

PENSAR MÁLAGA

Debates sobre cómo hacer ciudad



¿Un nuevo plan general? ¿qué plan?

Francisco Jiménez Játiva, arquitecto

El escrito original fue publicado en Málaga Hoy de 4 de septiembre de 2026, dando el autor su autorización para su publicación en IEUS.

La noticia aparecida en prensa los últimos días sobre la contratación de un nuevo PGOU en la ciudad “para urbanizar más suelo en Málaga” me ha producido alarma.

Seguramente es un titular equivocado. No creo que ése sea el objetivo de un nuevo PGOU. Ni tampoco lo que se contrata ahora es el nuevo PGOU, Sino la asistencia para la tramitación ambiental del mismo, así como “un estudio de caracterización del suelo rústico municipal”.

Aunque no cabe duda de que son los primeros pasos para la revisión del vigente PGOU de 2010. Habría que analizar si esa revisión es precisa, y adivinar cuales pueden ser los objetivos últimos de la misma, que tan claro tiene el titular de prensa de que se inicia para urbanizar más suelo en Málaga.

Normalmente esta revisión suele ser un objetivo siempre de nuevos equipos, técnicos y/o políticos, de gestión urbanística, al comienzo de la misma. Más en este caso con una legislación del suelo nueva que parece impeler a “llamar a las cosas por su nombre de la nueva ley”. Puede ser una manera, además, de reflejar en el nuevo plan los objetivos de su gestión.

También una revisión puede tener el loable objetivo de empezar de nuevo. De replantearse lo andado urbanísticamente hasta ahora, con espíritu crítico, y corrigiendo lo que haya que corregir de lo planificado hasta ahora.

Pero, y el titular de prensa lo refleja, puede haber la intención de extender la clasificación de suelo de la ciudad más allá de lo clasificado hasta ahora. Siempre con la falsa idea, pero muy extendida, incluso entre periodistas especializados, de que la causa de la falta de viviendas se debe a que no hay suelo clasificado en la ciudad.

No es el caso en Málaga. El vigente PGOU clasifica en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, suelo para 42.796 viviendas, de los cuales en ejecución no llegan a las 3.000 viviendas.

Y con planeamiento aprobado no llega a las 7.000 viviendas. Los Planes Generales tardan muchos años en ejecutarse. Del PGOU de 1997, en el que había propuestas 89.792 viviendas, solo se ejecutaron 44.472 viviendas. En el vigente PGOU había delimitados suelos transitorios provenientes de

anteriores Planes Generales para 30.508 viviendas. Que son las que se han venido ejecutando, y no todas, en este tiempo.

No falta suelo clasificado. Lo que falta es suelo urbanizado. Suelo finalista. Que es lo que confunde al titular de prensa. Planificar con urbanizar. Se urbaniza poco nuevo suelo. Por diversas razones. Porque primero se agota el suelo urbano directo, porque no hay capacidad de grandes urbanizaciones en pequeños promotores, y porque faltan infraestructuras generales.

Crear nueva ciudad es muy complejo. Requiere sobre todo de la iniciativa de la administración pública, no solo en la planificación de esa nueva ciudad de manera unitaria, sino también en la creación de las infraestructuras generales que la hagan posible. Aunque su coste se reparta entre los promotores de suelo, coste ya calculado en el vigente Plan.

Málaga tiene un reto importante de crecimiento. En el vigente PGOU se apostó por dirigir ese crecimiento hacia la única zona posible por topografía, a costa de acabar con su aprovechamiento agrícola: las vegas del Guadalhorce y del Campanillas.

Más de 16.000 viviendas son las clasificadas como urbanizables en dicha vega. Una nueva ciudad. Que no puede ejecutarse por sectores, planificarse por los propietarios de suelo (ni siquiera promotores), sin idea de conjunto, ni siquiera de exigencias promocionales.

Con crecimientos mucho menores de ciudades en Europa, la Administración ha dirigido el proceso de planificación y urbanización, como un gran acontecimiento único de años, con una participación pública intensa.

Ese es el mayor suelo disponible racionalmente para el crecimiento de la ciudad. Con un gran proceso de urbanización por delante, con muchas dificultades, entre otras la canalización del río Campanillas, que ha de ser dirigido forzosamente por la Administración.

El encargo específico de la contratación que se ha hecho ahora, de caracterización del suelo rústico, suena mal. Suena como le ha sonado a la prensa. Para el objetivo de nuevos suelos urbanizables. ¿Dónde? ¿En los montes? No quedan otras zonas. Todo el resto del suelo está clasificado en el PGOU vigente ¿Será capaz el Ayuntamiento de cometer ese error? Los montes de la ciudad deberían ser intocables paisajísticamente. Sólo para ser reforestados, como telón de fondo de la ciudad.

Claro que el encargo puede interpretarse también como el deseo de empezar de nuevo de cero. De replantearse la clasificación de suelos vigente, incluido los suelos urbanizables actuales.

El Ayuntamiento puede querer no crecer y preservar los terrenos de vega. La, al parecer, falta de energía eléctrica para tales crecimientos, puede apoyar tal decisión. Y entender el consumo de suelo para la necesaria construcción de viviendas actuales, con un sentido metropolitano, como ha afirmado el Alcalde alguna vez.

Hoy solo se entiende una Revisión del PGOU, (ahora PGOM), en dicho sentido. Aprovechando los instrumentos de la nueva ley del suelo. En ella todo el suelo no urbano es rústico, incluido el urbanizable actual. Sobre tal suelo rústico se pueden delimitar actuaciones de transformación urbanística, en el nuevo PGOM, o con posterioridad. Equivalentes al urbanizable de la legislación anterior. Pero ahora demostrando en su delimitación que hay una iniciativa concreta detrás.

Se trataría de delimitar con el PGOM las mínimas actuaciones, y dejar el resto del urbanizable actual a su delimitación posterior que demuestre su viabilidad. O no delimitar más que una única actuación de iniciativa pública para dirigir el crecimiento de la nueva ciudad de Málaga.

Para mantener el "statu quo" actual (o peor todavía, con la "querencia clasificatoria" hacia los montes) no merece la pena la Revisión. Y el suelo rústico está totalmente caracterizado de planes anteriores.

No hace falta para eso la adaptación a la Lista. Las disposiciones transitorias, con sus equivalencias, permite la permanencia del PGOU vigente, indefinidamente.

El Plan General, como documento marco urbanístico, puede durar lo que se quiera. Barcelona continúa con su Plan Metropolitano de 1976. Eso sí con 1.200 modificaciones y muchos Planes Especiales, para su puesta al día.

Ese es el nivel de actualización que necesita el Plan de una ciudad.