGOU, asentamientos de muy baja intensidad edificatoria (**urbanizaciones blandas**) en el marco del **Suelo Urbanizable**, con calificación basada en la **N9** actual.
58. El auténtico **Suelo No Urbanizable**, el que realmente se deriva de la Ley 6/98 no debiera hipotecarse, si bien es patente la **problemática** motivada por las diferentes **tendencias de utilización** del suelo que se observan a uno y otro lado del límite territorial con Alhaurín el Grande: frente a la **vocación agrícola** de Alhaurín el Grande las demandas de reconversión **urbana** de Alhaurín de la Torre en el entorno de **La Alquería**.

59. En cualquier caso los nuevos **sectores residenciales** a implantar han de resolver su **protección** y aislamiento frente al **ruido** en cumplimiento de la nueva **legislación** vigente en la materia: el ruido puede **condicionar** la propia delimitación del **Suelo Urbanizable**.
60. El eje de los **polígonos industriales** debe reforzarse y dotarse para dar servicios a nuevos usos de **escala metropolitana** (parques comerciales, empresariales, de ocio, servicios aeroportuarios...). Se trata de un territorio de **oportunidad** pero muy **sensible**, donde se emplazará el nuevo y **definitivo acceso** viario al municipio, que requiere de un cuidado diseño: **imagen** como puerta de entrada al Municipio, y **predimensionado** con previsión de futuro para evitar colapsos y saturaciones irreversibles.
61. Solución a las necesidades de **aparcamiento** mediante la construcción de parkings **públicos**, posibles **reajustes normativos** para la reserva de plazas privadas, y aumento en general de la **sección viaria**.
62. Respuesta a las **demandas** de vivienda protegida y **VPO**. Las prescripciones de la **LOUA** al respecto garantizan la **reserva de suelo** suficiente pero no la **efectiva oferta** de viviendas a cargo de la **iniciativa privada**. Deben arbitrarse soluciones.
63. Incomodidad funcional del **Centro Histórico** para el desarrollo de su **actividad comercial**. Conveniencia de **actuaciones** encaminadas a la **coexistencia**, como alternativa a la **peatonalización**, y a la **dinamización comercial** del centro urbano.
64. Búsqueda e implantación de nuevas **fórmulas** comerciales que revitalicen y modernicen el **pequeño comercio** adaptándolo a las nuevas tecnologías y a la nueva **morfología urbana** a establecer.

## **6. Infraestructuras y Servicios Urbanísticos. Funcionalidad**

65. **Dificultad** histórica y común a todos los municipios sometidos a fuertes **crecimientos**, de acometer una **planificación** adecuada de actuaciones en materia de dotación de **infraestructuras** y servicios.
66. Han de evitarse **futuros colapsos** de infraestructura motivados por los **nuevos desarrollos** urbanísticos. El PGOU estudiará especialmente los **accesos** a dichas nuevas actuaciones, preverá **viales** alternativos (circunvalaciones), soluciones al **tráfico**, y **redes** de servicios urbanísticos adecuadas.
67. Este **PGOU** nace con la intención básica de conceder el **papel de protagonista** a sus previsiones y determinaciones relativas a las **infraestructuras, servicios y dotaciones** urbanísticas.
68. Sin que se preestablezcan más **limitaciones cuantitativas** al crecimiento urbano que las que la **racionalidad** urbanística imponga, sí que han de imponerse **todo tipo de limitaciones cualitativas** para que sólo sean **asumibles** los crecimientos que el PGOU justifique, **resolviendo** por sí mismo y **explícitamente** las demandas infraestructurales, dotacionales y medioambientales inherentes.
69. Deben aprovecharse las **posibilidades** y técnicas urbanísticas propias del PGOU, sin despreciar la mayor simplicidad y **flexibilidad** de las antiguas NNSS, para **obtención** gratuita de **sistemas** generales, **reserva** de suelos para usos estructurales e **infraestructuras, programación** de las actuaciones, que permiten en su **Gestión** posterior el adecuado **equilibrio** entre el desarrollo urbanístico y la creación de **servicios**.

70. Necesidad de **mejoras** en la **red viaria principal**, completando el acondicionamiento de la **travesía**, estudiando el **desdoblamiento** de la variante, y procurando convertir dicha **red**, junto a las **vías pecuarias**, en un auténtico sistema de **ejes** viarios y **áreas libres** públicas capaz de admitir en sus márgenes **tránsitos diversos**: peatonal, bicicletas, caballos, ferrocarril, metro..., evitando al mismo tiempo la imagen de **ingeniería urbana** característica de dichos elementos viarios, y propiciando la formación de un **colchón aislante** entre los **asentamientos** poblacionales y los canales de **tráfico rodado** emisores de ruidos.
71. El **saneamiento** de las aguas residuales, auténtico problema de todos los municipios del Valle, en vías de solución: el **nuevo colector** previsto, y red complementaria, hacia la **Depuradora** del Guadalhorce con el que deben conectar todos los **núcleos de población** actuales y futuros del municipio.
72. El **riego** de los **campos de golf** exige **depuración** de ciclo completo, **en terciario**, a cargo de sus promotores. La fórmula prevista por el Ayuntamiento, convenida con los particulares, abre un campo interesante: **ingresos públicos** por la venta de agua residual, obtención gratuita de una red de agua depurada para **riego de jardines**, ahorro consiguiente de agua potable, y el acceso del municipio al **turismo** de calidad en clave de **sostenibilidad**.
73. La **reconversión** progresiva **de unitaria a separativa** la red de **saneamiento** que optimice su funcionamiento y aumente la velocidad de **evacuación** de las **aguas pluviales**.
74. Resulta necesaria la mejora del **abastecimiento de agua** mediante la **conexión** de la red con la de la Costa del Sol y el **cierre hidráulico** con Málaga.
75. Se reivindica la utilización **racional** del acuífero de la Sierra de Mijas, **compartida y solidariamente** con Benalmádena y Torremolinos.
76. Es necesaria la solución en **anillo** de la **red de transporte** de agua potable para conseguir **conectar** entre sí todos los puntos de almacenamiento.
77. Se requiere la **renovación** progresiva de gran parte de la **red de distribución** de abastecimiento de agua para la **sustitución** de las conducciones de fibrocemento y PVC por fundición dúctil y polietileno.
78. Se reivindica una **mejora sustancial** de las infraestructuras de **electricidad** (se tiene conocimiento de frecuentes cortes de suministro) y la conveniencia de disponer de una **red mallada enterrada** que evite, entre otros inconvenientes, los problemas que ocasionan los tendidos aéreos en caso de incendios forestales.
79. Se ha de **compatibilizar** con la **ordenación urbanística** el trazado de las **nuevas líneas** de alta tensión que se encuentran en estudio por Sevillana-Endesa.
80. En realidad el problema de las **infraestructuras generales** ha de encontrar las soluciones el marco **supramunicipal**, lo que exige de la máxima **coordinación** entre el **PGOU** de Alhaurín de la Torre, el Plan de Ordenación **Territorial** de ámbito subregional del **Area Metropolitana** de Málaga, y los **PGOU** de los **municipios colindantes**, todos ellos actualmente en redacción.