OPINIÓN | Urbanismo

Breve análisis sobre la revisión de la aprobación inicial del PGOU de Priego

Juan Mendoza Ruiz
Martes 29 de abril de 2014 - 16:51

El pasado día 3 de Marzo concluía el plazo de alegaciones al documento del PGOU aprobado por el pleno municipal en diciembre de 2013 como consecuencia de la revisión de la aprobación inicial del documento del PGOU aprobado en marzo de 2011.

El trámite de exposición pública y alegaciones ha transcurrido durante su mes de plazo sin mayor pena ni gloria. Tanto en los momentos previos como en los posteriores a la aprobación de la revisión de la Aprobación Inicial del PGOU se han echado en falta iniciativas municipales que supieran trasladar al conjunto de la ciudadanía de Priego las modificaciones estructurales tan profundas acometidas en el nuevo documento y su implicación en el futuro desarrollo y expansión urbana del municipio, y ello, sin olvidar la deferencia que se ha tenido desde el Área de Urbanismo, y por expreso deseo de la Concejal de Urbanismo, de exponer el documento desde el momento de su aprobación.

Si bien, desde una perspectiva más amplia, este buen hacer no resulta suficiente para una cuestión de tamaña importancia como es la aprobación de un PGOU. Esta actuación debería haber sido el complemento final de la culminación de una activa participación pública que reflejara una sinergia entre administración y ciudadanos en la búsqueda del desarrollo municipal, y no pasar a convertirse en el único medio de participación pública.

La ciudadanía tiene la obligación de cumplir el ordenamiento jurídico, y en este caso de ajustarsus actuaciones urbanísticas a las determinaciones del PGOU, pero a su vez tiene el derecho de poder mantener una participación activa en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística. Derecho que se ha pasado por alto, en la revisión de la Aprobación Inicial del documento del PGOU aprobado en diciembre de 2013, y que no eximirá del cumplimiento de la ordenación, tan perjudicial y limitativa, propuesta en el instrumento de planeamiento.

Los aspectos que merecen ser discutidos por el cambio tan profundo sufrido respecto al documento del PGOU de marzo de 2011 son múltiples y podrían dar lugar a una larga y extensa disertación al respecto. Por ello y con el fin de intentar reflejar de forma clara, sencilla y breve pero a su vez determinante nos centraremos únicamente en una serie de aspectos que se aprecian en un área urbana y que reflejan los pasos hacia atrás dados por el nuevo texto del PGOU, su profundo cambio de orientación en el desarrollo urbano, y su carácter limitador en el desarrollo industrial.

El reflejo de todos estos cambios efectuados por el nuevo documento del PGOU se plasman de manera clara y visible en la denominada Área de Reparto Suelo Urbanizable Sectorizado 03 (AR-SUS-03). Dichos cambios son un claro ejemplo del escaso acierto mantenido para el futuro desarrollo del municipio de Priego de Córdoba.

Así, se observa que el documento aprobado en diciembre de 2013 prevé para esta área un cambio sustancial en el uso del suelo; en los espacios verdes y equipamientos; y, en las infraestructuras de comunicación, a la vez que la condena, en las compensaciones, a un costoso e inviable desarrollo industrial en el área productiva denominada Polígono Industrial El Campillo (SUS/P-02).

Respecto al cambio sustancial en el uso del suelo se observa como tanto el Avance del PGOU como el documento del PGOU aprobado inicialmente en marzo de 2011 mantenían para el AR-SUS-03 una categorización de usos en la que primaba el uso residencial acompañado de unos sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

Dichos documentos plasmaban así que "La tendencia natural de crecimiento residencial en Priego ha sido en general hacia el norte, coincidiendo con las zonas con menores problemas topográficos, sobre las que se han ido asentando las operaciones unitarias de crecimiento planificado de mayor alcance a lo largo de las últimas décadas (…), la propuesta del Plan General para la zona norte es ordenar un paquete residencial en continuidad con el PP-S1 y que se apoya en el nuevo arco viario norte, e integrando en la nueva estructura la zona de sistemas generales del Parque de los Cerros (…). La oportunidad que presentan estos suelos se concreta en una mejora de las instalaciones de equipamientos existentes, con la ampliación del polideportivo municipal o la del ámbito del recinto ferial (…). Se trata de la zona de crecimiento residencial con mayor aptitud para acoger viviendas de tipología colectiva, y especialmente bien indicada para albergar un número significativo de vivienda protegida, estimándose en esta fase del Plan una cuantificación de las mismas de 450 viviendas protegidas".

Se presentaba en tales Documentos una perspectiva de crecimiento residencial sólida y coherente, que no venía sino a plasmar las líneas mantenidas y justificadas en el documento de Diagnóstico del Plan.

Pues bien, ante tal perspectiva llega el documento del PGOU de diciembre de 2013 y rompe de manera radical con las propuestas de crecimiento residencial elaboradas. No se producen unos simples cambios que puedan entenderse lógicos en el momento de tramitación en el que se encuentra el Plan, sino todo lo contrario, se efectúa un cambio radical de orientación en el crecimiento residencial en la zona noroeste que pasa de albergar una capacidad residencial total prevista de 1060 viviendas a eliminar por completo el uso residencial en la zona. Tal supresión se ampara en el cumplimiento de los límites de crecimiento fijados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), pero dichos límites se mantienen en los mismos términos desde la Aprobación Inicial del PGOU en marzo de 2011, es más, se mantienen invariables desde la publicación del POTA en diciembre de 2006.

Habría, por tanto, que analizar, en otro momento, si fue correcta su aplicación en la Aprobación Inicial y si fueron o no acertadas las perspectivas y expectativas planteadas tanto a la ciudadanía como a la propiedad.

Lejos de tal análisis se comprueba, a su vez, como el documento del PGOU de 2013 mantiene intactas otras áreas de crecimiento y, quizás lo más sorprendente, cómo una zona anteriormente clasificada como Sistema General de Espacios Libres se convierte en una nueva área de crecimiento residencial. Resulta paradójico que se justifique la eliminación del uso residencial en la zona tradicional de crecimiento de Priego esgrimiendo el argumento del ajuste y cumplimiento de los límites del crecimiento en el suelo urbanizable impuestos por el POTA cuando a la vez se produce la creación de nuevas áreas de crecimiento residencial.

Este hecho pone de manifiesto, desde la perspectiva del presente análisis, por un lado, una aplicación incorrecta o un desconocimiento en la aplicación de la norma 45 del POTA en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de 2011 y en el Avance que ha generado un profundo cambio en el documento de revisión de la Aprobación Inicial del PGOU aprobado en diciembre de 2013; y, por otro lado, que tales cambios se ajustan más a unos criterios injustificados que a un proceso de reconocimiento e interpretación de las oportunidades del municipio de Priego. Tales cambios suponen una total ruptura con el modelo urbano propuesto que vislumbraba el documento de Diagnóstico, y que plasmaban el Avance y la Aprobación Inicial del PGOU de marzo de 2011.

Del mismo modo, se quiebra la coherencia, funcionalidad y accesibilidad que tanto las dotaciones como los equipamientos han de mantener y se produce la ruptura de la equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. La ubicación de las dotaciones y equipamientos debe establecerse de forma que se logre el fomento de su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social de la ciudad. Se comprueba, una vez más, como el documento del PGOU de 2013 se distancia de tales objetivos

cuando elimina la redistribución de espacios libres que mantenía el documento de 2011.
El actual documento concentra en la parte del AR-SUS-03 existente en la zona noroeste del municipio de Priego un total de 4 Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL-05, SGEL-06, SGEL-07, y SGEL-08) con una extensión de superficie total de 38.600 m² del total de los 74.100 m² que dicha AR-SUS-03 mantiene en la parte noroeste del municipio de Priego. Es decir destina un 52,09% de la superficie del AR-SUS-03, existente en la zona noroeste de Priego, a espacios libre.
Nos encontramos ante una apuesta, clara y manifiesta, de concentración de los espacios libres frente a la coherente y funcional distribución de los espacios libres que planteaba el documento del PGOU de 2011. Este último documento evitaba la concentración de las zonas verdes y distribuía en diversas áreas dichos espacios, planteando una red de espacios libres integrada por espacios individuales y continuos que mantienen las características vegetales y orográficas de terreno. Se preveía la creación de un gran parque central equipado, como era el Parque-Mirador del Cerro de la Moraleda, que se erguía en elemento principal de la red de espacios libre; la creación de un parque lineal entre la circunvalación y los suelos de crecimiento norte, como elemento de protección y transición entre las áreas residenciales y la variante; la previsión de zonas verdes lineales de mayor o menor amplitud según las características del parcelario y el nivel de edificación, en el contacto entre el medio rural y el medio urbano; etc.
Pues bien, el documento del PGOU de 2013 quiebra con todo ello suprimiendo sin más el Parque-Mirador del Cerro de la Moraleda, elemento principal de la red de espacios libre; suprimiendo considerablemente el parque lineal y eliminando la franja o corredor verde prevista en la parte de Las Canteras que servía de separación entre el medio urbano y el medio rural.
Del mismo modo, el documento del PGOU de 2013 lleva a cabo la eliminación del viario transversal oeste, viario urbano de primer nivel, que está previsto en gran medida en las normas vigentes y se encuentra parcialmente ejecutado, al formar parte de él una de las calles principales del recinto ferial. Dicho viario formaba, junto con la avenida principal de la Urbanización Los Almendros y una nueva Ronda perimetral exterior, un arco viario que daría servicio y conectaría a las distintas zonas existentes y propuestas al oeste del núcleo. Su eliminación supone el mantenimiento de la continua congestión en la circulación rodada en la zona de acceso al municipio desde la variante, a la vez que la supresión de una vía de comunicación que conectaba diferentes áreas urbanas.
Por último, hemos de hablar del Polígono Industrial El Campillo presentado en el documento del PGOU de 2013, como una nueva área productiva de conformidad con la obligatoriedad de plasmar lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO). No obstante, esa obligatoriedad de reflejar el área de oportunidad del POTSURCO, no hay que olvidar el origen del citado polígono.
El Polígono Industrial El Campillo se presenta como una nueva área de oportunidad productiva, aunque, es conocido por todos los agentes sociales y por la población de Priego que se trata de una iniciativa anteriormente planteada entre el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba y la Empresa Pública del Suelo de Andalucía que fue desechada por la escasa rentabilidad de la operación en relación con los costes de infraestructura que necesariamente debe asumir. Ante estos orígenes, no cabe sino decir que de nueva área El Campillo tiene más bien poco y menos aún de productiva.
Si bien es cierto que el Plan cumple, como decimos, con la obligatoriedad impuesta por el POTSURCO de plasmar el área productiva no es menos cierto que se hubiera esperado algo más del equipo redactor y de la corporación municipal que la simple traslación de dicha área al documento del PGOU. Ambos colectivos, en las medidas de sus atribuciones, deberían haber luchado legalmente la supresión de El Campillo como área productiva al ser conocedores, como son, de las dificultades económicas que implica el desarrollo de tal polígono. Tales dificultades se reflejan en el documento del PGOU al condicionar la viabilidad económica de la operación al resultado del análisis de los siguientes aspectos:
La presencia del cauce del Arroyo de los Álamos, que atraviesa los suelos de la actuación, y conlleva la delimitación de una zona afectada por la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años, según establece el Plan Hidrológico de Cuenca. Estos condicionantes suponen un incremento en los costes de la operación, ya que por un lado, se imposibilita la construcción en los suelos afectados, y por otro, requiere de la ejecución de las infraestructuras que permitan salvar el cauce y la llanura de inundación para conectar las dos zonas de ámbito separadas por el arroyo.

La existencia de una línea aérea de alta tensión en paralelo a la carretera, que supone la afectación de una franja de no edificación.
La necesidad de ejecutar un acceso desde la carretera compatible con el existente en la implantación industrial existente al otro lado de la carretera.
Cuantificar los costes más significativos de infraestructuras para el sector, concretándose en la ejecución de una nueva subestación eléctrica, de aproximadamente 3.900 m², y en la dotación de un nuevo suministro de agua independiente al de Priego, que podría ser mediante una nueva captación en los acuíferos de la Sierra".
Queda, pues, claramente determinada la escasa convicción que desde la corporación municipal existe respecto al desarrollo del área productiva El Campillo, y, pese a ello, se aboga por su mantenimiento, relegando con ello, toda actuación que defienda su inviabilidad económica a aquellos propietarios a los que el planeamiento, directa o indirectamente, les obligue a su desarrollo. Se muestra una actitud conformista, tanto por el equipo redactor como por la corporación municipal, ante el mantenimiento del área productiva El Campillo, evitando, así, la adopción de medidas o acciones tendentes a la eliminación de tal área productiva por la inviabilidad económica y, por tanto, productiva que mantiene.
En consecuencia, nos encontramos ante un profundo cambio de orientación en el modelo urbano propuesto en el documento de 2011 que materializaba las conclusiones del reconocimiento e interpretación de los procesos de transformación, oportunidades y debilidades de desarrollo y organización del municipio de Priego de Córdoba resultantes de los documentos del Diagnóstico y Avance. El documento de 2013 rompe con todo ello y plasma unas modificaciones que lejos de perseguir la consecución de un modelo urbano que no ahogue los futuros crecimientos del municipio, que mantenga una red de espacios libres vertebradora, que mantenga una distribución equilibrada en las dotaciones y equipamientos; etc.; se deja guiar por el criterio de inmediatez con el fin de obtener una pronta aprobación del documento, en detrimento del análisis minucioso y exhaustivo que precisa la determinación del planeamiento de futuro del núcleo de Priego, castigando en exceso para ello a algunas zonas, como es el caso del AR-SUS-03.