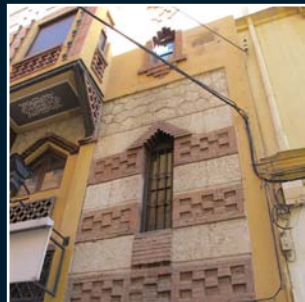
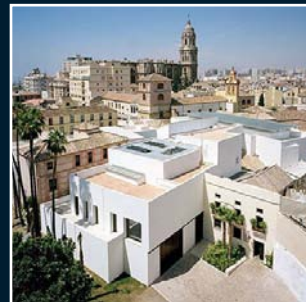
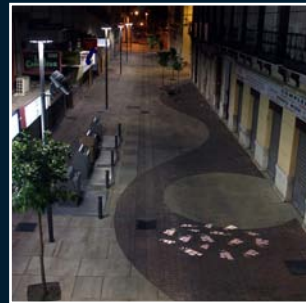


TRES ESCALAS CINCO TEMAS



 Ayuntamiento de Málaga  
Gerencia Municipal de Urbanismo,  
Obras e Infraestructuras



DOCUMENTO DE AVANCE / 2014

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
Y REFORMA INTERIOR DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA**

## ÍNDICE MEMORIA

<b>TÍTULO I</b>	CRITERIOS BÁSICOS Y DETERMINACIONES GENERALES
<b>TÍTULO II</b>	TRANSVERSALIDAD Y COORDINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
<b>TÍTULO III:</b>	DETERMINACIÓN DE OBJETIVOS
<b>TÍTULO IV</b>	5 TEMAS 3 ESCALAS
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>MORFOLOGÍA.</b> DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA</li><li>2. <b>SINGULARIDADES.</b> ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS</li><li>3. <b>ACTIVIDADES.</b> FUNCIONES URBANAS Y EQUIPAMIENTOS</li><li>4. <b>MOVILIDAD.</b> COMUNICACIÓN, TRANSPORTE Y ESTANCIA</li><li>5. <b>INFRAESTRUCTURAS.</b> URBANIZACIÓN Y SERVICIOS</li></ol>
<b>TÍTULO V</b>	GESTIÓN - DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PLAN
<b>TÍTULO VI</b>	AVANCE RELATIVO A LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

## TÍTULO I

### CRITERIOS BÁSICOS Y DETERMINACIONES GENERALES

- 1\_ OBJETO DEL DOCUMENTO. VIGENCIA DEL PEPRI CENTRO
- 2\_ ORIGEN DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 3\_ OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA REVISIÓN
- 4\_ EXTENSIÓN Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO
- 5\_ ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO  
ANEXO: ANÁLISIS DE LOS LÍMITES Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

## TÍTULO II

### TRANSVERSALIDAD Y COORDINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- 1\_ ÁREAS Y ORGANISMOS CON INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO
- 2\_ PROTOCOLOS DE ACTUACIÓN
- 3\_ INFORMACIÓN EXISTENTE . APORTACIONES
- 4\_ ENCAUZAMIENTO TEMÁTICO DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL
- 5\_ MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

## TÍTULO III

### DETERMINACIÓN DE OBJETIVOS

- 1\_ MORFOLOGÍA: DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA
- 2\_ SINGULARIDADES: ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS
- 3\_ ACTIVIDAD: USOS Y EQUIPAMIENTOS
- 4\_ MOVILIDAD: VIARIO, MODO DE TRANSPORTE Y APARCAMIENTOS
- 5\_ INFRAESTRUCTURAS: ESPACIOS URBANOS, REDES DE SERVICIOS Y RESIDUOS SÓLIDOS

## TÍTULO IV

### 5 TEMAS, 3 ESCALAS

#### 1. MORFOLOGÍA - DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA

##### I\_ INTRODUCCIÓN-CONSIDERACIONES PREVIAS.

- Concepto de Morfología Urbana. Forma (espacio) como soporte de la función (actividad).
- Glosario de términos relativos a la Morfología.

##### II\_ IDENTIFICACIÓN ESCALAS.

- A. Escala Territorial
- B. Escala Estructural
- C. Escala de Barrio

##### 1.A\_ ESCALA TERRITORIAL

###### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- A.I 1\_ MEDIO FÍSICO. ESPACIO GEOGRÁFICO, ELEMENTOS NATURALES CONFIGURADORES DEL ASENTAMIENTO.  
Condiciones geográficas. Topografía, hidrología, clima. El medio físico como condicionante de su génesis y extensión.
- A.I 2\_ MEDIO TERRITORIAL. EL CENTRO HISTÓRICO EN EL MARCO DEL POTAUUM.  
Relación con otros municipios de la Aglomeración Urbana de Málaga.
- A.I 3\_ MEDIO URBANO. EL CENTRO HISTÓRICO EN LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD.
- A.I 4\_ IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE TRASCENDENCIA TERRITORIAL.  
Identificación de problemas desde el campo de la Morfología.

###### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

###### A.P 1\_ ELEMENTOS DE TRASCENDENCIA TERRITORIAL.

- Espacios de Oportunidad.

- 1- Eje Alameda Principal / Parque.
- 2- Integración borde Río Guadalmedina.
- 3- Integración borde Monte Gibralfaro.
- 4- Integración Puerto / Ciudad.

## 1.B\_ ESCALA ESTRUCTURAL

### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

#### B.I 1\_IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS MORFOLÓGICOS ESTRUCTURANTES. CARACTERIZACIÓN DE BARRIOS

- Descripción de Zonas Homogéneas.
  - Zona 1 Ensanche Heredia
  - Zona 2 Alameda Principal
  - Zona 3 Parque
  - Zona 4 Paseo de Reding
  - Zona 5 Nueva / San Juan
  - Zona 6 Ensanche Larios
  - Zona 7 Mártires / Pozos Dulces
  - Zona 8 Ensanches XIX
  - Zona 9 Granada / Tomás de Cózar
  - Zona 10 Zona Monumental
  - Zona 11 Biedmas / La Goleta
  - Zona 12 San Felipe Neri
  - Zona 13 La Merced / Madre de Dios
  - Zona 14 Lagunillas / La Victoria
  - Zona 15 Gibralfaro
  - Zona 16 Capuchinos
  - Zona 17 El Ejido
  - Zona 18 Compás de la Victoria
- Caracterización del Espacio Público
  - Según su función estructural
    - Límites. Bordes.
    - Puertas. Plazas estructurantes (nodos).
    - Ejes: Traspaso /Penetración / Circunvalación +/-Perimetrales.
    - Superficiales: Plazas centros/nodos. Espacios libres.
  - Según su significación en el conjunto
    - Entornos Históricos monumentales
    - Trazas Históricas
    - Jardines Históricos
    - Espacios Lineales
    - Estancias Abiertas

#### B.I 2\_ESPACIO CONSTRUIDO.

- Análisis global de la Distribución de alturas y volúmenes.
- Tipologías parcelarias
- Alineaciones. Espacios vacantes. Solares. Ruinas.

#### B.I 3\_CRITERIOS DE INTEGRACIÓN DE LA NUEVA ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA A LA LUZ DE CARTAS Y DOCUMENTOS DE ORGANIZACIONES INTERNACIONALES.

- Recomendación sobre el Paisaje Urbano UNESCO 2011
- Memorando de Viena 2005.
- Carta de Cracovia. 2000

#### B.I 4\_ESPACIO LIBRE ACCESIBLE

- Análisis de Pendientes
- Accesibilidad Peatonal
- Accesibilidad Servicios de emergencia.

#### B.I 5\_DETECCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICA.

### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

#### B.P 1\_PROPUUESTAS DE RECOMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA ESPACIO CONSTRUIDO.

- Inserción de red de equipamientos multifuncionales en contenedores vacantes

#### B.P 2\_PROPUUESTAS ESTRUCTURALES DE REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

- Estructura de Supermanzanas
- Propuestas sobre el espacio público.
  - o Eje Aduana / Santuario de la Victoria.
  - o Eje Plaza Uncibay / Casapalma / Jerónimo Cuervo / Plaza de la Victoria
  - o Calle Carretería / Álamos.
  - o Paseo Cervantes (Ayuntamiento)
  - o Prolongación calle Cervantes.

## 1.C\_ ESCALA LOCAL

### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

#### C.I 1\_ESPACIO LIBRE

- Estado de Conservación del Espacio Público
- Arbolado

#### C.I 2\_ESPACIO CONSTRUIDO

- Análisis de las Alturas.
- Análisis de las Alineaciones.
- Análisis de la Edificación. Estado de Conservación. Estado de Renovación



## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### C.P 1\_ÁREAS DE INTERVENCIÓN INTEGRADA

- Actuaciones Zona 11. Biedmas
- Actuaciones Zona 14. Lagunillas
- Actuaciones previstas en Plan Especial Monte Gibralfaro
- Actuaciones sobre espacio construido

## III\_ GESTIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN INTEGRADA

### G.1\_MARCO LEGISLATIVO LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

### G.2\_PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, LA REGENERACIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANA 2013-2016.

### G.3\_AGENDA LOCAL 21 Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE EN ESPAÑA. 2014-2020

## 2. SINGULARIDADES – ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS

### I\_ INTRODUCCIÓN-CONSIDERACIONES PREVIAS

#### GLOSARIO DE TÉRMINOS

### II\_ IDENTIFICACIÓN ESCALAS

- A. Escala Territorial  
Conjunto Histórico. Bienes de Interés Cultural. Relaciones centro-ciudad.
- B. Escala Estructural  
Bienes inmuebles de interés o catalogados. Itinerarios culturales
- C. Escala de Malla. El barrio  
Elementos generadores del barrio

### 2.A\_ ESCALA TERRITORIAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

##### A.I 1\_ IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES A NIVEL TERRITORIAL

- ESPACIO CONSTRUIDO
  - Conjunto Histórico.
  - Bienes inmuebles incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.
  - Inmuebles con protección integral

#### ESPACIO LIBRE

- Trama urbana histórica de entidad territorial:
  - Alameda Principal
  - Teatro Romano
  - Plaza de la Merced
  - Calle Larios y Plaza Constitución
- Jardines históricos

##### A.I 2\_ ANÁLISIS

Delimitación y su problemática. Fronteras  
Relaciones centro-ciudad

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

A.P 1\_ UNIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS CATÁLOGOS Y TIPOS DE PROTECCIÓN QUE AFECTAN AL ÁMBITO EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PEPRI CENTRO.

### 2.B\_ ESCALA ESTRUCTURAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

##### B.I 1\_ IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES DE LA ESCALA ESTRUCTURAL

Equilibrio entre la 'Almendra Central' y los Arrabales

#### ESPACIO CONSTRUIDO

- Inmuebles con protección arquitectónica ( grados I y II )
- Inmuebles con protección ambiental
- Inmuebles que conforman conjunto
- Inmuebles con pinturas murales. Visión unitaria y rutas
- Manzanario histórico
- Patrimonio arqueológico

#### ESPACIO LIBRE

- Trama urbana y parcelario histórico
- Plazas y plazuelas de interés
- Jardines catalogados
- Elementos y conjuntos vegetales de interés

##### B.I 2\_ ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA TRAMA HISTÓRICA, EL PARCELARIO Y EL PAISAJE: RESULTADOS Y CAUSAS

##### B.I 3\_ EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES PROTEGIDOS: DEMOLICIONES, VACIADOS, ITE La gestión administrativa del patrimonio

B.I 4 \_ OTRAS PROBLEMÁTICAS Y CUESTIONES DE LA ESCALA ESTRUCTURAL:

- Afección de las dimensiones y tipologías de patio en las rehabilitaciones. Modificación de la compacidad del Centro Histórico.
- Presión del uso de aparcamiento sobre los inmuebles protegidos
- Entes responsables del Patrimonio Edificado. Potencialidades
- Efectos de la Ley Patrimonio Histórico Andaluz sobre ámbito del Plan

**OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

B.P 1 \_ INCORPORACIÓN SINGULARIDADES RELATIVAS A LA TRAMA HISTÓRICA

- Manzanario histórico de interés
- Espacio público singular y Paisaje urbano de interés. Visuales singulares y rutas

B.P 2 \_ CONCEPTOS GENERALES DEL NUEVO DOCUMENTO DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PEPRI CENTRO:

- Catálogo único. ( ver A.P.2 )
- Estructura del documento según división territorial de las Zonas Homogéneas.
- Organización del tipo de protección en función de la tipología edilicia.
- Posibilidad de incluir en la Ficha del Catálogo una propuesta de intervención.
- Edificios con interés patrimonial pendiente de comprobación por imposibilidad de acceder ( mayor protección en tanto se consigue acceso )

B.P 3 \_ NUEVAS SINGULARIDADES E INCORPORACIONES AL CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL:

- Protección de Conjunto
- Arquitectura Barroca Malagueña
- Inmuebles con Pinturas Murales. La visión de conjunto
- Arquitectura siglo XX-XXI
- Bienes interés arqueológico

B.P 4 \_ CONSIDERACIONES CONCEPTUALES Y PROPUESTAS DE CARÁCTER NORMATIVO

- Edificabilidad de los edificios catalogados. Comparativa de alturas y ocupación de patios.
- Ampliaciones edificios protegidos. Recuperación edificabilidad
- Adaptación de los edificios catalogados a las condiciones generales de la edificación:  
ascensores / aparcamientos / superficies útiles mínimas / densidad )
- Incorporación e integración de instalaciones.
- Consideraciones del lenguaje arquitectónico en las rehabilitaciones.  
Introducción de la arquitectura contemporánea

B.P 5\_ REVISIÓN DE LA ACTUAL NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

- Apuesta por la Rehabilitación como estrategia de regeneración del espacio construido
- Visión del Conjunto como agrupación e interdependencia de las singularidades
- Espacios de oportunidad:
  - Inmuebles no integrados ( sustituibles )
  - Inmuebles Fuera de Ordenación
  - Solares

B.P 6\_ MODIFICACIÓN DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO:

- Protección Integral Tipo 1 \_ P.I.1
- Protección Integral Tipo 2 \_ P.I.2
- Protección Arquitectónica Grado 1 \_ P.A.1 \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX /
- Protección Arquitectónica Grado 2 \_ P.A.2 \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX /
- Protección Interés Ambiental de Conjunto \_ I.A.C
- Protección Interés Ambiental Parcelario \_ I.A.P
- Protección Interés Ambiental por Entorno BIC \_ I.A.E
- Protección Interés Ambiental por Espacio Interés Paisajístico \_ I.A.P
- Protección Interés Ambiental por Pinturas Murales \_ I.A.M
- Protección Cautelar \_ P.C

B.P 7\_ ÁMBITOS DE OPORTUNIDAD EN ENTORNOS O ELEMENTOS SINGULARES

**2.C\_ ESCALA LOCAL**

**INFORMACIÓN Y ANÁLISIS**

C.I 1 IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

- ESPACIO CONSTRUIDO
- ESPACIO LIBRE

C.I 2 \_ ANÁLISIS

- Agresiones sobre el patrimonio: añadidos y falsos históricos
- Problemática de las cubiertas. Tipología e instalaciones
- Impactos del comercio y el turismo sobre las plantas bajas de los edificios singulares y espacios de interés. Señalética
- Afecciones del cableado sobre las visuales singulares y los espacios de interés.

**OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

C.P 1 \_ IDENTIDAD Y PATRIMONIO ETNOGRÁFICO POR ZONAS HOMOGÉNEAS

- Recuperación de elementos históricos y su integración
- Patrimonio intangible y memoria histórica

C.P 2 \_ PLAN DE ELIMINACIÓN DE IMPACTOS SEGÚN LOS TRES NIVELES: PLANTAS BAJAS, ALTAS Y CUBIERTAS

- Impactos Plantas Bajas
- Impactos Plantas Altas
- Impactos Cubiertas
- Propuestas de Recuperación e integración de cubiertas

C.P 3 \_ REVALORIZACIÓN DEL PATIO COMO ELEMENTO PATRIMONIAL

C.P 4 \_ IMPULSO Y PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES SINGULARES Y DE ESCALA LOCAL EN ENTORNOS PATRIMONIALES.

C.P 5 \_ INCORPORACIÓN DE GUIA DE TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS Y MATERIALES

**III\_ LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS. CLASIFICACIÓN y DEFINICIONES**

ESPACIO CONSTRUIDO

Bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz ( PHA ).  
 Bienes inscritos en Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ( CGPHA )  
 Bienes con Catalogación General  
 Bienes de Interés Cultural ( BIC )  
     Inmuebles afectados por entorno definido del BIC  
     Inmuebles afectados por entorno en base a la DA4ª LPHA  
 Bienes susceptibles de ser inscritos en Catálogo de PHA  
 Bienes susceptibles de inscripción en el Inventario de Bienes Reconocidos del PHA ( IBRPHA)

- Protección Integral Tipo 1 \_ P.I.1
- Protección Integral Tipo 2 \_ P.I.2
- Protección Arquitectónica Grado 1 \_ P.A.1 \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / ...
- Protección Arquitectónica Grado 2 \_ P.A.2 \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / ...
- Protección Interés Ambiental de Conjunto\_ I.A.C
- Protección Interés Ambiental Parcelario\_ I.A.P
- Protección Interés Ambiental por Entorno BIC \_ I.A.E
- Protección Interés Ambiental por Espacio Interés Paisajístico \_ I.A.P
- Protección Interés Ambiental por Pinturas Murales\_ I.A.M
- Protección Cautelar \_ P.C
- Elementos singulares ( portadas / escudos / minaretes / torreones .. )
- Parcelario histórico
- Manzanario histórico
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio intangible

ESPACIO LIBRE

Trama urbana histórica

- Jardines catalogados
- Plazas y plazuelas de interés
- Elementos y conjuntos vegetales de interés
- Fuentes

**IV\_ ANEXO: ARQUEOLOGÍA**

1\_ OBJETIVOS GENERALES

2\_ REVISIÓN DE LA ZONIFICACION ARQUEOLÓGICA.

- Zona 1. Conjunto Gibralfaro, Alcazaba, Teatro Romano
- Zona 2. Recinto murado de la ciudad islámica
- Zona 3. Núcleo de la ciudad fundacional
- Zona 4. Beatas
- Zona 5. Granada sur
- Zona 6. Catedral
- Zona 7. Barrios interiores de la medina. Zona 8. San Julián
- Zona 9. Camas - Nueva - San Juan
- Zona 10. Noroeste de la Plaza Mayor
- Zona 11. Curtidurías medievales
- Zona 12. Marqués de Larios-Plaza del Obispo
- Zona 13. Arrabal de Funtanalla. Ollerías
- Zona 14. Cementerio Islámico de Yabal Faruh

3\_ RELACIÓN INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS.

4\_ PROPUESTAS PARA LA REVISIÓN PLANIMÉTRICA

5\_ PINTURAS MURALES: PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN

**V\_ ANEXO: PATRIMONIO INMATERIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO**

**3. ACTIVIDADES – ELEMENTOS, USOS Y EQUIPAMIENTOS**

**I\_ INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

- Concepto y Clasificación.
- Características del espacio acogedor de actividades.
- Agentes de las actividades.

## II\_ IDENTIFICACIÓN DE ESCALAS.

- A. Escala Territorial
- B. Escala Estructural
- C. Escala de Barrio

### 3.A \_ ESCALA TERRITORIAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- A.I 1\_ IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA ACTIVIDAD TERRITORIAL.
- A.I 2\_ EFECTOS DE LAS ACTIVIDADES DE RANGO TERRITORIAL.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- A.P 1\_ OBJETIVOS Y CRITERIOS.
- A.P 2\_ PROPUESTAS.

### 3.B \_ ESCALA ESTRUCTURAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- B.I 1\_ IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS FUNCIONALES.
  - La actividad residencial
  - Las actividades económicas como servicio a las personas
  - La actividad laboral
  - Los equipamientos
  - El aparcamiento para las actividades
  - El uso del espacio público
- B.I 2\_ CARACTERIZACIÓN DE LOS COMPONENTES DE LA ACTIVIDAD URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO.
  - Características de los usos y su vinculación a la regeneración del tejido urbano
  - El desequilibrio de los barrios
  - Actividades en la vía pública

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- B.P 1\_ CRITERIOS GENERALES PARA LA ORIENTACIÓN DE ACTIVIDADES DEL CENTRO.
  - Situación de partida y objetivos básicos
  - Premisas propositivas

#### B.P 2\_ RELACIÓN DE LAS ACTIVIDADES CON OTROS COMPONENTES CONFIGURADORES DEL CONTEXTO URBANO.

- Actividades y Forma urbana.
- Actividades y Singularidades urbanas.
- Actividades y Movilidad.
- Actividades y Urbanización.

#### B.P 3\_ PROPUESTAS PARA ORIENTACIÓN Y DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES IMPLANTADAS.

- División funcional por zonas
- Caracterización de las zonas
- Clasificación de las áreas homogéneas de dinamismo
- Calificación funcional de elementos urbanos.

#### B.P 4\_ CONCEPTO DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS.

- Clasificación de equipamientos.
- Los equipamientos multifuncionales

### 3.C\_ ESCALA LOCAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- C.I 1\_ IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA ACTIVIDAD LOCAL.
- C.I 2\_ CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS BARRIOS.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- C.P 1\_ CRITERIOS METODOLÓGICOS.
- C.P 2\_ CENTROS Y EJES DE ACTIVIDAD LOCAL.
- C.P.3\_ ACTUACIONES PUNTUALES PARA DINAMIZACIÓN.
- C.P.4\_ PROPUESTA ZONALES

## 4. MOVILIDAD – COMUNICACIÓN, TRANSPORTE Y ESTANCIA

### 4.1 GENERALIDADES

- 4.1.1 Evolución histórica
- 4.1.2 Principios y Objetivos
- 4.1.3 El Área de estudio

### 4.2 ESTADO ACTUAL

- 4.2.1 Red viaria
- 4.2.2 Transporte colectivo y otros
- 4.2.3 Aparcamientos



#### 4.3 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- 4.3.1 Red viaria
- 4.3.2 Transporte colectivo y otros
- 4.3.3 Aparcamientos

### 5. INFRAESTRUCTURAS – URBANIZACIÓN Y SERVICIOS

#### 5.1 ESTADO ACTUAL

- 5.1.1 Diseño de espacios urbanos
- 5.1.2 Redes de servicios
- 5.1.3 Residuos sólidos urbanos

#### 5.2 PROPUESTAS

- 5.2.1 Diseño de espacios urbanos
- 5.2.2 Redes de servicios
- 5.2.3 Residuos sólidos urbanos

## TÍTULO V

### GESTIÓN - DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PLAN:

- 1\_ LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL PEPRI CENTRO ACTUAL
- 2\_ CRITERIOS BÁSICOS PARA LAS ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANA EN LA REVISIÓN DEL PEPRI CENTRO
- 3\_ CONDICIONES DE DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN
- 4\_ CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

#### **ANEXO RELATIVO AL DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

- 1\_ GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICA
- 2\_ GESTIÓN DE LAS SINGULARIDADES
- 3\_ GESTIÓN DE ACTIVIDADES, USOS Y EQUIPAMIENTOS

## TÍTULO VI

### AVANCE RELATIVO A LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

## INDICE DE PLANOS

### TOMO IIA. PLANOS 0-1-2-3

#### 0. DELIMITACIÓN

- 0.1 Delimitación del Ámbito E. 1:3.000

#### 1. MORFOLOGÍA

##### ESCALA TERRITORIAL.

Identificación de Elementos E. 1:10.000

- 1.A.I 1 Elementos Territoriales.

Propuestas E. 1:5.000

- 1.A.P 1 Espacios de Oportunidad. Identificación de Propuestas.

##### ESCALA ESTRUCTURAL. E. 1:3.000

##### Estructura general del ámbito

- 1.B.I 1 Zonas Homogéneas.
- 1.B.I 2 Elementos Estructurales. Caracterización del Espacio libre

##### Información y análisis. Espacio construido

- 1.B.I. 3 Análisis de Alturas de la edificación.
- 1.B.I 4 Alturas regulación actual PEPRI
- 1.B.I 5 Tipologías parcelarias.
- 1.B.I 6 Análisis de la Edificación. Alineaciones. Solares.

##### Información y análisis. Espacio Libre

- 1.B.I. 7 Análisis morfológico del espacio público.
- 1.B.I. 8 Accesibilidad Peatonal.
- 1.B.I. 9 Accesibilidad Servicios

##### Propuestas

- 1.B.P 1 Espacios de Oportunidad. Identificación de Propuestas.
- 1.B.P 2 Estructura. Supermanzanas y Red peatonal estructurante.

## 2. SINGULARIDADES

### ESCALA TERRITORIAL

#### Información-análisis-problemática:

- 2.A.I 1 Identificación de elementos a nivel territorial. E. 1:7.500
- 2.A.I 2 Plano Comparativo de delimitaciones. E. 1:3.000

#### Propuestas

- 2.A.P 1 Líneas de actuación : equilibrio y conexiones entre barrios. E. 1:7.500

### ESCALA ESTRUCTURAL E. 1:3.000

#### Información-análisis-problemática:

- 2.B.I 1 Identificación elementos singulares de la escala estructural.
- 2.B.I 2 Afecciones sobre la trama histórica y parcelaria.
- 2.B.I 3 Edad del patrimonio edificado
- 2.B.I 4 Identificación de elementos protegidos.
- 2.B.I 5 Expedientes Inspección Técnica Edificios.
- 2.B.I 6 Expedientes de conservación de edificación.
- 2.B.I 7 Expedientes de licencia de obra mayor.
- 2.B.I 8 Expedientes de arqueología.
- 2.B.I 9 Entes responsables del Patrimonio Edificado

#### Propuestas

- 2.B.P 1 Identificación nuevas singularidades
- 2.B.P 2 Patrimonio generador de actividad
- 2.B.P 3 Bienes afectados por la Ley Patrimonio Histórico Andaluz L 14/2007. Tipologías
- 2.B.P 4 Elementos singulares de oportunidad

## 3. ACTIVIDADES

### ESCALA TERRITORIAL

#### Información- análisis- problemática:

- 3.A.I 1 Identificación de elementos de la escala territorial. Relaciones de intercambio. E. 1:10.000
- 3.A.I 2 Los grandes equipamientos: usos del espacio construido- espacio libre E. 1:5.000
- 3.A.I 3 Ejes y centros de actividad territorial existentes en el ámbito. E. 1:5.000

#### Propuestas: E. 1:3.000

- 3.A.P 1 Elementos de actividad territorial propuestos. Espacios de oportunidad
- 3.A.P 2 Actividades singulares en el espacio libre. Oportunidades de Extensión

### ESCALA ESTRUCTURAL E. 1:3.000

#### Información- análisis- problemática:

- 3.B.I 1 Análisis de distribución de las actividades estructurales.
- 3.B.I 2 Equipamientos y servicios.
- 3.B.I 3.1 Actividades Económicas. Cuantificación. Plantas bajas
- 3.B.I 3.2 Actividades Económicas. Cuantificación. Plantas altas
- 3.B.I 4 Distribución de Actividades económicas.
- 3.B.I 5 Distribución de Actividades de Ocio tipo 1
- 3.B.I 6 Distribución de Actividades de Ocio tipo 2
- 3.B.I 7 Población: densidad por áreas homogéneas
- 3.B.I 8 Población: distribución de edad por áreas homogéneas
- 3.B.I 9 Población: ciudadanos de otras nacionalidades

#### Propuestas

- 3.B.P 1 Áreas Homogéneas de Dinamismo. Clasificación
- 3.B.P 2 Ejes y Centros de Actividad Estructural. Clasificación
- 3.B.P 3 El uso de Aparcamiento y las Actividades

## TOMO IIB. PLANOS 4-5-6

## 4. MOVILIDAD

### ESCALA ESTRUCTURAL E. 1:3.000

#### Estado actual del ámbito

- 4.B.I 1 Actuaciones realizadas en el Centro
- 4.B.I 2 Zonas accesibles y restringidas para el vehículo
- 4.B.I 3.1 Distribución general de aparcamientos
- 4.B.I 3.2 Aparcamientos de rotación existentes
- 4.B.I 3.3 Aparcamientos de residentes existentes
- 4.B.I 4 Itinerarios Líneas Bus y Carriles-Bici existentes

#### Propuestas

- 4.B.P 1 Viario Principal Ciudad y Centro
- 4.B.P 2 Delimitación de Supermanzanas
- 4.B.P 3 Viario Interno de Supermanzanas
- 4.B.P 4 Aparcamientos propuestos
- 4.B.P 5 Recorridos alternativos de autobuses y nuevos Carriles-Bici

## 5. INFRAESTRUCTURAS

### ESCALA ESTRUCTURAL. E. 1:3.000 y E. 1:5.000

#### Estado actual del ámbito

- 5.B.I 1.1 Grandes conducciones de abastecimiento existentes
- 5.B.I 1.2 Red de abastecimiento existente
- 5.B.I 2.1. Red de saneamiento existente
- 5.B.I 2.2. Funcionamiento del Saneamiento existente
- 5.B.I 3 Infraestructura de Gas Natural existente
- 5.B.I 4 Ubicación y tipo de contenedores existentes en zonas restringidas

#### Propuestas

- 5.B.P.1 Colectores propuestos
- 5.B.P.2 Contenerización propuesta en zonas restringidas.
- 5.B.P.2 Estado final de contenerización en zonas restringidas

## 6. LA ESCALA LOCAL. E.1:1.000

#### Información y análisis. Espacio construido

- 6.C.I. 1.1 Análisis de Alturas de la edificación. Biedmas
- 6.C.I. 1.2 Análisis de Alturas de la edificación. Lagunillas-Cobertizo del Conde
  
- 6.C.I. 2.1 Análisis de Alineaciones. Protecciones. Biedmas
- 6.C.I. 2.2 Análisis de Alineaciones. Protecciones. Lagunillas-Cobertizo del Conde
  
- 6.C.I. 3.1 Estado de conservación edificación. Biedmas
- 6.C.I. 3.2 Estado de conservación edificación. Lagunillas-Cobertizo del Conde
  
- 6.C.I. 4.1 Estado de renovación de la edificación. Biedmas.
- 6.C.I. 4.2 Estado de renovación de la edificación. Lagunillas-Cobertizo del Conde

#### Información y análisis. Actividades

- 6.C.I. 5. 1 Actividades Planta Baja. Biedmas
- 6.C.I. 5. 2 Actividades Planta Baja. Lagunillas-Cobertizo del Conde.

#### Propuestas

- 6.C.P.1.1 Actuaciones en Áreas de Intervención Integrada. Biedmas . Actuación sobre calle Carretería, conexión con Trinidad
- 6.C.P.1.2 Actuaciones en Áreas de Intervención Integrada. Lagunillas-Cobertizo del Conde actuación sobre calle Victoria

## **TÍTULO I**

### **CRITERIOS BÁSICOS Y DETERMINACIONES GENERALES**

1\_ OBJETO DEL DOCUMENTO. VIGENCIA DEL PEPRI CENTRO

2\_ ORIGEN DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO

3\_ OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA REVISIÓN

4\_ EXTENSIÓN Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO

5\_ ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

ANEXO: ANÁLISIS DE LOS LÍMITES Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



## TITULO I: CRITERIOS BÁSICOS Y DETERMINACIONES GENERALES

### 1\_ OBJETO DEL DOCUMENTO. VIGENCIA DEL PEPRI CENTRO

El presente documento tiene por objeto la elaboración del Avance de Planeamiento correspondiente a la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Centro Histórico de Málaga.

Como tal avance, su contenido y determinaciones vienen regulados por las estipulaciones legales establecidas a tal respecto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

*Artículo 29. Avances de los instrumentos de planeamiento.*

- 1. Las Administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción. En todo caso será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales.*
- 2. El procedimiento para su aprobación y su contenido se establecerá reglamentariamente, debiendo propiciarse la adecuada coordinación administrativa y participación pública.*
- 3. La aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, sin perjuicio de los acuerdos de suspensión que puedan adoptarse conforme a lo previsto en el artículo 27.1.*

El PEPRI Centro actualmente vigente fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de la ciudad en sesión celebrada el día 23 de febrero de 1990, recibiendo tal acuerdo la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia el día 19 de junio del mismo año.

Posteriormente, el 30 de octubre de 1992, recibió aprobación el Catálogo de Edificios Protegidos del Centro Histórico junto con el Texto Refundido del Plan Especial, publicándose el acuerdo en el BOP el día 22 de diciembre de 1992, incluyendo su normativa.

#### **a) Tipo de innovación del planeamiento.**

Transcurridos más de veinte años desde estas fechas, y confluendo las circunstancias precisas para realizar una innovación del planeamiento en este ámbito, cabía, como primera cuestión, plantearse el tipo de innovación a adoptar, a cuyos efectos la LOUA especifica:

*Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.*

- 1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*

Ante tal disyuntiva, la decisión del carácter que habría de tomar el documento, revisión o modificación, de gran importancia por su trascendencia administrativa y ciudadana, debía basarse en un análisis del calado de las determinaciones a incluir en el nuevo Plan.

- ¿Adaptación de sus límites al Conjunto Histórico declarado, con inclusión de nuevos edificios protegidos, provenientes de su inscripción en el Catálogo General, e incorporando algunas modificaciones más, resultantes de la experiencia de aplicación del documento previo, concluyendo, en resumen, con un texto refundido de las modificaciones?;
- ¿O una Revisión en toda regla, partiendo de perspectivas renovadoras, y considerando como premisa esencial el dar respuesta firme a la evolución de las circunstancias sociales y económicas del momento?

Como primera iniciativa, el posicionamiento base radicó en evitar decisiones no sopesadas adecuadamente. No elegir sin conocimiento previo. Primero, iniciar el camino de análisis, y como resultado del mismo, en el momento adecuado, adoptar la solución.

No hubo de pasar mucho tiempo para vislumbrar con claridad que el documento habría de constituirse como una Revisión del Plan Especial, por los motivos que se exponen más adelante.

#### b) **Ámbito.**

Tras un primer periodo de reflexión, después de analizar la posibilidad de incluir otras áreas cercanas (Trinidad, Perchel, zonas aledañas a los arrabales norte, ...), se descartó tal idea, al menos al nivel de Avance, por:

- las características intrínsecas de tales barrios, diferenciadas de las del centro histórico.
- algunos de sus caminos de desarrollo del planeamiento ya iniciados, con otros derroteros.
- el propósito cierto de que, el trabajo, al realizar siempre un análisis del entorno y tenerlo en cuenta en todas sus decisiones, en sí no precisaba la inclusión de elementos de dicho entorno.
- la posibilidad de desarrollo de planes para cada uno de tales sectores, igualmente con la consideración de las influencias del Centro hacia ellos.
- la posibilidad de obtener una mejor adaptación a cada ámbito con planes “hechos a su medida”, no un plan similar para todos.

Pero, eso sí, siempre tomando como premisa, para todas las acciones afectadas por sus alrededores, la consideración clara de que el Centro, objeto del mismo, tiene un entorno próximo, sobre el que influye y por el que se ve influido; que no se puede atender a un ámbito como sujeto independiente, sin entender que forma parte de un conjunto mayor con el que interacciona cotidianamente en multitud de aspectos.

Como anexo a este Título I se incluye, al final del mismo, el estudio justificativo realizado sobre la delimitación a adoptar para la revisión del Plan Especial, indicando las causas que han llevado a su reconsideración en distintos puntos, así como las propuestas para someter a consideración de la Consejería de cultura en aquellos lugares en que se plantean posibles cambios respecto a la delimitación del Conjunto aprobado.



**Delimitación propuesta para el Plan Especial**

#### c) **Objetivo básico.**

Aunque pueda parecer algo redundante, cabe expresarlo de la siguiente manera:

**OBJETIVO: CENTRO,** luchar por el centro, a través del planeamiento y la planificación urbana, y mediante el desarrollo de su gestión y la aplicación de medidas para su ejecución, en aras de conseguir mejoras para el lugar y los ciudadanos que se constituyen como sus usuarios, detectando los problemas que confluyen en el ámbito, diagnosticando las causas que los producen y adoptando soluciones para remediarlos.

Y dentro del centro, como objetivo de especial atención, las personas del centro. ¿Qué personas?: Residentes, trabajadores, visitantes. La actividad humana debe convertirse en el epicentro de todas las actuaciones a plantear, no debiendo perderse en ningún momento de los procesos la perspectiva desde tal punto de observación y con tal finalidad. La forma urbana y sus elementos singulares deben estar al servicio de las personas, proyectarse las intervenciones siempre pensando que han de basarse en lograr un medio óptimo para el desarrollo de las actividades humanas. Las infraestructuras deben permitir a las personas la adecuada facilidad en sus movimientos, así como procurar la mejor dotación de servicios para generar un medio urbano agradable a la residencia, al trabajo y al esparcimiento.



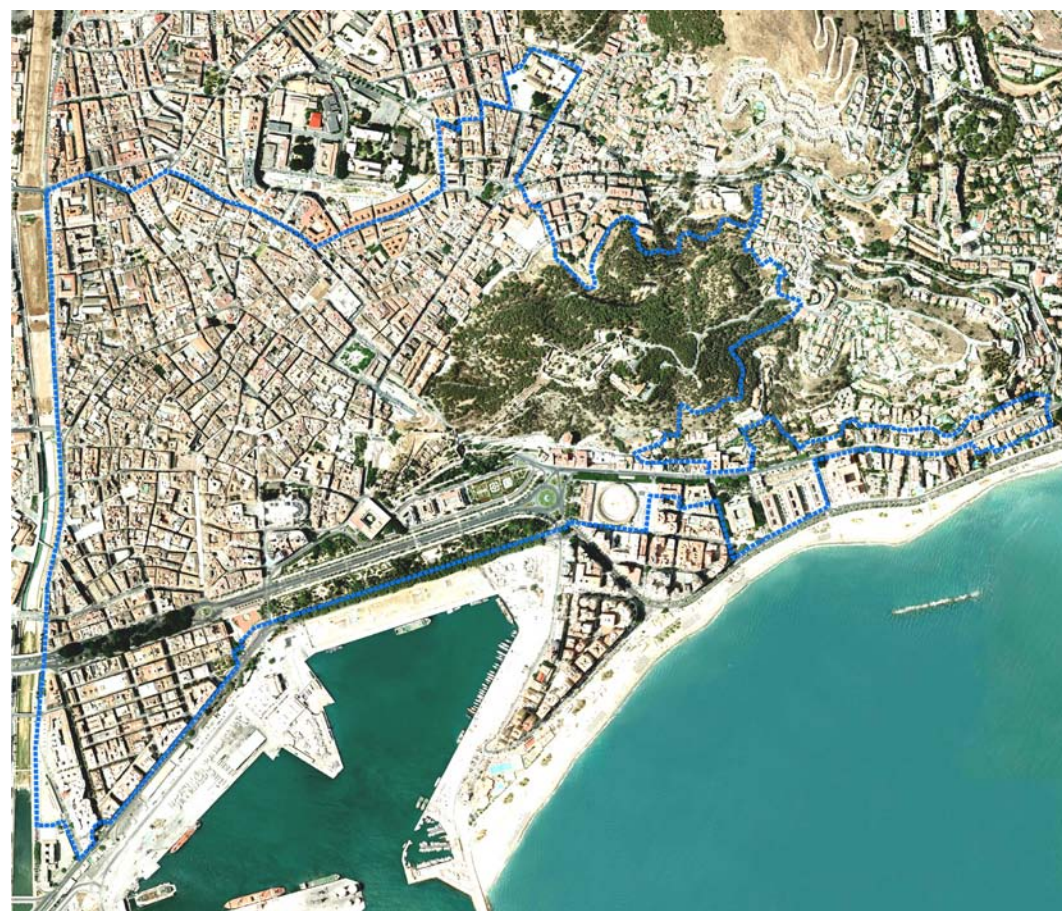
## 2\_ ORIGEN DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La obligación, la procedencia, la conveniencia y la oportunidad de la Revisión del Plan Especial aparecen como consecuencia de:

### Obligación legal:

La aprobación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Málaga por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con un ámbito diferente al anteriormente considerado.

BOJA de 30 de abril 2012 (apartado Otras Disposiciones) el Decreto 88/2012 de 17 de abril por el que se inscribe en el Catálogo General del PHA el sector delimitado de la ciudad de Málaga como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, acompañado de anexo con la delimitación y descripción de lo que constituye el mismo.



**Delimitación aprobada del Conjunto Histórico**

La falta de disposición de un documento de planeamiento urbanístico, el Plan Especial adaptado a la delimitación del Conjunto aprobado, elimina las competencias municipales a la hora del otorgamiento de licencias para intervenciones en las zonas del Centro Histórico incluidas en el ámbito delimitado, generando problemas de índole administrativa entorpecedoras de los procesos dinamizadores de carácter económico y social en la ciudad central.

La resolución de tal problemática, evitando la excesiva dilación administrativa, precisa, como mínimo, la **adaptación** a dicha delimitación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, o la inclusión dentro del mismo, así como la **modificación** de las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre los elementos patrimoniales y sus entornos que fueran necesarias para respetar las características singulares del Conjunto Histórico.

### Procedencia administrativa:

Si bien para cumplir el precepto referido tal vez podría considerarse suficiente la realización de una adaptación y modificación del planeamiento especial, en el transcurso del tiempo surgen otras circunstancias que hacen orientar los pasos hacia unos objetivos más ambiciosos y, precisamente por ello, con mayor amplitud de miras.

La aprobación de la Revisión del Plan General de la ciudad, puesto en vigencia con la publicación realizada el día 30 de agosto de 2011 en el BOJA, en lo referente al centro histórico, refunde las normas y determinaciones vigentes hasta dicho momento, modificando parcialmente algunas de ellas, y planteando el esquema de las expectativas futuras para su desarrollo. En esencia:

- Genera una imagen fija actualizada del Plan Especial, si bien, además, con carácter orientador, incorpora a su Memoria referencias a los resultados de estudios realizados para su actualización durante los años de aplicación.
- Propugna una Revisión del PEPRI Centro vigente, estableciendo un plazo máximo de tres años para la adaptación de sus objetivos, determinaciones y normativa.

De tal manera, este documento ya perfila un escenario, documental y temporal, que sirve de base para replantear la orientación de un gran número de determinaciones del planeamiento en vigor, haciendo procedente su reestudio desde una perspectiva que supera la mera extensión de las antiguas condiciones hacia un ámbito de nueva ampliación superficial.

### Conveniencia circunstancial y estratégica:

Pasa el tiempo, cambian las circunstancias socio-económicas, y se generan fenómenos no acordes con las previsiones del desarrollo urbano, como consecuencia de:

- El agotamiento y obsolescencia de gran parte de las determinaciones de ordenación y gestión del anterior PEPRI (Unidades de Actuación UAv y UAe), que ya han tenido que ser sustituidas o complementadas por otras actuaciones municipales (Plan Urban/ Arrabales y Carretería/ SOHO).
- La concurrencia de circunstancias y cambios sociales, económicos y urbanísticos generadores de un escenario con grandes diferencias respecto al del momento de redacción del Plan Especial vigente:
  - Generación de nuevas actividades de alta intensidad (turismo, cultura, comercio) y desplazamiento de otras (administración pública, entidades financieras).
  - Movimientos diferenciales de la población.
  - Desequilibrios funcionales y morfológicos entre Arrabales/Almendra Central/Ensanche.
  - Reconducción teórico-práctica de los Modelos de rehabilitación del Centro Histórico.

Ante nuevas circunstancias hay que adoptar nuevas estrategias, para evitar distorsiones entre los planteamientos de origen y la realidad actualizada, siendo conveniente, casi obligatorio, reordenar el concepto del espacio, "reconceptualizarlo" como lugar capaz para albergar funciones actuales, y

reorientar la forma de implantación de las propias funciones, con la finalidad de procurar el reequilibrio de procesos que, por falta de previo conocimiento y previsión en el pasado, surgen y se desarrollan de manera espontánea e igualmente imprevisible en su devenir futuro.

#### Oportunidad:

Es el momento oportuno:

- Se genera el “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016” (BOE 10 abril 2013; regulado según RD 233/2013, de 5 de abril).
- Se formula el avance para el “Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación” (BOJA 15 abril 2013, Acuerdo de 2 de abril de 2013, del Consejo de Gobierno) , con un plazo para redacción de ocho meses, hasta diciembre de 2013.

Dirigidos ambos a la rehabilitación y recuperación, tanto de viviendas individuales como de edificaciones y espacios urbanos, con especial atención a los cascos históricos, generan posibilidades reales y cercanas de inversión, constituyendo una gran oportunidad de realizar actuaciones, en colaboración de las entidades públicas mediante la firma de los oportunos convenios al respecto, o entre éstas y la iniciativa privada, para atacar frontalmente a los procesos de degradación urbana, y realizar las mejoras precisas para alcanzar el necesario equilibrio funcional del Centro Histórico.

### 3\_ OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA REVISIÓN

#### PREOCUPACIÓN BÁSICA: LAS PERSONAS.

- Sus actividades, su lugar de vida, su entorno, sus movimientos y sus servicios.

Toda estructura urbana debe su origen, mantenimiento y desarrollo a la existencia de una adecuada relación entre forma y función.

La forma, materia urbana resultante de la ordenación y construcción del espacio, la ejecutan las personas con un objetivo claro: Dar albergue a las funciones que desarrollan las propias personas, facilitando la actividad humana en un ámbito de comunicación mutua e intercambio de ideas y productos.

Como tal, al constituirse la morfología urbana como base, soporte material, de la vida de las personas que la utilizan, solas y socialmente agrupadas, su diseño debe someterse y condicionarse al objetivo irrenunciable de alcanzar una funcionalidad idónea.

En consecuencia, la ordenación del espacio debe esencialmente comportarse como digna servidora de la actividad humana, de la vida de las personas y de las relaciones entre las mismas, en todo el amplio espectro funcional que ello representa, mediante la aportación de un lugar adecuado para vivir, trabajar, educarse y llevar una vida saludable, relacionarse, y disfrutar y enriquecerse espiritualmente con la cultura y el ocio, tanto para los residentes en el ámbito como para los que en el mismo desarrollan todo tipo de actividades, desde las laborales hasta las de carácter lúdico y temporal.

Esta es la preocupación esencial de este Plan: la aportación de un lugar idóneo para el desarrollo de las actividades de las personas: **un lugar adecuado para las personas.**

#### CONCEPTO BÁSICO DEL CENTRO HISTORICO

Al objeto de enfocar adecuadamente las tareas y la resolución de problemas, una premisa esencial para el trabajo ha sido entender, y no olvidar, que el Centro Histórico, aparte otras características, es **un barrio más de la ciudad**, y como tal debe ser considerado, respetado y tratado en las actuaciones sobre el mismo.

- Pero, eso si, un barrio **algo especial** por ser:
  - Origen del resto de la ciudad, como primer asentamiento que le dota del carácter de centro histórico.
  - Centro geográfico, si no en extensión superficial de la urbe actual, si en su ubicación entre el Este y el Oeste, en configuración como “istmo” entre el mar y la montaña, espacio de paso histórico entre ambas zonas litorales, controlador de los intercambios y comunicaciones.
  - Centro focal, polarizador de actividades
- Pero un barrio, o conjunto de barrios, **que debe encontrar el equilibrio** entre sus diferentes partes, y entre su forma y las funciones que lo caracterizan.

#### OBJETIVOS GENERALES.

- El **objetivo básico** del Plan Especial, y más concretamente de esta fase del Avance de Planeamiento, se puede expresar de forma sencilla, bajo un punto de vista prácticamente operativo: **dar respuesta a los problemas detectados** tras los análisis realizados.
- Eso si, con la premisa ya enunciada de condicionar esencialmente la ordenación del espacio y de las infraestructuras al **adecuado desarrollo de las actividades humanas**, de la vida de las personas y de las relaciones entre las mismas, facilitando y optimizando las condiciones de habitabilidad, trabajo, comunicación y esparcimiento, y, para ello, dirigiendo los esfuerzos de manera sinérgica hacia el alcance de unas condiciones idóneas de la forma urbana, su funcionalidad, las dotaciones y los servicios.
- Ello, evidentemente, lleva implícita la consideración de que, en el contexto urbano, tanto forma como función, así como el “ensamblaje” entre ambas, han de resultar atractivas a la población, para generar el propio efecto de atracción y la sensación de agrado que se persigue en aras de alcanzar una revitalización y rehabilitación adecuada del tejido urbano.
- Aspectos de mayor importancia aun en un centro “Conjunto Histórico” como el de Málaga, con valores patrimoniales remarcables, cuya estimación implica directamente la asunción de dos tareas u obligaciones básicas: Su adecuada conservación y embellecimiento, y su pertinente puesta en buen uso, dotando a los elementos singulares de las actividades idóneas para propiciar su valoración. Tanto para los edificios y espacios de interés, como para el propio conjunto envolvente.

De tal forma, el objetivo básico expuesto se encuentra expresamente desarrollado en la propia determinación de objetivos particularizados para las actuaciones a ejecutar, constituyéndose así el proceso generador de propuestas del presente planeamiento mediante el siguiente orden:

- 1. Detección de actuaciones oportunas en cada “materia temática” y “escala”.
- 2. Determinación de objetivos para cada actuación.
- 3. Determinación de criterios y directrices para que las propuestas alcancen los objetivos marcados.



Siendo extensa la relación de objetivos perseguidos, como breve resumen previo, sin perjuicio de su desarrollo posterior más pormenorizado, pueden exponerse:

- Desde la visión del Centro como barrio inserto en un entorno mayor, la ciudad y el territorio, las palabras clave son: Integración y Reequilibrio. Así, los objetivos básicos en este nivel pasan por Integrar la trama histórica con los elementos naturales del territorio y las grandes piezas urbanas (Eje Alameda-Parque-Paseo de Reding, Frontera Puerto-Ciudad), optimizando a su vez las relaciones de continuidad del centro con su entorno (Trinidad-Perchel, Malagueta, arrabales norte, Capuchinos, ...). Reequilibrar los usos Centro-Ciudad, aportando nueva actividad de carácter territorial a sus espacios libres y grandes piezas, y procurando un equilibrio territorial en el reparto de actividades singulares, potenciando los intercambios de actividades entre el Centro y su corona periférica.  
En cuanto a la movilidad urbana, diferenciar y asignar los espacios para los distintos estratos de tráfico, y reequilibrar el transporte colectivo en las áreas perimetrales, dando a la par respuesta adecuada al estacionamiento.
- Desde la visión del Centro como una estructura conjunta, se ha visto preciso, no obstante, considerar zonas homogéneas por barrios, reforzando las articulaciones entre ellos con mecanismos de equilibrio y cohesión física y social, y generando áreas homogéneas de dinamismo que permitan recuperar las características distintivas y los valores específicos de los barrios, incorporando las nuevas oportunidades surgidas en la actualidad y promoviendo la implantación, en ámbitos deteriorados, de actividades económicas dinamizadoras.  
En el mismo sentido, se ha visto necesario caracterizar el espacio público y sus interrelaciones, proponiendo la ejecución de intervenciones estructurales de equilibrio entre la almendra central y los arrabales, en conjunción con la implantación de nuevos usos cualificadores (equipamientos multifuncionales y multigeneracionales), con distribución desde un punto de vista cualitativo, y no meramente cuantitativo, mediante procesos participativos, que no funcionen de forma aislada e independiente, sino alineados hacia un mismo fin (red de equipamientos).  
Alcanzar un equilibrio entre las actividades de los distintos agentes que intervienen: residentes, visitantes y trabajadores, se considera tarea prioritaria para garantizar la convivencia ciudadana.
- En el ámbito patrimonial, ampliar a la zona de los Arrabales los logros obtenidos en la recuperación y puesta en valor de los entornos singulares del Centro Histórico, detectando y significando ámbitos de interés patrimonial, material o inmaterial, que sean susceptibles de potenciar y revalorizar.  
Realizar una “cartografía de la conservación” como documento base para establecer nuevas vías de recuperación y estímulo del patrimonio edificado, mediante el conocimiento pormenorizado de la evolución del patrimonio catalogado o de interés desde los inicios del vigente PEPRI.  
Establecer las condiciones normativas para actuación en la trama histórica, previo análisis de las modificaciones de la misma, detectando los resultados negativos y sus causas y efectos.  
Agilizar los procesos de intervención sobre el patrimonio catalogado o de interés, mediante unificación de las bases de datos y cartográficas entre todos aquellos entes que intervienen en el ámbito del Centro Histórico, buscando una actualización en tiempo real de la información existente y de las actuaciones previstas para evitar la pérdida de elementos irrecuperables desde el punto de vista histórico, cultural y de memoria colectiva.  
Promover la reutilización productiva del patrimonio cultural.
- En materia de Movilidad y Accesibilidad los objetivos radican en distribuir adecuadamente el espacio destinado al vehículo motorizado, priorizando el espacio de preferencia peatonal, y facilitar la accesibilidad de los servicios de emergencias en los espacios públicos. Alcanzar la compatibilidad

entre el transporte privado rodado de residentes, trabajadores y visitantes, junto con la movilidad de los vehículos de servicio, transporte y reparto de mercancías, bicicleta, así como con la Movilidad peatonal y Movilidad reducida, regulando adecuadamente la utilización de los espacios de la vía pública, eventual y temporal.

- A la escala de barrio, ejecutar Actuaciones en Áreas de Intervención Integrada, y generar un catálogo para promover actuaciones subvencionables dentro del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.  
Alcanzar un buen nivel de calidad y distribución de las redes y servicios, resolviendo deficiencias, proponiendo condiciones para la consideración de obras prioritarias, y estableciendo características de calidad para la urbanización y los servicios urbanos del centro.

#### **OPORTUNIDADES DEL NUEVO PLAN.**

En cuanto a su temporalidad, tal como ya se ha expuesto, es el momento oportuno debido al impulso de los Planes Estatal y Andaluz de la vivienda, dirigidos a la rehabilitación y recuperación, que generan posibilidades reales y cercanas de inversión.

Respecto a las oportunidades generales que se presentan, a través de las nuevas líneas de actuación planteadas que más adelante se desglosan, entre otras, aparecen las siguientes:

- Alcanzar una nueva concepción del Plan Especial del Centro Histórico, identificándolo como un compendio de estrategias para su desarrollo en aras de la mejora de las condiciones futuras del conjunto y de la vida de sus habitantes, no solo de un establecimiento de medidas para salvaguardar su patrimonio edificado.
- Propiciar un tratamiento, más adaptado a cada tiempo y a sus circunstancias, de ciertas normas, especialmente las dirigidas a la orientación, control y mejora de las condiciones para las actividades, para que, manteniendo la protección de los valores urbanos, se fomente la actividad residencial en adecuada convivencia con otros usos, posibilitando a la par la rehabilitación de edificios de manera adaptada a las formas de habitar actuales, y compatibilizando las implantaciones de otras actividades de carácter económico con el mantenimiento de las características de los inmuebles que les hacen ser dignos de protección.
- Paliar las faltas de equipamientos que se detectan en algunas zonas, detectando sin confusión los que realmente dan servicio a la población residente para cubrir sus demandas, y refiriendo las nuevas implantaciones a usos concretos adaptados a las necesidades reales y más imperantes.
- Diseñar formas de gestión adaptadas a las actuales capacidades, procurando ajustar su dimensionado y aplicación a la resolución de los problemas concretos, sin afecciones de mayor extensión injustificada, procurando así la consecución de objetivos con base en los criterios de sostenibilidad económica y social.
- Facilitar y fomentar las intervenciones de los ciudadanos en actuaciones de rehabilitación urbana y de sus inmuebles, mediante el desarrollo de Áreas de Rehabilitación Integral, que posibiliten la adecuación y complemento de las capacidades inversoras privadas a los costes de ejecución mediante el apoyo de las instituciones públicas.
- Sentar las bases para la coordinación entre todo tipo de actuaciones sectoriales sobre el centro histórico, colaborando, entre otros, al desarrollo adecuado de la movilidad urbana (con planes propios que buscan las compatibilidades peatón-tráfico rodado, residentes-negocios); a la optimización de las medidas

medioambientales (reducción de molestias, reciclado de residuos); a la resolución de problemas en la implantación de actividades económicas (en locales o plantas altas); a las intervenciones en materia de asistencia social para integración poblacional e inserción laboral, ...

- Mantener y fomentar la consideración del centro de Málaga como lugar de atracción turística, si bien procurando compatibilizar tan interesante y productiva faceta con la consecución de mejoras que eviten los efectos de deterioro ambiental que, como consecuencia de ello, se generan. Sin abandonar el concepto base de procurar una ciudad viva, llena de habitantes y variada en actividades, no tendiendo hacia una ciudad escenario, vacía de contenido.

#### **4\_ EXTENSIÓN Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO**

Es una idea para este plan, pero no es una idea nueva:

Una aportación imprescindible de esta Revisión para el planeamiento del Centro Histórico debe ser su reconversión y orientación hacia una forma de entender la ciudad, y contribuir a su ordenación y desarrollo, que responda a la más actual tipología de planeamientos urbanísticos, con éxito ya demostrado, que analizan y engloban en su formulación el mayor abanico posible de tareas y aspectos de las actividades humanas desarrolladas en la ciudad, y los servicios precisos para ellas, observándolas con perspectivas más amplias y contrastadas entre sí para optimizar el planteamiento de las actuaciones sobre las mismas, manteniendo tal mirada desde su generación hasta su actualización y seguimiento “en tiempo real”.

En consecuencia con tales motivaciones, el Plan Especial, en su revisión, debe constituirse como un plan que aspire a alcanzar, a través de su propia formulación y mediante su desarrollo, el carácter de:

##### **- Planeamiento Integral:**

Un planeamiento dirigido, desde su formulación, hacia una política de rehabilitación integral: Con la finalidad de mejorar las condiciones globales de habitabilidad del Centro Histórico, para poder alcanzar resultados satisfactorios, será necesario acometer un conjunto de actuaciones integrales que coadyuven a detener el proceso degenerativo de parte del mismo y alcanzar la indispensable revitalización urbana y social.

Para ello será precisa la coordinación de acciones desde dicho punto de vista integral que, a partir del diagnóstico elaborado desde una perspectiva igualmente global de la situación actual, contemple en conjunto los aspectos físico-morfológicos, patrimoniales, sociales, funcionales y económicos, que constituyen la esencia urbana, dada la complejidad e inseparabilidad entre sí de estas materias, contando siempre con la indispensable colaboración de los ciudadanos.

##### **- Planeamiento Urbano Estratégico:**

En cuyo propio proceso de gestión, o bien sentando las bases para la realización de los oportunos planes estratégicos zonales, sectoriales o temáticos, sean marcadas las directrices y actuaciones de los entes participantes, a corto, medio y largo plazo, para alcanzar los objetivos determinados en sí mismo como plan director. Ello permitirá el desarrollo de planes de actuación con el señalamiento de prioridades para las actuaciones, las bases para coordinación entre los distintos agentes y la solución de problemas

detectados con un aprovechamiento razonable de los recursos disponibles que garantice la sostenibilidad económica precisa.

##### **- Planeamiento Integrador de esfuerzos:**

Siendo irrenunciable la tarea de realizar y ejecutar un planeamiento integrador, ambiciona constituirse en un plan transversal, coordinado y participativo, que pretende implicar, tanto en su formulación como en su seguimiento y ejecución, a las diferentes áreas de gestión pública y privada que intervienen en las actuaciones y actividades desarrolladas en el Centro Histórico, integrando la opinión de todas las administraciones y organizaciones, y de los propios ciudadanos.

Un camino iniciado, y por proseguir, con cinco características precisas para su adecuada funcionalidad:

1. Documento para conocimiento de las necesidades y demandas de los ciudadanos, actualizable y abierto a la incorporación de nuevos datos y procesos.
2. Instrumento de planeamiento y planificación urbana que debe encontrarse consensuado.
3. Guión de orientación y regulación de las actuaciones que se consideran precisas para su ejecución, adaptable a las circunstancias socio-económicas de cada momento.
4. Plan base para acordar y coordinar intervenciones de las administraciones, entre sí y con los entes privados y ciudadanos.
5. Guía necesaria para la organización coherente del empleo de recursos, en busca de la obligada eficacia y sostenibilidad económica.

Parte, desde su origen, como un Plan realmente municipal, elaborado en colaboración con las áreas que tienen intervención en los procesos urbanos, con integración de diferentes aportaciones documentales de las mismas, y con la finalidad de procurar la coordinación con otros organismos administrativos.

##### **- Planeamiento Interactivo y Actualizable:**

El documento ha de configurarse como una innovación viva. No es suficiente revisar el planeamiento y generar una nueva foto fija. Es necesario permitir una actualización y puesta a punto continuada.

Para ello, el método de trabajo debe permitir fácilmente la referida actualización periódica, bien a través del establecimiento de plazos temporales a tal fin, bien mediante la generación de indicadores relativos a cada materia y escala señaladores del momento preciso para actualización de cada elemento alterado.

Esta adaptación a las nuevas formas de trabajo, con posibilidad de implementación en otras áreas de la ciudad, debe ir acompañada de:

- Implantación de GIS
- Información compartida entre áreas
- Necesidad de mantenimiento actualizado de la información.
- Difusión general, elaboración de página web informativa, participación ciudadana.

## 5\_ ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El Plan Especial debe construirse como un **Instrumento** de planeamiento y planificación urbanística, elaborado mediante un proceso de análisis sistemático y riguroso:

- en el más amplio sentido del concepto de la “urbanística” como “**ciencia urbana**”, ciencia que analiza, propone y programa las actuaciones sobre la ciudad, abarcando todas las facetas de las actividades humanas (individuales y sociales) que se desarrollan sobre la misma, en su relación con el territorio urbano,
- y que, como tal “**instrumento**”, no constituye “un fin” en si mismo, sino “un medio, una herramienta” para alcanzar los fines perseguidos, que, a partir del análisis y conocimiento en profundidad de las realidades existentes, debe **concretar Objetivos** y proponer **Líneas de actuación** para resolver los problemas detectados que perjudican al adecuado equilibrio de las funciones urbanas.

Para alcanzar la rigurosidad y sistematización referidas se precisa una organización del trabajo que realice un desglose de todas las facetas que componen el contexto urbano del Centro Histórico, contexto constituido por un soporte físico, el espacio geográfico y la trama urbana que sobre él se dispone, con todos los elementos que la construyen y caracterizan, y un contenido funcional, las actividades de las personas que ocupan la escena urbana y protagonizan el papel de ciudadanos.

El Centro Histórico de Málaga, como lugar de confluencia de multitud de actividades y procesos ciudadanos que presentan características diferenciales entre sí, es poseedor de una gran **COMPLEJIDAD URBANA**. Esto no es un fenómeno aislado, sino que constituye un adjetivo común a todo centro urbano, si bien precisamente las facetas generadoras de tal complejidad componen las notas características que diferencian y peculiarizan cada urbe, en el caso concreto del Conjunto Histórico de Málaga, y su entorno singular, de una forma particularmente especial por la concurrencia de circunstancias históricas y evolutivas muy diferenciadas de las de otros centros urbanos del arco mediterráneo, circunstancias estas en ocasiones contradictorias entre si y que, precisamente por tal motivo, han dado pie a la formación de un conjunto edificado singular.

Al objeto de “desgranar” las facetas de dicho ente complejo, como estrategia que permita diseccionar su realidad para poder analizar las partes componentes del todo, la organización del trabajo de este Plan Especial ha optado por realizar una **división inicial de las materias** que generan la complejidad del fenómeno urbano, de manera que sea más accesible el estudio de sus acciones y contribuciones a la totalidad, sin olvidar en ningún momento que tal “aislamiento” de aspectos se utiliza de forma meramente metodológica, como arma de trabajo, dada la imposibilidad e irrenunciabilidad a entender todas las facetas del problema de forma coordinada, sin más aislamiento que el simplemente instrumental para acceder al conocimiento de las causas generadoras de la realidad.

En tal camino, con la finalidad de dotar al trabajo con la sistematización y rigurosidad precisas, como **enfoque básico** para las tareas a realizar se han establecido:

### - TRES ESCALAS: ANÁLISIS DESDE TRES DISTANCIAS:

- o **Escala Territorial:** El Centro en relación con el territorio, el medio físico, el municipio y su entorno ciudadano.

Comprender y considerar, a todos los efectos, que el Centro Histórico constituye una parte más de un conglomerado urbano complejo como es la ciudad de Málaga, y su municipio y territorio en general, con unas componentes físicas y geográficas que lo peculiarizan y unas funcionalidades de distintos niveles que se desarrollan de forma entremezclada.



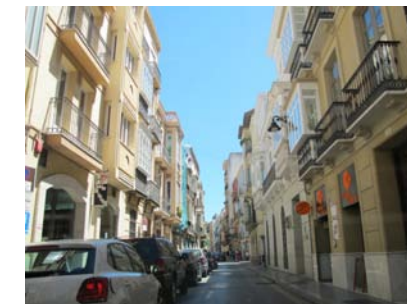
- o **Escala Estructural:** Elementos conformadores de la estructura fundamental del Centro.

Identificar los componentes de la esencia que lo definen como el Centro que es, y lo diferencian de otros lugares. Los aspectos físicos y funcionales que sirven de referencia y orientación en el conjunto de barrios agrupados. La conexión entre las diferentes partes, precisa para su concepción como ente global.



- o **Escala Local:** El barrio, uno a uno, en detalle.

La autonomía funcional de cada barrio, y las peculiaridades que constituyen su esencia y le otorgan sentido propio. El tratamiento minucioso y detallado de las actuaciones a plantear, desde un punto de vista muy cercano a las demandas de las personas que lo habitan o en él trabajan. La aproximación a los problemas concretos, con soluciones específicas para cada lugar.





- **CINCO PUNTOS DE VISTA: ESTRUCTURACIÓN EN CINCO TEMAS:**

En consecuencia con el objetivo esencial de este planeamiento, las personas, la atención preferente se fija sobre las **Actividades** humanas: la residencia, el trabajo, la educación, la salud, el esparcimiento, ... : Las Funciones a desarrollar en el Centro.

Pero, atendiendo a la eterna relación Forma/Función, motivación básica de la ciencia urbanística, no cabe olvidar que tales Funciones se desarrollan sobre un medio, el medio material urbano: La Forma del Centro o **Morfología** urbana, que, aun más, por tratarse de un entorno protegido, precisa de un análisis e intervención decidida sobre su patrimonio de interés y sobre los elementos, igualmente al servicio de las personas, que constituyen su especial belleza y trascendencia histórica: sus **Singularidades**.

Y en cuanto a las personas, situadas en el centro de la atención al Centro, para velar por el desarrollo de sus actividades sobre la escena urbana, es preciso atender a sus movimientos y transportes, a su **Movilidad** en un concepto más amplio, buscando la idoneidad de los desplazamientos sobre el tablero urbano y su compatibilidad con las demás funciones (no hay que olvidar que la movilidad debe estar al servicio de las actividades, no entendiéndola, salvo en lo que respecta al transporte colectivo de mercancías y personas, como una actividad en si misma). Y, por su parte, es igualmente necesario atender a sus demandas de **Servicios e Infraestructuras**, cuya adecuada ordenación y ejecución es básica para el desarrollo de las actividades.

En tal sentido, al objeto de dar respuesta a estas demandas de atención, el trabajo se estructura a partir del análisis de cinco aspectos o temas básicos, sin olvidar, no obstante, que el entrecruzamiento transversal de los resultados de esta tarea para obtener un diagnóstico adecuado y actuar en consecuencia, es preciso e imprescindible para entender en su máxima amplitud la complejidad de los procesos urbanos, e intervenir sobre la misma.

- **Morfología:** La forma urbana, como “tablero” o “escena” sobre la que se desarrollan las actividades de las personas.
- **Singularidades:** Los elementos que despiertan un especial interés en la trama urbana. Elementos con valor patrimonial algunos, que les hacen ser dignos de protección, pero asimismo otros que destacan por su singular atracción, belleza o prestancia impresa en el sentir colectivo.
- **Actividades:** La esencia que da significado al contexto urbano. Las funciones que representan las personas, para cuyo desarrollo se crea la ciudad.
- **Movilidades:** Los movimientos, diversos tipos, esenciales para poder desarrollar las actividades: para acceder a la vivienda, al trabajo, a los servicios o al esparcimiento.
- **Infraestructuras y Servicios urbanos:** El entramado lineal y reticular que permite hacer habitables los inmuebles y las calles, garantizando servicios esenciales. Su envoltente aparente. Y aquellas actividades que permiten el mantenimiento día a día de las condiciones precisas para habitar.

La actividad humana debe convertirse en el epicentro de todas las actuaciones a plantear, no debiendo perderse en ningún momento de los procesos la perspectiva desde tal punto de observación y con tal finalidad.

La forma urbana y sus elementos singulares deben estar al servicio de las personas, proyectarse las intervenciones siempre pensando que han de basarse en lograr un medio óptimo para el desarrollo de las actividades humanas. La Movilidad debe estructurarse para permitir a las personas la adecuada facilidad en sus movimientos, así como las infraestructuras procurar la mejor dotación de servicios para generar un medio urbano agradable a la residencia, al trabajo y al esparcimiento.

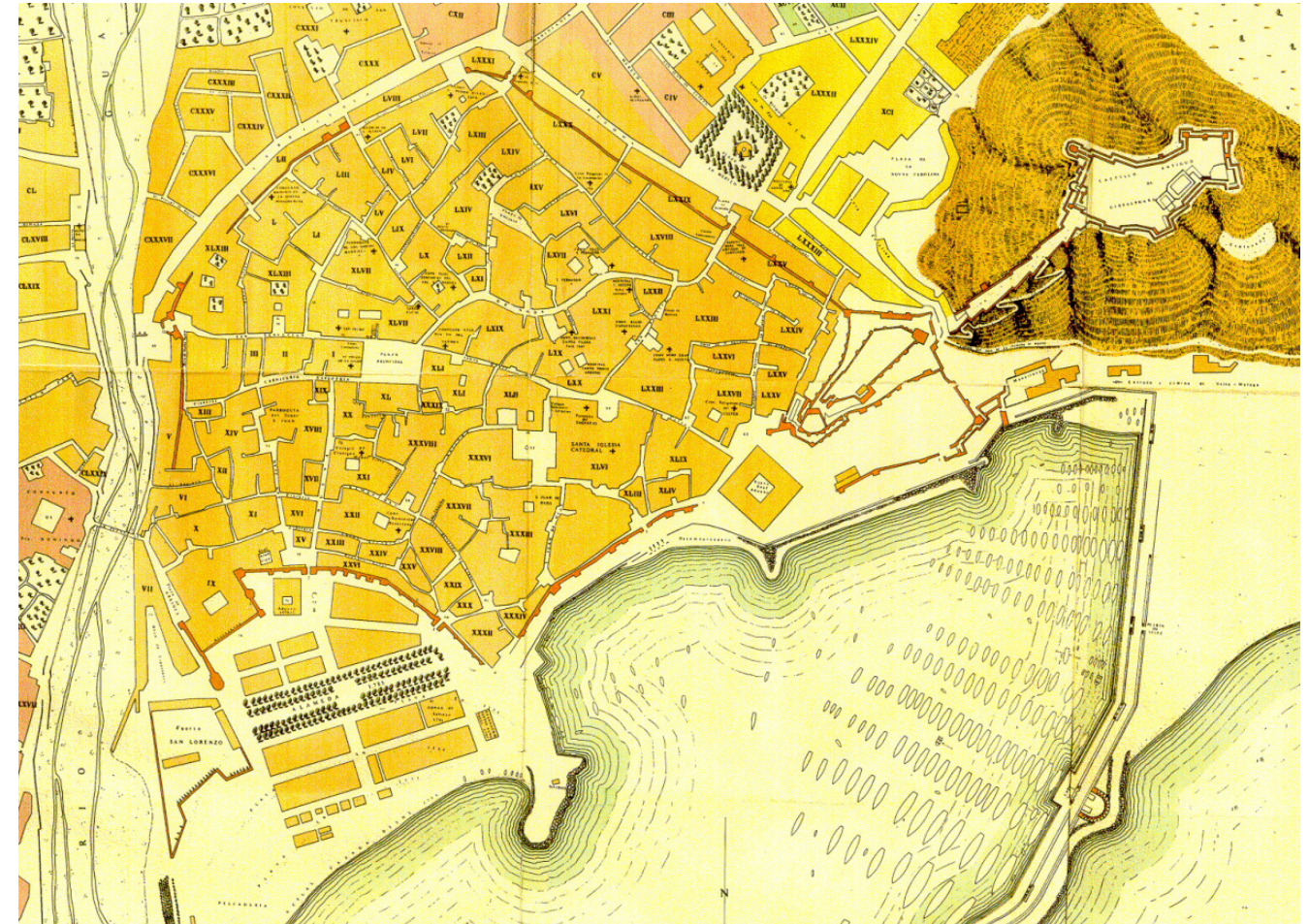
- **TRES FASES ENCADENADAS DEL PROCESO DE ELABORACIÓN:**

- Método de adopción de decisiones -

1. Análisis.
  - a. de la realidad existente, como consecuencia de los procesos y cambios socio-económicos producidos en los últimos años, en ocasiones imprevistos.
  - b. de las normas y planeamiento vigentes, y del resultado de su aplicación.
2. Diagnóstico de la Problemática actual y sus Causas.
3. Propuestas de Resolución.
  - Determinación de Objetivos, como primera fase ya propositiva del Avance del Plan.
  - Metodología para alcanzar tales objetivos, planteando las Líneas de Actuación previstas a tal fin.
  - Propuestas de actuación.
    - En Áreas Homogéneas: Determinaciones Globales, Estudios-Piloto.
    - En Ámbitos y Unidades: Determinaciones Globales. Objetivos, Criterios y Directrices.
    - En Zonas con Ordenación Pormenorizada: Calificación, Protecciones, Gestión.



## ANEXO: ANÁLISIS DE LOS LÍMITES Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



El inicio de los análisis para abordar la revisión del PEPRI Centro lleva aparejado, de modo inexcusable, un estudio del ámbito sobre el que se va a realizar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

Como punto de partida se toman las delimitaciones aprobadas y vigentes al día de la fecha, tanto del PEPRI Centro actual como del Conjunto Histórico. La delimitación de éste último fue revisada y en base al Decreto 88 / 2012, de 17 de abril tuvo su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural con la tipología de Conjunto Histórico.

De la superposición y unión de ambos límites se obtiene, a primera vista un ámbito en el que el PEPRI supera al Conjunto Histórico por el Norte, si bien el Conjunto, que en la antigua delimitación alcanzaba únicamente la almendra central hasta la corona de las calles Carreterías y Álamos, ha aumentado por esta zona, incorporando ámbitos de evidente valor patrimonial como el barrio de la Fontanella o el entorno de la Iglesia de San Felipe Neri.

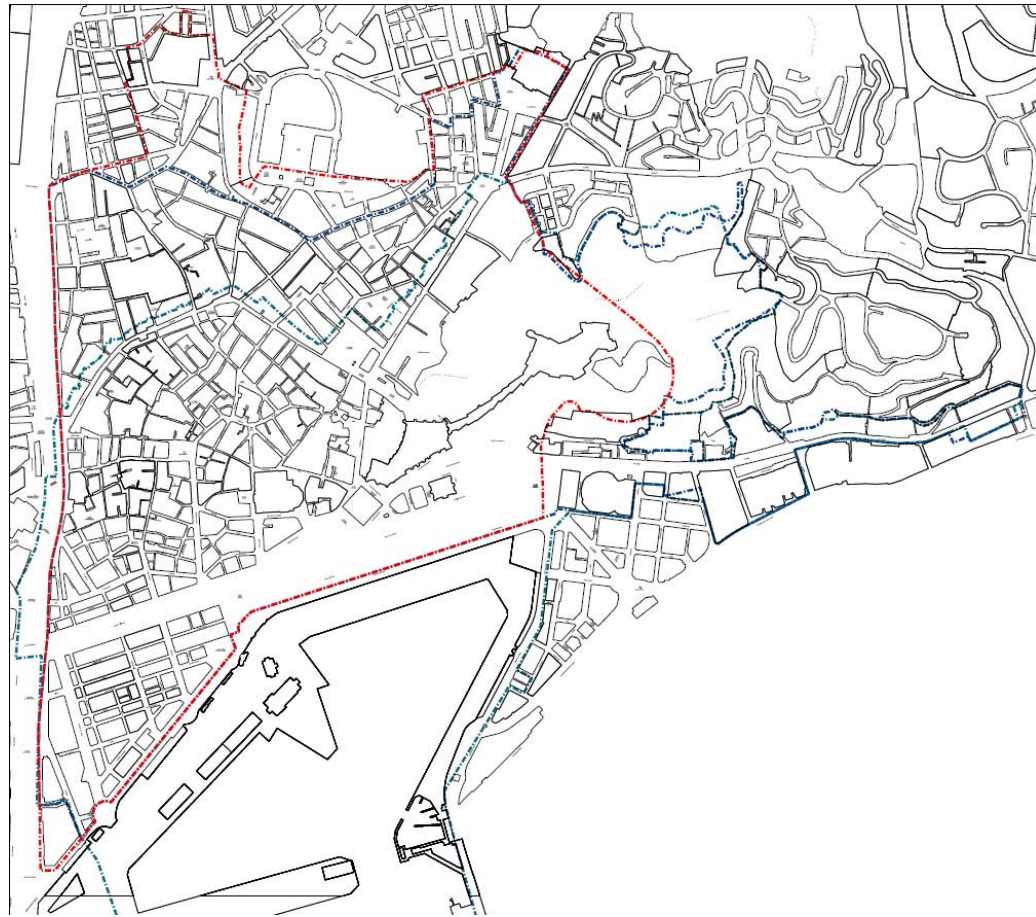
En la zona del Monte Gibralfaro la nueva delimitación amplía la afección sobre dicho espacio con respecto al PEPRI vigente, si bien como se analizará más adelante no lo incluye en su totalidad. Hacia el Este también se amplía el



ámbito incorporando el paseo de Reding, incluyendo la Plaza de Toros, la avenida de Pries, y el paseo de Sancha hasta su cruce con el paseo Salvador Rueda.

Hacia el Sur el Conjunto Histórico excluye el Sistema General del Puerto así como la última manzana del Colegio Público García Lorca y el Centro de Salud Alameda-Perchel.

En el límite por el Oeste coinciden ahora ambas delimitaciones al haber reducido el Conjunto Histórico la zona correspondiente a la otra orilla del Río Guadalmedina a la altura del Puente de Santo Domingo.



#### **IMAGEN DE LA SUPERPOSICIÓN DE ÁMBITOS**

Con objeto de comprobar el alcance de los límites tanto del Conjunto Histórico como del vigente PEPRI Centro se solapan sobre dos cartografías diferentes:

PLANO A.\_ Superposición de los ámbitos del Conjunto Histórico y del PEPRI Centro sobre el Plano Catastral

PLANO B.\_ Superposición de los ámbitos del Conjunto Histórico y del PEPRI Centro sobre el Plano de Calificación del nuevo P.G.O.U de 2011

**De ambas superposiciones se obtienen algunos puntos que requieren una reflexión o una toma de decisión específica. Algunas de estas incidencias surgen del hecho de que la nueva delimitación del Conjunto Histórico Artístico no se ajusta a las parcelas catastrales tal y como se expone pormenorizadamente a continuación:**

**A .1 \_ Desde el nº 32 al nº 54 del Paseo de Sancha** la delimitación del Conjunto Histórico únicamente afecta a la zona sobre la que se sitúan los inmuebles protegidos, es decir la zona norte de estas parcelas. Sin embargo todas ellas, a excepción de los nº 48, nº 50 y nº 52, que sí están segregadas, son parcelas de fachada a dos calles, por un lado al Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso y por el otro al propio Paseo. Esta afección parcial sobre la parcela dificulta la gestión urbanística y de licencias, dado que en el caso de presentarse, por ejemplo, una solicitud de licencias que afecte a la parcela, pero a la zona exterior al Conjunto, no sería necesario dar cuenta a la Delegación de Cultura. Por otro lado esta delimitación no parece ser congruente con el artículo 12.3.10 del nuevo P.G.O.U. 2011 que establece:

*3. La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de aprobación de este PGOU. Será preciso, pues, el mantenimiento de las características del conjunto, parcela y edificio, no pudiéndose segregar terrenos, ni alterar las condiciones de ambos sino en la forma que sea autorizado en base a la protección que le confiera el Catálogo de Edificios y a la actuación máxima que de dicha protección se deriva.*

Este artículo pretende evitar la proliferación de nuevos volúmenes edificados que creen un impacto negativo sobre los inmuebles protegidos .

**B .1 \_ Desde el nº 32 al nº 54 del Paseo de Sancha.** Al superponer la delimitación del Conjunto con el plano de calificación, y puesto que ésta afecta solo parcialmente a las parcelas, habría que establecer cómo se debe o puede materializar la edificabilidad correspondiente a la ordenanza que le es de aplicación. En el caso de incluir las parcelas completas se podría definir o ajustar la ordenanza en estos puntos para asegurar una adecuada ubicación de los posibles volúmenes edificatorios hacia el Paseo Marítimo.





**Propuesta del Punto 1 :** Incluir las parcelas completas de este ámbito

**A .2\_ Colegio Academia Santa Teresa .** En este punto la delimitación tampoco se acoge al parcelario por lo que se daría a efectos de tramitación la misma problemática que la expuesta en el punto A.1 Por otro lado tal y como muestra la imagen aérea la afección parcial a la parcela no parece afectar a ningún elemento que pueda ser de interés patrimonial.

**B .2\_ Colegio Academia Santa Teresa.** En la superposición con el plano de Calificación se da la misma problemática parte de la parcela calificada de equipamiento que no está edificada ni alberga ninguna edificación protegida queda incluida en el ámbito del Conjunto Histórico.



**Propuesta del Punto 2:** Excluir la parcela completa del ámbito del Conjunto Histórico, sometiendo tal propuesta a consideración de la Consejería de Cultura

**A .3\_ Centro Cultural Almar .** En este punto la delimitación tampoco se acoge al parcelario lo que supone la misma problemática. En este caso afecta únicamente a las pistas deportivas que si bien colindan con el Paseo de Sancha, solo crea fachada un muro de gran altura debido a que las pistas se encuentran elevadas sobre el paseo. Si lo que se pretende es controlar el impacto de este muro ciego sobre el Paseo entendido como trama histórica entendemos que se podría incluir únicamente el propio muro a modo de cerramiento.

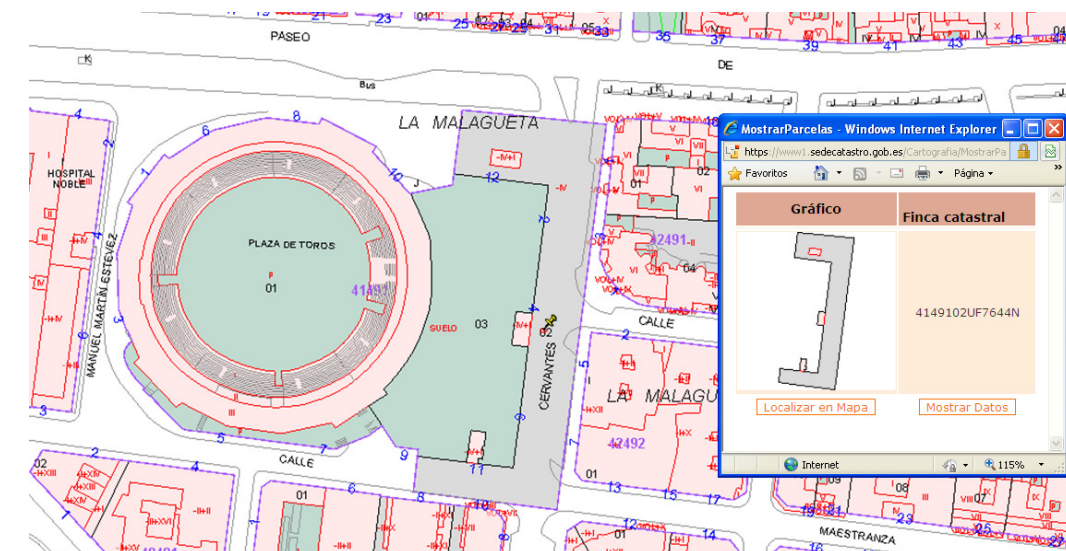
**B .3\_ Centro Cultural Almar .** A efectos de calificación se da la misma problemática que en los puntos anteriores. La zona incluida en el Conjunto únicamente alberga las pistas deportivas tal y como se ve en la imagen superior.

( Ver imagen página anterior )

**Propuesta del Punto 3:** Excluir la parcela completa del ámbito del Conjunto Histórico, y si acaso, mantener únicamente afectado el muro de gran altura a modo de cerramiento, sometiendo tal propuesta a consideración de la Consejería de Cultura

**A .4\_ Espacio Público ligado a la Plaza de Toros. ( tramos de calle Cervantes y calle Maestranza ).** En este punto la delimitación tampoco se acoge al parcelario, si bien, al tratarse de una zona de espacio público, entendemos que tiene menor importancia. En cualquier caso a efectos catastrales se fracciona la parcela que rodea el Bien de Interés Cultural de la Plaza de Toros y parece que puede ser adecuado incorporar en el Conjunto el espacio público inmediatamente colindante con el Bien.

**B .4\_ Espacio Público ligado a la Plaza de Toros. ( tramos de calle Cervantes y calle Maestranza ).** En la superposición con el plano de Calificación no se crea problemática alguna.

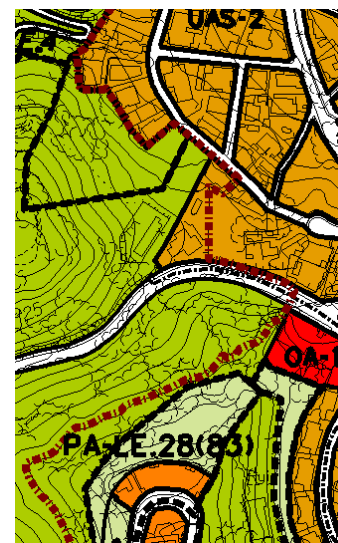
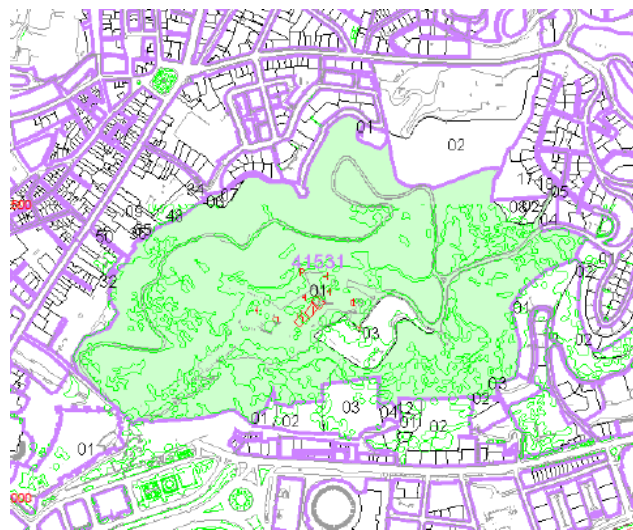




**Propuesta del Punto 4:** Establecer como criterio general que los viales de borde de las delimitaciones tanto del Conjunto Histórico como del propio PEPRI queden incorporados si rodean a un BIC o si afectan a la mayor parte del viario

**A .5\_ Entorno del Monte de Gibralfaro.** En esta zona la Delimitación del Conjunto Histórico amplía el ámbito de la del Plan Especial si bien no se acoge al ámbito exclusivo de la parcela del Monte Gibralfaro e incluye parcialmente algunas fincas catastrales de las rodean este espacio natural.

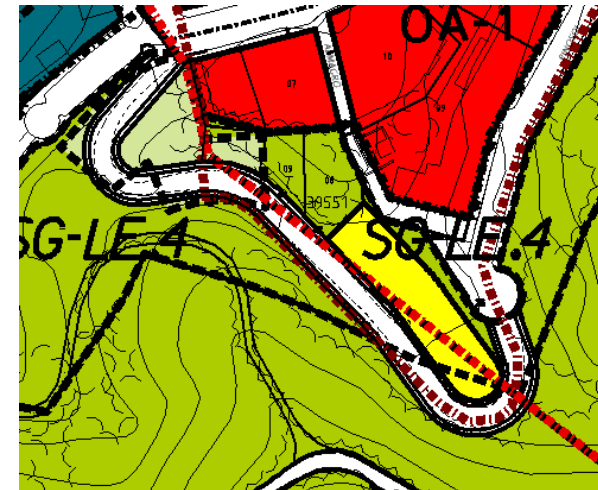
**B .5\_ Entorno del Monte de Gibralfaro.** En la superposición con el plano de Calificación se detecta que el ámbito tampoco se acoge a la delimitación del Sistema General de espacios Libres, ni al ámbito del Plan Especial Gibralfaro. A efectos de elementos o espacios objeto de protección no se han detectado en las fincas incluidas parcialmente ningún elemento que pueda aconsejar mantener la delimitación parcial de estas fincas.



**Propuesta del Punto 5:** Solicitar a la Consejería de Cultura que valore adecuar la delimitación de este espacio natural a un ámbito catastral concreto o bien a alguna delimitación que coincida con unidades administrativas completas o de figuras de planeamiento.

**A .6\_ SG-LE.4** En el punto de la curva inferior los límites del PEPRI y del Conjunto no coinciden. El PEPRI corta una parcela. En la zona de la curva superior se dejan dentro del Conjunto tres parcelas que configuran el final de una manzana.

**B .6\_ SG-LE.4** En la superposición con el plano de Calificación en este punto la antigua delimitación del PEPRI afecta a un equipamiento y parcialmente a un viario y, en la curva que hace el viario en la zona izquierda superior de la imagen incluye una zona verde. Se comprueban los límites del PE Gibralfaro.

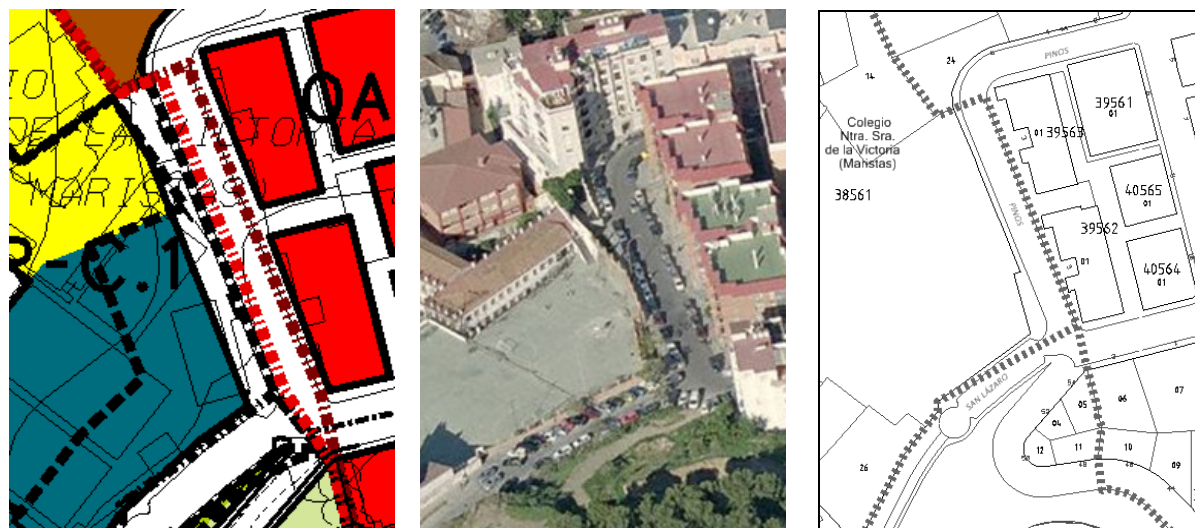


**Propuesta del Punto 6:** Rectificar el ámbito del PEPRI y adecuarlo a la delimitación del Conjunto Histórico de modo que no afecte al equipamiento en la zona de la curva inferior y en la zona de la curva superior dejar el ámbito como está tras comprobar que coincide con el ámbito del PE Gibralfaro.

**A .7\_ Calle Pinos 3—5** En la zona posterior del Colegio de la Sra. de la Victoria ( Los Maristas ) la delimitación del Conjunto Histórico incluye parcialmente la calle Pinos lo que no parece que tenga ninguna importancia a efectos patrimoniales.



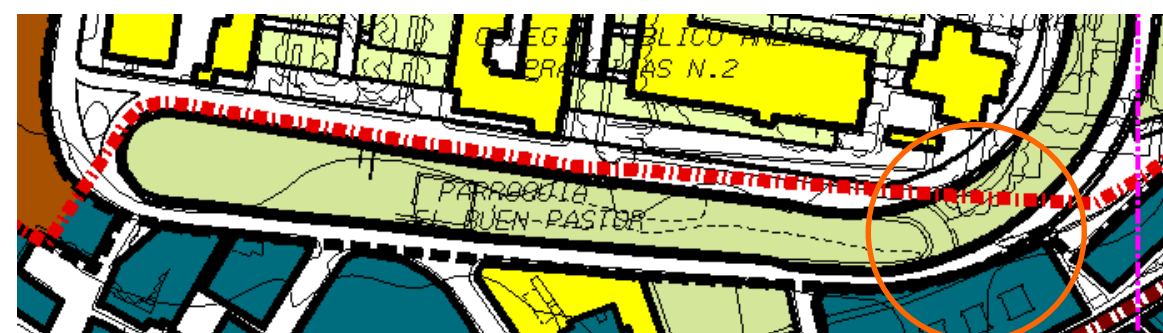
**B .7\_ Calle Pinos 3—5** En la superposición con el plano de Calificación en este punto la delimitación del Conjunto incluye parcialmente a un viario pero no tiene mayor afección.



**Propuesta del Punto 8:** Por continuar con la coherencia del criterio de incluir parcelas completas se propone solicitar a la Delegación de la Consejería de Cultura la incorporación del pequeño fragmento de parcela que queda fuera del ámbito.

**A .9\_ Parcela de los Barracones de El Ejido** En la zona inferior de la parcela, en su encuentro con la plataforma del aparcamiento no incluye la parcela completa dejando un pequeño fragmento fuera del ámbito.

**B .9\_ Parcela de los Barracones de El Ejido** En la superposición con el plano de Calificación en este punto el desajuste de la delimitación del PEPRI con respecto a la parcela catastral no supone un cambio de calificación.



**Propuesta del Punto 9:** Por continuar con la coherencia de criterio de incluir parcelas completas se propone excluir de la delimitación del PEPRI la esquina de la parcela de los barracones de El Ejido. Este punto no afecta a la delimitación del Conjunto Histórico.

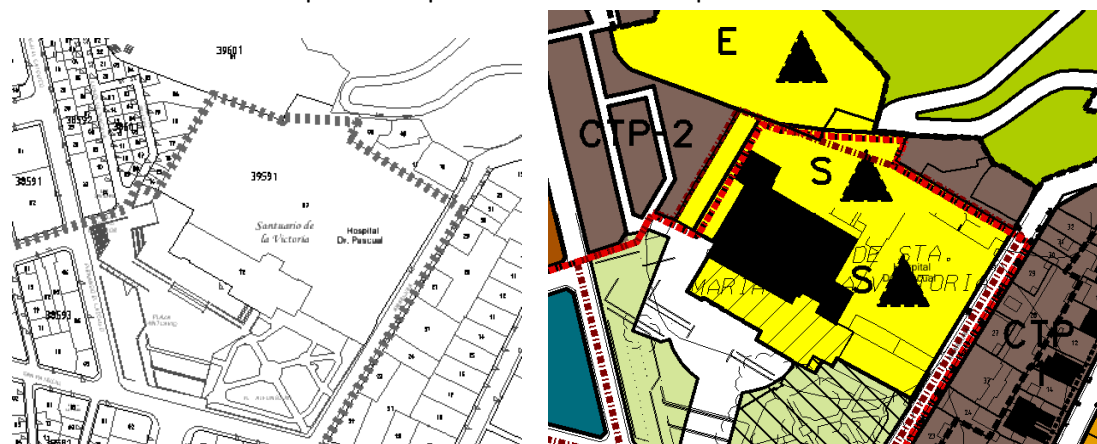
**A .10\_ Parcelas entre Carrera de Capuchinos y calle San Millán.** En esta zona se ha ajustado la delimitación del PEPRI a las parcelas catastrales.

**B .10\_ Parcelas entre Carrera de Capuchinos y calle San Millán.** En la superposición con el plano de Calificación en este punto al reajustar la delimitación del PEPRI con respecto a la parcela catastral el límite coincidiría con el cambio de calificación.

**Propuesta del Punto 7:** Si bien en este punto la afección no tiene mayor importancia se propone solicitar a la Delegación de la Consejería de Cultura la exclusión de este fragmento del viario público.

**A .8\_ Parcela del Santuario de la Victoria** En la zona posterior del Santuario de la Victoria ( Hospital Dr. Pascual ) la delimitación del Conjunto Histórico no incluye la parcela completa dejando un pequeño fragmento fuera del ámbito. No existe certeza de la superficie exacta, pues hay una discordancia entre el parcelario y el Catastro. Por la zona oeste de la parcela se amplía el ámbito del PEPRI para adecuarse al límite del Conjunto que en este punto si se adecua al parcelario.

**B .8\_ Parcela del Santuario de la Victoria** En la superposición con el plano de Calificación en este punto el desajuste de la delimitación con respecto a la parcela catastral no supone un cambio de calificación.



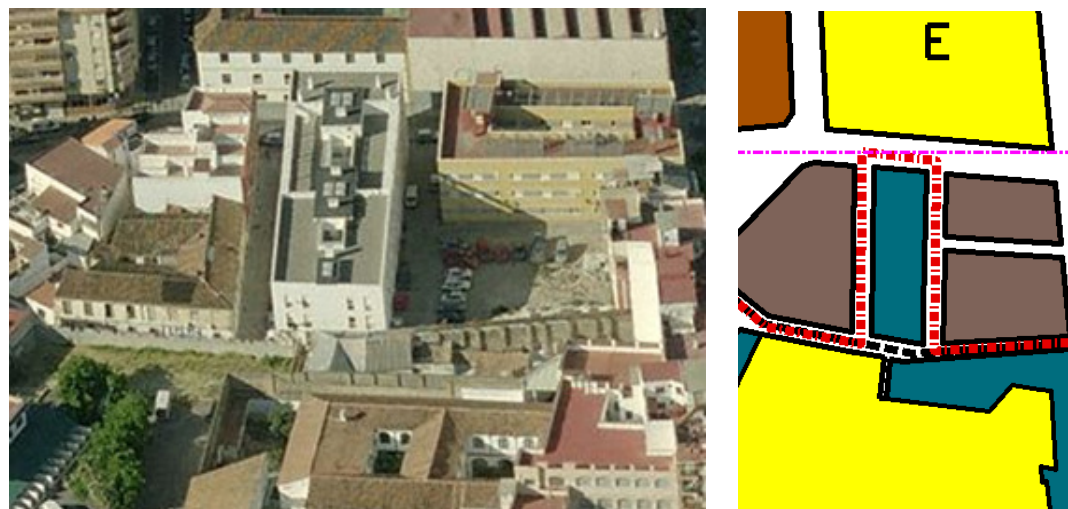




**Propuesta del Punto 10:** Por continuar con la coherencia de criterio de incluir parcelas completas se ha modificado la delimitación del PEPRI ajustándola a las parcelas catastrales y al cambio de calificación. Este punto no afecta a la delimitación del Conjunto Histórico.

**A .11\_ Parcela de calle Félix Cantalicio 10.** Se plantea excluir del ámbito del PEPRI la parcela de Félix Cantalicio 10, por evitar una delimitación geoméricamente forzada, en tanto que la tipología de la edificación no presenta características que precisen regularse por los parámetros del Plan Especial

**B .11\_ Parcela de calle Félix Cantalicio 10.** En la superposición con el plano de Calificación en este punto al reajustar la delimitación del PEPRI con respecto a la parcela catastral el límite coincidiría con el cambio de calificación.



**Propuesta del Punto 11:** Con objeto de regularizar la delimitación del PEPRI, al no tener más sentido morfológico o patrimonial su inclusión, se plantea excluir la manzana del ámbito, regulándose por parámetros propios del PGOU. Este punto no afecta a la delimitación del Conjunto Histórico.

**A .12\_ Parcelas entre calle Rueda y Alderete.** Se plantea adaptar el ámbito del PEPRI a la configuración de los linderos catastrales de las parcelas entre calle Rueda y Alderete, por coherencia con el plano parcelario existente.

**B .12\_ Parcelas entre calle Rueda y Alderete.** En la superposición con el plano de Calificación en este punto al reajustar la delimitación del PEPRI con respecto a la parcela catastral el límite coincidiría con el cambio de calificación.



VISTA DESDE CALLE ALDERETE

**Propuesta del Punto 12:** Con objeto de regularizar la delimitación del PEPRI, adaptándola a los linderos de parcelas, se modifica la misma de acuerdo al parcelario existente. Este punto no afecta a la delimitación del Conjunto Histórico.

PLANOS ASOCIADOS AL ESTUDIO DE LOS LIMITES Y A LA DELIMITACION DEL AMBITO:

PLANO 0.1.\_ Relimitación del ámbito a escala 1:30.000

PLANO 2.A.I 2\_ Plano comparativo de relimitaciones a escala 1:3.000

## **TÍTULO II**

### **TRANSVERSALIDAD Y COORDINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO**

- 1\_ ÁREAS Y ORGANISMOS CON INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO
- 2\_ PROTOCOLOS DE ACTUACIÓN
- 3\_ INFORMACIÓN EXISTENTE. APORTACIONES
- 4\_ ENCAUZAMIENTO TEMÁTICO DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL
- 5\_ MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

## TITULO II: TRANSVERSALIDAD Y COORDINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 1\_ ÁREAS Y ORGANISMOS CON INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO

Al objeto de poder analizar, proponer y programar las actuaciones sobre el centro histórico, abarcando todas las facetas de las actividades de las personas (individual y socialmente agrupadas) que se desarrollan sobre la misma, en su relación con el territorio urbano, procurando evitar errores, duplicidades o descoordinaciones con otros entes actuantes, se ha considerado preciso mantener una comunicación continuada con todas aquellas áreas de la administración que intervienen en los procesos que se producen en el ámbito.

En el momento presente, tal relación se ha producido como una toma de contacto previa y presentación de las tareas, acompañada de solicitud de información en relación con los respectivos ámbitos temáticos, resultando de gran interés para sentar bases de partida para adopción de decisiones y adopción de criterios para las intervenciones esbozadas en este documento.

Pero el gran interés de esta colaboración y coordinación de acciones radica en su mantenimiento hacia el futuro, pudiendo llevar al instrumento de planificación urbana en que este planeamiento se ha de convertir, a su constitución como una base -tablero ordenador y coordinador- de las diversas actividades y actuaciones a llevar a efecto por cada uno de los entes protagonistas de las mismas.

Desde tal punto de vista, se ha buscado, y se espera alcanzar en el desarrollo posterior, la consecución de la adecuada y exigida transversalidad entre los propios departamentos de esta Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, redactora base del documento, y no solo ello, sino con las demás áreas y organismos municipales competentes en materias relacionadas con el hecho urbano, iniciándose, a su vez, contactos con otros entes de la administración autonómica, sectores de representación ciudadana y colectivos interesados en los procesos del planeamiento.

## 2\_ PROTOCOLOS DE ACTUACIÓN

Con el objetivo de intentar alcanzar la configuración adecuada del documento y de su gestión como Plan Integral e Integrador con la mayor eficacia posible, procurando evitar trabas soslayables, se considera como un primer posible planteamiento idóneo el establecimiento de un **Pacto por el Centro**, promovido desde el Ayuntamiento, en busca del apoyo y colaboración entre los agentes que intervienen en la gestión del Centro, buscando el acuerdo entre administraciones y ciudadanos, entre fuerzas políticas y agentes sociales, al que pudieran sumarse organizaciones y empresas con intervención en el ámbito.

La finalidad esencial de ello sería trabajar en un mismo sentido, siguiendo las directrices del planeamiento, por acuerdo entre los diferentes agentes sociales, económicos y políticos, y los ciudadanos, dado que:

- El Interés por la defensa del Centro es común.
- Los Objetivos a alcanzar deben ser similares.
- Y los Criterios deben ser compartidos, acordados previamente, evitando frenar el progreso del documento y de su gestión.

Siendo necesaria y positiva la existencia de un debate abierto, centrado e inteligentemente orientado, las posibles divergencias en el desarrollo de los trabajos y en la ejecución de sus determinaciones deberían:

- ser temáticas, referidas a aspectos concretos donde concurren distintas opiniones, sin afectar por ello a la generalidad del documento.
- ser enriquecedoras, como aportación positiva en mejora de las soluciones, y con ofrecimiento de alternativas óptimas.
- tener un objetivo común: la busca del acuerdo, no del distanciamiento. Considerar el alcance del punto de encuentro, para la elaboración de una tarea óptima, como una regla esencial de aportación de valor a las soluciones ofrecidas.

En lo referente al ámbito municipal, se acompaña en esta Memoria un esquema indicativo de las relaciones planteadas para coordinación entre distintos órganos de esta administración, como base de partida para el establecimiento de los protocolos de actuación entre distintos entes, relaciones algunas iniciadas ya para el actual documento, pero cuya trascendencia vendrá demostrada por el mantenimiento en el tiempo con vistas a procurar mejoras futuras, mediante la generación de sinergias entre los diferentes campos de actuación, que, en cualquier caso, tienden a un fin similar y compartido como es la optimización del servicio para el ciudadano, dotando, en este caso, al Centro de Málaga y a sus habitantes con las condiciones de vida más adecuadas.

Este esquema, no obstante, cabe aclarar que será ampliado con la incorporación de todos aquellos otros agentes que tienen intervención en el centro, cuya participación se evidencie precisa durante el proceso de elaboración del planeamiento.

## 3\_ INFORMACIÓN EXISTENTE. APORTACIONES

Como resultado de las reuniones mantenidas y de la información facilitada por las diferentes áreas, se ha realizado un procesamiento de los datos obtenidos, para su utilización en el análisis previo a la detección de

la problemática actual, sin menoscabo de su mayor aprovechamiento para la adopción de determinaciones más concluyentes en los trabajos para el desarrollo del Plan Especial.

A la par, la elaboración de una relación sistemática de las demandas detectadas e inquietudes trasladadas por cada área consultada ha propiciado el enriquecimiento de las tareas, dando pie a la elaboración de objetivos y maneras de enfocar la resolución de problemas o de los vacíos normativos actuales.

Todos estos datos se han vertido para su análisis en los planos correspondientes a las diferentes materias temáticas tratadas, siendo objeto de estudio y utilización particularizada en los apartados de la Memoria dedicados a cada uno de los aspectos sobre los que se elaboran las propuestas.

Se ha realizado un breve resumen expositivo de las reuniones mantenidas con diversos agentes partícipes en las actividades del Centro, áreas, departamentos, organismos y asociaciones, que, básicamente han sido los que han aportado información útil para los trabajos de análisis, presentándose a modo de Memoria de Participación, hasta el momento actual, según se acompaña en páginas siguientes.

Entre otras colaboraciones con la Gerencia de Urbanismo y contribuciones al Plan Especial, es preciso mencionar la siempre valorada intervención del OMAU en el seguimiento, promoción y puesta al día continuada de las actuaciones sobre el ámbito Centro, tanto en el periodo de vigencia del planeamiento actual, como en cuanto a su continua y adecuada predisposición hacia el futuro en lo referente a la introducción de mejoras en la gestión y ejecución de acciones, como centinela eficaz para velar y cuidar de la aplicación de la planificación urbana.

En este sentido, es de recalcar la coincidencia de líneas de trabajo existente entre ambos organismos, derivada de acoger una concepción similar respecto a la significación del planeamiento especial que nos ocupa, según el propio OMAU nos traslada, al referir los criterios extraídos de los acuerdos de la Agenda 21:

*“El PEPRI Centro se ha concebido como un instrumento de Planeamiento de carácter integrado con otros instrumentos sectoriales y horizontales de cohesión social, económica, ambiental y de participación ciudadana. Su marco de referencia general es la Agenda 21 y su idea de sostenibilidad urbana como estrategia integrada a nivel ciudad. En el periodo 1994-2014, el PEPRI se ha desarrollado de forma conjunta con los diversos programas URBAN de recuperación integral del Centro Histórico, y cuyas enseñanzas y buenas prácticas han marcado un ejemplo a seguir.*

*Las referencias de sostenibilidad integrada del PEPRI más recientes son la Carta de Leipzig de 2007, la Declaración de Toledo de 2010, la Estrategia de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL) de 2010, y la Carta de Málaga vinculada a la Plataforma de Modelos Urbanos Sostenibles CAT-MED de 2011”.*

Por otra parte, las reuniones de colaboración y las aportaciones de información e inquietudes trasladadas desde el Distrito Centro y sus órganos constitutivos, auténtico protagonista del lugar, se puede considerar que han sido de interés esencial para establecer criterios y pautas de actuación, orientando la visión hacia el Centro de una forma muy cercana a la realidad cotidiana y a sus circunstancias actuales.



#### 4\_ ENCAUZAMIENTO TEMÁTICO DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL

Detectada la problemática existente en relación con diversos temas o aspectos del contexto urbano del Centro, aun ahora con carácter muy general hasta que este documento sea expuesto a la opinión pública, y, por tanto, contrastado con los ciudadanos, en una primera tarea se trata de buscar los cauces por los que orientar las propuestas de resolución de los diferentes problemas observados, en busca de una eficacia exigida a los procesos de mejora urbana.

Esta tarea comienza identificando a los distintos entes colaboradores cuya consulta y opinión, cuando no decisión, es necesaria en cada tema a resolver, por ser los auténticos conocedores de los hechos que se analizan, y, por lo tanto, los propios protagonistas que han de tener la última palabra en decisiones al respecto.

En paralelo, la realización de una división temática ayuda a “aislar”, para su reconocimiento, los problemas que se producen en relación con el contexto urbano, derivados de la sucesión de procesos complejos y, en ocasiones, contradictorios, tal como se refirió con anterioridad. Este “aislamiento” de problemas ayuda a la detección de las causas que los producen, para orientar las soluciones.

Ya, de por sí, el PEPRI Centro actualmente vigente aporta un estudio separativo de diversos temas. No hay más que observar la Normativa, donde, aparte de las condiciones generales, aparecen, por orden, primero, ordenanzas de edificación y ordenación; a continuación, ordenanzas para las protecciones; y en tercer lugar, normativas de usos. Y no resultaron otras más por lo que puede considerarse la existencia de una “laguna” o vacío en dicho documento, al no entrar a tratar otros asuntos como la movilidad o, escasamente, las infraestructuras y urbanización, o los servicios urbanos.

Y, en tal sentido, buscando entre otras cuestiones, la subsanación de ciertos aspectos, se orienta este documento, realizándose en los siguientes apartados un estudio separado de las facetas que componen el contexto urbano, Morfología, Singularidades, Actividades, Movilidad, e Infraestructuras, para un mejor alcance de conclusiones, si bien sin pérdida de la visión global que debe caracterizar la compacidad del trabajo.

A modo de referencia básica de diversas cuestiones que preocupan al entorno Central, sin menoscabo de su desarrollo en el documento y en el Plan Especial con el enriquecimiento procedente de la opinión directa de los ciudadanos en el proceso de exposición pública, cabe citar algunas recomendaciones y planteamientos trasladados desde el Distrito respecto a ciertos ámbitos y actividades:

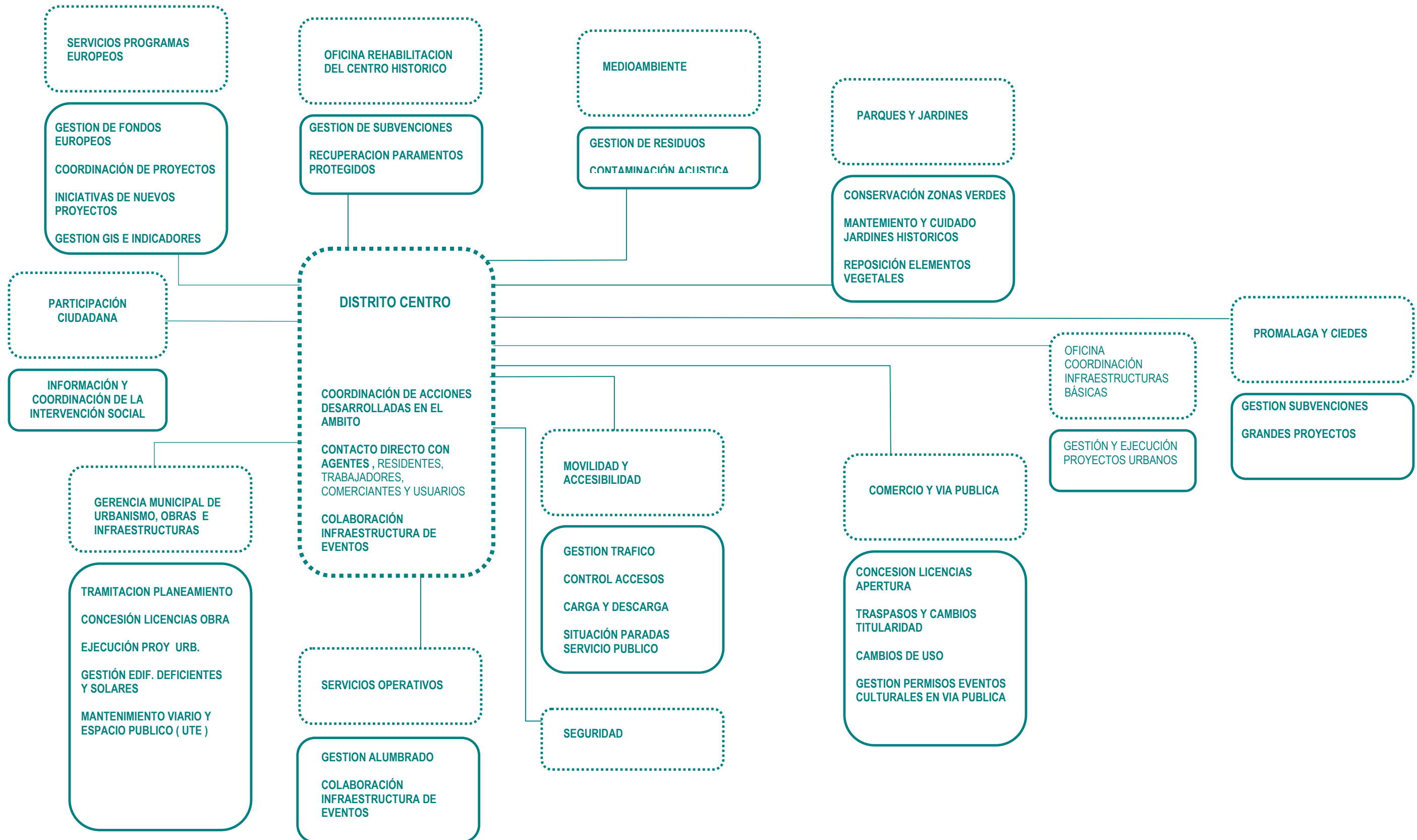
- Calle Carretería y su entorno: actuaciones de mejora coordinando condiciones de circulación más propicias al peatón con el respeto y fomento del comercio; sus conexiones con Pozos Dulces.
- Actuaciones de acondicionamiento para los usos adecuados en varias calles: Mosquera, Cabello, Chinchilla, ..
- Entorno del Museo del Vidrio, museo de las Mercedarias.
- Actuaciones de mejora de tránsitos peatonales en diversos puntos: Rectorado, Banco de España, Ayuntamiento.
- Re-equipamiento comercial y modos de distribución de mercancías más acordes al recinto histórico.
- Perfeccionamiento de la recogida y reciclaje de residuos: mayor asiduidad, instalaciones individuales o colectivas para acumulación, optimización de contenedores soterrados.
- Ocupación contenida del suelo público: porcentajes por calles, dimensiones adecuadas a las características de los locales.

- Caducidad de licencias no utilizadas.
- Regulación de costes de implantación.
- Régimen sancionador: reiteración remitida a suspensión de licencias.
- Identificación de Zonas saturadas de uso, delimitación de los espacios, control de las características de calidad en la implantación.
- Valoración al alza y fomento de las actividades artesanas.
- Procurar una adecuada flexibilidad en cuanto a la implantación de “usos efímeros” en locales (“pop up stores”), posibilitando la utilización de espacios para crear iniciativas empresariales/comerciales efímeras (una semana – seis meses), y permitiendo ensayos de implantación empresarial reales, disponiendo para ello los requisitos adecuados.

Han sido, igualmente, de gran interés las aportaciones realizadas por el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del Distrito, orientando algunos de los planteamientos hacia la consecución de mejoras generales del documento, respecto a su ámbito y determinaciones, y para los equipamientos sociales-asistenciales, junto con otras formas de propiciar la complementación de servicios y dotaciones de cercanía para los barrios que componen el Centro.



## ACCIONES A COORDINAR EN EL AMBITO DEL PEPRI CENTRO Y AREAS IMPLICADAS EN SU GESTION



## 5 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

### Reuniones mantenidas con Áreas, Departamentos, Organismos y Asociaciones

#### 1. ASUNTO: **Coordinación actuaciones GMU: Servicio de Conservación**

FECHA: **01-02-2012**

LUGAR : Zonas en degradación física y funcional en el Centro Histórico

HORA: **09:00 – 13:00**

ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Zafra Gutiérrez, Aurora  
Ortega Ruiz, Oscar

##### TEMAS TRATADOS:

Visita a ámbitos degradados (Tomás de Cózar, Lagunillas, Biedmas, ...), tomando contacto con la realidad actual (edificación, urbanización, actividades, integración social) y recopilando información reciente de actuaciones, al objeto de actualizar datos de partida y adoptar decisiones de intervención.

#### 2. ASUNTO: **Coordinación Iniciativa Privada: Garaje Delicias.**

FECHA: **29-03-2012**

LUGAR : Sala de reuniones Gerente de Urbanismo

HORA: **10:00**

ASISTEN: Cardador Jiménez, José  
Ruiz Barrionuevo, Miguel Ángel  
Verdugo Florido, Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula

PROPIEDAD

Cámara/Delgado Arquitectos

##### TEMAS TRATADOS:

Ordenación interior del conjunto actualmente ocupado por el Garaje de las Delicias.

#### 3. ASUNTO: **Coordinación Área de Comercio y Vía Pública.**

FECHA: **21-06-2012**

LUGAR : Sala de reuniones Gerente de Urbanismo

HORA: **10:00**

ASISTEN: Gutiérrez Sordo, Javier  
Domingo Ruiz de Mier, María Teresa  
Verdugo Florido, R. Ulises  
Ruiz Carmena, Alberto

##### COMERCIO Y VÍA PÚBLICA

López Rodríguez, Ignacio  
Molina Crespo, Esther

##### TEMAS TRATADOS:

Integración estética de fachadas en locales comerciales en el PEPRI Centro.

#### 4. ASUNTO: **Coordinación Intervenciones Arqueológicas: Muralla Medieval.**

FECHA: **06-11-2012**

LUGAR : Sala de reuniones Arqueología

HORA: **10:00**

ASISTEN: Carmen Peral Bejarano  
Verdugo Florido, Ulises

##### REDACCIÓN

González Fernández, Francisco  
Gurriarán Daza, Pedro  
García Villalobos, Salvador

##### TEMAS TRATADOS:

Presentación del "Avance del Plan Director con Proyecto de Integración Urbana de la Muralla Medieval de Málaga y Propuesta de Ejecución Puntual de Obras de Acondicionamiento".

## 5. ASUNTO: **Coordinación Usos y Actividades Medioambiente - PEPRI CENTRO** **Recopilación de datos**

FECHA: **25 - 02- 2013**  
LUGAR : Sala de reuniones del Área de Medioambiente. Hospital Noble  
HORA: **09:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Morales García, Luis Ángel  
Cerezo Aizpún, Paula

MEDIO AMBIENTE  
Cardador Jiménez, Tatiana  
Nadales Zayas, Enrique

### TEMAS TRATADOS:

Desde el área de Medio Ambiente nos facilitan base de datos referente a las actividades económicas existentes en el Centro Histórico. Base de Datos que se completa en el Departamento con las actividades de equipamiento público y privado.

## 6. ASUNTO: **Coordinación con Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico** **(Instituto Municipal de la Vivienda)**

FECHA: **25 - 02- 2013**  
LUGAR : Sala de reuniones Oficina de Rehabilitación  
HORA: **12:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Bravo Lavado, Francisco

### TEMAS TRATADOS:

Se dan a conocer los objetivos principales de la Revisión y se solicita colaboración.

## 7. ASUNTO: **Recopilación Información / adecuación de los programas informáticos- PEPRI CENTRO**

FECHA: **25 - 02- 2013 (REVISAR FECHA)**  
LUGAR : Sala de reuniones del CEMI. Edificio Tabacalera  
HORA: **09:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Morales García, Luis Ángel  
Cerezo Aizpún, Paula

### TEMAS TRATADOS:

Dado que se pretende utilizar un SIG para la elaboración de los diferentes planos temáticos de información se analiza conjuntamente con el CEMI el modo de intercambiar dicha información. Adaptada al ámbito geográfico del PEPRI

## 8. ASUNTO: **Coordinación Plan de Conservación Viario - PEPRI CENTRO** **Recopilación de datos**

FECHA: **05 - 04- 2013**  
LUGAR : Sala de reuniones del Dpto. de Proyectos y Obras 3ª planta GMUOI.  
HORA: **09:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Morales García, Luis Ángel  
Seguí Pérez, Vicente  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Cerezo Aizpún, Paula

### TEMAS TRATADOS:

Se facilita por el Departamento de Proyectos y Obras base de datos elaborada por la empresa encargada del Plan de Conservación en la que se contiene información de dimensiones de acerado y calzada del viario público que se utilizarán para el análisis de accesibilidad y movilidad.

## 9. ASUNTO: Coordinación PLAN DIRECTOR DE LA CATEDRAL - PEPRI CENTRO

FECHA: **11 - 04- 2013**

LUGAR : Sala de reuniones del Servicio de Planeamiento 2ª planta GMUOI.

HORA: **09:00**

ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Peral Bejarano, Mª Carmen  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Morales García, Luis Ángel  
Seguí Pérez, Vicente  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Ruiz Carmena, Alberto  
Cerezo Aizpún, Paula  
Ruiz Cabrero, Gabriel  
Juan Manuel Sánchez La Chica

### TEMAS TRATADOS:

Con motivo de la redacción tanto del Plan Director de la Catedral como del Avance del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico se ha considerado interesante la convocatoria de esta reunión buscando una coordinación entre los diferentes objetivos, planteamientos y directrices así como intercambiar impresiones que puedan ser de utilidad.

Se les hace llegar los planos de los BIC y sus entornos en el ámbito del PEPRI Centro y el Conjunto Histórico.

## 10. ASUNTO: Coordinación Área de Parques y Jardines - PEPRI CENTRO

FECHA: **25 - 04- 2013**

LUGAR : Sala de reuniones de la Sede de Parques y Jardines . Calle Llobregat 16

HORA: **11:00**

ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Barrionuevo Benítez, Remedios

Morales García, Luis Ángel  
Cerezo Aizpún, Paula

### PARQUES Y JARDINES

González Yuste, Rafael  
Gutiérrez del Álamo Cabello, Javier  
Francisco

### TEMAS TRATADOS:

Se manifiesta que es intención del Avance del PEPRI el proponer en el marco de las actuaciones de reurbanización del espacio público la introducción de elementos vegetales, arbolado de alineación y jardines. Desde el Área de Parques y Jardines informan que se está redactando un Plan Director de Arbolado para toda la ciudad que abordará también el ámbito del Centro Histórico

## 11. ASUNTO: Colaboración Servicio de Edición de la GMU\_Jose Luis Moreno – PEPRI CENTRO

FECHA: **29 - 04- 2013**

LUGAR : Sala de reuniones del Servicio de Planeamiento 2ª planta GMUOI.

HORA: **12:00**

ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Seguí Pérez, Vicente  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Cerezo Aizpún, Paula  
Martínez Arjona, Rocío

### TEMAS TRATADOS:

El objetivo de la reunión es transmitir a José Luis y a Rocío la idea del trabajo a realizar para su colaboración en el diseño gráfico del documento de Avance .

## 12. ASUNTO: Colaboración OMAU – Sistemas de Información /Cartografía y Datos Centro

FECHA: **21 - 05- 2013**

LUGAR : Sala de reuniones del Servicio de Planeamiento

HORA: **09:30**

ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Morales García, Luis Ángel  
Barrionuevo Benítez, Remedios

OMAU: Rafael Báez

### TEMAS TRATADOS:

Desde el Servicio de Programas se nos facilita el trabajo desarrollado en el marco de la Iniciativa Urbana:

Análisis del Espacio Público Usos y Actividades económicas en el ámbito del PEPRI Centro.  
Análisis de Población.  
Indicadores de Sostenibilidad.

### 13. ASUNTO: **Coordinación Actuaciones Infraestructuras Centro.**

FECHA: **27-06-2013 / 01-07-2013 / 10-10-2013**  
LUGAR : Sala de reuniones del Departamento de Planeamiento GMU.  
HORA: **11:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Gámez Amián, Salvador  
Cerezo Aizpún, Paula  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
  
DPTO. PROYECTOS Y OBRAS:  
Navas Quintana, Pedro

#### TEMAS TRATADOS:

Se pone de manifiesto la necesidad de que el nuevo Plan Especial incorpore un diagnóstico en relación a los déficit de infraestructuras en el ámbito del Centro Histórico y avance posibles alternativas y soluciones.

### 14. ASUNTO: **Ciudad Histórica - Movilidad y Aparcamientos.**

FECHA: **14-09-2013 (REVISAR FECHA)**  
LUGAR : Sala de reuniones del Área de Tráfico y Movilidad  
HORA: **12:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Gámez Amián, Salvador  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Morales García, Luis Ángel  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena

#### TEMAS TRATADOS:

Nos reunimos el miércoles 14/09 a las 12:00 h para el asunto comentado: Movilidad y aparcamientos en la zona Ciudad Histórica, y su relación con el resto del municipio.

Se trata de que aportemos, entre todos, los datos iniciales que conozcamos a tal respecto, para poder recopilar información, con vistas a:

- refundir los estudios y propuestas existentes,
- realizar un análisis crítico,
- obtener conclusiones que nos orienten hacia una propuesta integrada.

### 15. ASUNTO: **Coordinación con Junta de Distrito Centro.**

FECHA: **08-10-2013**  
LUGAR : Sala de reuniones del Departamento de Planeamiento GMU.  
HORA: **10:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Gámez Amián, Salvador  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Morales García, Luis Ángel  
  
JUNTA DE DISTRITO CENTRO:  
Del Corral Parra, Gemma  
Cantos Recalde, Francisco

#### TEMAS TRATADOS:

Se presenta a la Concejala y Director de Distrito Centro los trabajos desarrollados y los objetivos principales perseguidos. Por su parte nos manifiestan inquietud por los temas relativos a las Actividades Urbanas y nos hacen sugerencias muy constructivas y nos trasladan peticiones de colectivos vecinales.

### 16. ASUNTO: **Coordinación Área Participación ciudadana - M<sup>a</sup> Angeles Macías Aguado**

FECHA: **30-10-2013**  
LUGAR : Edif. antigua Tabacalera: Módulo 3, 1ª planta.  
HORA: **09:30**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Barrionuevo Benítez, Remedios

#### ÁREA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Macías Aguado, M<sup>a</sup> Angeles  
Merino, M<sup>o</sup> José  
Molina, Almudena

#### TEMAS TRATADOS:

Se debate sobre la necesidad de avanzar en la reglamentación de la cesión de los locales y edificios municipales a Asociaciones y colectivos sociales que tienen su sede en el ámbito del PEPRI Centro. Se acuerda que nos faciliten listado y ubicación de dichos inmuebles. Se pone de relieve la necesidad de desplegar estrategias de participación ciudadana desde las primeras fases de elaboración del planeamiento.



## 17. ASUNTO: **Coordinación con Delegación de la Consejería de Cultura.**

FECHA: **20-11-2013**  
LUGAR : Delegación Cultura Junta de Andalucía.  
HORA: **12:00 – 15:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Peral Bejarano, Carmen  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Ruiz Carmena, Alberto

DELEGACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA JA:  
Mesa Alcalá, Enrique  
López Reche, Guillermo  
Sanchez, Antonio

### TEMAS TRATADOS:

Se analizan las diferentes determinaciones de la revisión del PEPRI que el documento debe contener en el marco de lo exigido por la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se pone de manifiesto que es una exigencia legal derivada de la inscripción definitiva del Conjunto Histórico como BIC en 2012, así como del propio PGOU de Málaga.

## 18. ASUNTO: **Coordinación con Asociación de Vecinos “Centro Antiguo”.**

FECHA: **25-11-2013**  
LUGAR : Departamento de Planeamiento GMU.  
HORA: **11:00 – 13:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Gámez Amián, Salvador  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Morales García, Luis Ángel

ASOCIACIÓN DE VECINOS “CENTRO ANTIGUO”:  
María José Soria

### TEMAS TRATADOS:

El objeto básico de la reunión es contar resumidamente lo realizado, y, sobre todo, invitar a participar mediante aportación de ideas y demandas.

## 19. ASUNTO: **Coordinación OMAU: Propuestas del Avance del Plan Especial**

FECHA: **05-12-2013**  
LUGAR : Sala de reuniones dEI OMAU  
HORA: **10:30**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena

Gámez Amián, Salvador

OMAU:  
Marín Cots, Pedro  
Blanco Nieto, Montserrat

### TEMAS TRATADOS:

Se trata sobre resultados de intervenciones realizadas. Intervenciones futuras. ...Se pone de manifiesto la necesidad de armonizar las propuestas del PEPRI con las Actuaciones Urbanas que van a solicitar financiación en el marco de los diferentes Programas Europeos.

## 20. ASUNTO: **Coordinación con Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico (Instituto Municipal de la Vivienda)**

FECHA: **16-12-2013**  
LUGAR : Sala de reuniones Oficina de Rehabilitación  
HORA: **12:00 – 15:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Morales García, Luis Ángel

OFICINA DE REHABILITACIÓN  
Bravo Lavado, Francisco  
Tejón Castillo, M<sup>a</sup> Teresa

### TEMAS TRATADOS:

Se da a conocer el desarrollo de los trabajos y se solicita colaboración en relación a la experiencia acumulada por la Oficina respecto a adecuación de Locales a normativa etc.

## 21. ASUNTO: Coordinación con Área de Comercio y Vía Pública

FECHA: **17-12- 2013**  
LUGAR : Área de Comercio, Hospital Noble  
HORA: **10:00 – 12:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Rubio Priego, Elena  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
  
ÁREA DE COMERCIO  
Laguna Mariscal, Juana María

### TEMAS TRATADOS:

Se debate sobre la problemática de la sobresaturación que padece actualmente el Centro Histórico de Establecimientos de Hostelería, bares etc. Se pone de manifiesto la necesidad de incrementar las labores de inspección municipal para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.

## 22. ASUNTO: Servicio Técnico de Limpieza, Área de Medio Ambiente

FECHA: **17-12- 2013**  
LUGAR : Sala de reuniones Área de Medio Ambiente - Hospital Noble  
HORA: **12:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Morales García, Luis Ángel  
  
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Medina-Montoya Hellgren, Luis  
López de la Pascua, Encarnación

### TEMAS TRATADOS:

Análisis previo del Estudio realizado por el Servicio Técnico de Limpieza sobre la Contenerización del Centro Histórico.

## 23. ASUNTO: Bienestar Social / Distrito Centro

FECHA: **10-01- 2014**  
LUGAR : Calle Padre Jorge Lamothe 4 .- Perchel Norte (junto hotel Ibis)  
HORA: **11:00 – 13:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Morales García, Luis Ángel  
  
BIENESTAR SOCIAL  
Gil Valenzuela, Cristóbal

### TEMAS TRATADOS:

Se pone de manifiesto la necesidad de contar con los ciudadanos como destinatarios y protagonistas de todo ejercicio de planeamiento Urbano. Nos piden un plazo para aportar sugerencias

## 24. ASUNTO: Área de Accesibilidad

FECHA: **23-01- 2014**  
LUGAR : Despacho de Director de Área  
HORA: **11:00 – 13:00**  
ASISTEN: Jiménez Ruiz, María Dolores

ÁREA DE ACCESIBILIDAD  
García Piñero, Juan Manuel

### TEMAS TRATADOS:

Se da a conocer la propuesta de Análisis de Accesibilidad Peatonal y de acceso a Servicios de Emergencias que se contiene en el documento de Avance. Se facilita documentación para que pueda ser analizada por el área.

## 25. ASUNTO: Promálaga

FECHA: **03-02- 2014**  
LUGAR : Pl. Jesús El Rico, 1  
HORA: **10:00 – 12:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Cerezo Aizpún, Paula  
Jiménez Ruiz, María Dolores

PROMALAGA  
Pascual Villamor, Isabel

### TEMAS TRATADOS:

Se expone el estado de desarrollo de los trabajos y se contrastan sus propuestas con las iniciativas de incentivo de la Actividad económica y Empresarial puestas en marcha por Promálaga.

## 27. ASUNTO: Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento

FECHA: **30-04- 2014**  
LUGAR : Paseo de Martiricos, 12  
HORA: **9:00 – 10:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises

SERVICIO DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS  
Inspector Jefe: Romero Angulo, José Cruz

### TEMAS TRATADOS:

Características de los espacios públicos, las infraestructuras urbanas y las ordenanzas que habrían de ser tomadas en consideración en las actuaciones del planeamiento y la urbanización, para facilitar la accesibilidad y las tareas de salvamento.

## 26. ASUNTO: Bienestar Social / Distrito Centro

FECHA: **20-02- 2014**  
LUGAR : Calle Padre Jorge Lamothe 4 .- Perchel Norte (junto hotel Ibis)  
HORA: **11:00 – 13:00**  
ASISTEN: Verdugo Florido, R. Ulises  
Jiménez Ruiz, María Dolores  
Barrionuevo Benítez, Remedios  
Seguí, Vicente

BIENESTAR SOCIAL  
Gil Valenzuela, Cristóbal

### TEMAS TRATADOS:

A la vista de la información facilitada después de la primera reunión, se realizan por el área de Bienestar Social sugerencias concretas respecto al ámbito de estudio por la existencia de barrios históricos periféricos que también merecen protección. También se analizan nuevas necesidades de Equipamientos y Espacios Públicos.

## **TÍTULO III**

### **DETERMINACIÓN DE OBJETIVOS**

1\_MORFOLOGÍA: DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA

2\_SINGULARIDADES: ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS

3\_ACTIVIDAD: USOS Y EQUIPAMIENTOS

4\_MOVILIDAD: VIARIO, MODO DE TRANSPORTE Y APARCAMIENTOS

5\_INFRAESTRUCTURAS: ESPACIOS URBANOS, REDES DE SERVICIOS  
Y RESIDUOS URBANOS



## 1. MORFOLOGÍA: DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA

### A. ESCALA TERRITORIAL

#### A.1 Condicionantes del Medio Físico/Marco Natural para la ordenación del Centro Histórico, y relación entre ambos.

##### Objetivo \_ A.1:

**Poner de relieve las especificidades territoriales del Centro Histórico como asentamiento urbano sobre un Medio Físico y Natural concreto**

##### Línea de Actuación\_A.1:

Con la finalidad de dar respuesta formal a sus bordes geográficos sensibles (Río Guadalmedina, Monte Gibralfaro, Monte del Ejido):

- Delimitar ámbitos concretos, precisando la extensión superficial y las pautas que han de reunir las actuaciones, para garantizar el desarrollo de intervenciones integradas adecuadas a las características del entorno existente.
- Establecer criterios, directrices y recomendaciones para tales intervenciones en los bordes urbanos del Centro, determinantes para las interiores a su delimitación, y orientadores para el desarrollo de las ordenaciones exteriores colindantes al ámbito.

#### A.2 Integración de piezas urbanas de interés territorial

##### Objetivo \_ A.2:

**Promover la ordenación y urbanización de las grandes piezas urbanas de entidad territorial, o de sus espacios limítrofes, que permita optimizar la integración morfológica y funcional de dichas áreas con la trama histórica del Centro.**

Eje Alameda- Parque- Paseo de Reding  
Frontera Puerto-Ciudad  
Borde Río Guadalmedina  
Borde Monte Gibralfaro

#### Línea de Actuación \_ A.2:

Con la finalidad de dar respuesta formal a sus bordes geográficos sensibles

- Analizar las diferentes escalas superpuestas de servicios que prestan, diferenciando los elementos morfológicos y espacios precisos a tal fin, para conjugar las distintas actividades a desarrollar en sus ámbitos.
- Acotar los ámbitos de las actuaciones de ordenación y urbanización.
- Establecer criterios, directrices y recomendaciones para las intervenciones.

### A.3 Inserción de la trama urbana del centro con los barrios Colindantes

#### Objetivo\_A.3:

**Poner de relieve el valor de barrios históricos periféricos al Centro cuyas características morfológicas deben ser igualmente preservadas.**

**Alcanzar una continuidad viaria esencial para el intercambio de actividades y la revitalización de áreas perimetrales al centro histórico**

#### Línea de Actuación\_A.3:

Tras análisis morfológico de las posibilidades de dar continuidad al viario, al objeto de permitir una adecuada integración de las tramas urbanas, detectar los puntos óptimos para plantear las actuaciones esenciales de conexión:

- Relación con la ciudad al oeste: Barrios históricos de Trinidad y Perchel.
- Relación al norte: Crecimiento de los arrabales. Ejido
- Relación frente Marítimo-Portuario y Malagueta

## B.\_ ESCALA ESTRUCTURAL

### B.1 La Heterogeneidad en el Centro Histórico.

**Objetivo\_B.1:** Poner de manifiesto la heterogeneidad del Centro Histórico identificando zonas homogéneas susceptibles de tratamiento normativo y propositivo diferenciado.

**Línea de Actuación\_B.1:** Reforzar las articulaciones entre los barrios estableciendo mecanismos de equilibrio y cohesión física y social al tiempo que se fortalecen su características identitarias evitando un tratamiento genérico.

### B.2 Caracterización del Espacio Público. Ejes y Nodos estructurales.

**Objetivo\_B.2:** Proponer caracterización del Espacio Público del Centro Histórico atendiendo a su función estructural y a su significación en el conjunto.

**Línea de Actuación\_B.2:** Identificar y reforzar la vocación de los ejes y nodos del centro como elementos de estancia, de distribución y conexión, de respeto en entornos monumentales etc.

Para proponer intervenciones en el espacio público se plantea como paso previo el cartografiar sus elementos estructurantes y sus interrelaciones. Viales rodados principales. Elementos lineales, Estancias, Edificios como hitos de la escena urbana

### B.3 Morfología del Espacio construido

**Objetivo\_B.3:** Analizar los parámetros morfológicos del espacio construido sobre y bajo rasante: Ocupación de subsuelo, Alturas, Tipologías Parcelarias, Alineaciones, Estado de Conservación de los edificios, para definir las bases generales de la normativa de edificación.

**Línea de Actuación\_B.3:** Realización de análisis comparado de los Parámetros existentes y los previstas por el PEPRI para detectar disfunciones., fuera de ordenación. etc. Utilización de información disponible en otros servicios municipales. ( Licencias, Conservación, ITE) etc.

### B.4 Integración de Arquitectura Contemporánea

**Objetivo\_B.4:** Incorporar criterios de integración de la arquitectura contemporánea en el Centro Histórico a la luz de las recomendaciones UNESCO y de cartas y documentos internacionales

**Línea de Actuación\_B.4:** Analizar y extraer de los diferentes documentos directrices y criterios que deban incorporarse a la normativa del Plan Especial.

- Recomendación sobre el Paisaje urbano Histórico. UNESCO 10 noviembre de 2011
- Carta de Cracovia 2000 y Revisiones Carta de Cracovia 2011-2013
- Memorando de Viena. 2005

### B.5 Accesibilidad del Espacio Público

**Objetivo\_B.5:** **Analizar pormenorizadamente las dificultades de accesibilidad peatonal y accesibilidad de los servicios de emergencias en el conjunto del centro Histórico.**

**Línea de Actuación\_B.5:** A partir de la información georeferenciada del Plan de Conservación de pavimentos y del SIG del OMAU detectar tramos de calles inaccesibles y protocolizar actuaciones de remodelación priorizando el espacio de movilidad peatonal y el estancial. Realizar en colaboración con el Área de Accesibilidad unas Fichas Tipo por calle que incluya : tipos de pavimento, secciones , aceras, de calzadas, árboles, ubicación del mobiliario urbano, etc ..

### B.6 Implementación del concepto de Supermanzana

**Objetivo\_B.6:** **Implementar el concepto de supermanzana sobre el Centro Histórico reequilibrando el espacio destinado al vehículo motorizado priorizando el espacio de preferencia peatonal y el estancial.**

**Línea de Actuación\_B.6:** Se plantea una nueva configuración del espacio público diseñando mecanismos disuasorios de penetración en el Centro Histórico por tráfico de paso sin menoscabar las necesidades de los residentes y usuarios.

### B.7 Intervenciones estructurales en el Espacio Público

**Objetivo\_B.7:** **Proponer intervenciones estructurales en el espacio público que supongan operaciones de equilibrio entre la almendra central y los arrabales y que sean nuevos escenarios dinamizadores del centro**

**Línea de Actuación\_B.7:** Identificar potencialidades inéditas en la escena urbana proponiendo actuaciones específicas.

Eje Aduana. Santuario de la Victoria.  
Eje Plaza Jerónimo Cuervo , Lagunillas, Plaza de la Victoria  
Carretería  
Entorno Ayuntamiento, Correos , Banco de España.  
Calle Cervantes Malagueta

### B.8 Intervenciones estructurales en el Espacio Construido

**Objetivo\_B.8:** **Detectar en el espacio construido solares o inmuebles desocupados o infrutilizados susceptibles de convertirse en red de espacios capaces o contenedores de nuevos usos cualificadores.**

**Línea de Actuación\_B.8:** La existencia de un gran número de solares debe ser transformada en oportunidad para diseñar una red de equipamientos que aporten identidad y se constituyan en nuevos referentes de los diferentes barrios

Se plantean propuestas concretas sobre enclaves específicos y se recogen iniciativas en curso por otras instancias municipales.  
Se diseña nueva red de equipamientos multifuncionales y multigeneracionales.

## C.\_ ESCALA LOCAL

### C.1 Actuaciones en Áreas de Intervención Integrada

**Objetivo\_C.1:** Definir mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbana, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria, atendiendo a las directrices de la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

**Biedmas**  
**Lagunillas-Cobertizo del Conde**  
Pasaje chinitas  
Pedro de Toledo  
Tomas de Cózar

**Línea de Actuación\_C.1:** La escala de barrio nos muestra un campo de decisión y actuación más específico y singular. Es en esta escala donde se pueden detectar las operaciones de recomposición volumétrica y de reordenación del espacio público más próximas al proyecto urbano.

En dichos ámbitos específicos a escala de barrio, implementar soluciones proyectuales de escala intermedia entre el planeamiento y el proyecto urbano, que sean dinamizadores y contenedores de nueva actividad. Espacios capaces. Se elabora una ficha de actuación con el siguiente contenido:

- Actuaciones sobre espacio construido
- Actuaciones de Nueva Planta
- Actuaciones sobre el espacio libre
- Actuaciones sobre viario. Permeabilidad/Intercambio
- Actuaciones de mejora Ambiental
- Actuaciones de fomento de actividad
- Actuaciones sobre la accesibilidad

### C.2 Catálogo de Actuaciones Subvencionables

**Objetivo\_C.2:** Promover actuaciones subvencionadas dentro del Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana regulado por el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. según condiciones de los art 27,28,29, 30 y 31.del citado Plan Estatal.

Actuaciones para la rehabilitación y mejora de la edificación  
Actuaciones para la rehabilitación y mejora de la edificación  
Actuaciones para mejorar la accesibilidad y la sostenibilidad  
Actuaciones para fomentar la regeneración y la renovación urbana  
Actuaciones Innovadoras

**Línea de Actuación\_C.2:** Definir un catálogo de actuaciones subvencionables según art. 26 y 27 del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.:

- Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos.
- Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
- Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad. (conectividad de espacios verdes, cubiertas verdes, implantación de especies adecuadas).

Preparar la documentación exigida en el art.27 del citado Plan:

- Delimitación del ámbito.
- Memoria-Programa:
  - a. Diagnóstico social, económico y ambiental
  - b. Programa de Acciones Integradas
  - c. Memoria de Viabilidad técnica.
  - d. Plan de realojo temporal y retorno.



## 2. SINGULARIDADES: ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS

### A.\_ ESCALA TERRITORIAL

**A.1**    **Objetivo\_A.1:**                    **Lograr un mayor equilibrio entre el ámbito del CH y el resto de la ciudad**

**Línea de Actuación\_A.1:** Para ello se propone potenciar los ámbitos singulares de otros barrios especialmente de aquellos ámbitos colindantes o de frontera con el Centro Histórico.

**A.2**    **Objetivo\_A.2:**                    **Unificar en un único documento los elementos de interés y/o protegidos así como los criterios y propuestas de recuperación.**

**Línea de Actuación\_A.2:** Para ello se pretende la realización de un Catálogo Único que permita obtener de modo inmediato y actualizado toda la información relativa al interés patrimonial.

### B.\_ ESCALA ESTRUCTURAL

**B.1**    **Objetivo\_B.1:**                    **Ampliar a la zona de los Arrabales los logros obtenidos en la recuperación y puesta en valor de los entornos singulares del Centro Histórico.**

**Línea de Actuación\_B.1:** Para ello se pretende detectar y significar ámbitos de interés patrimonial ya sea material o inmaterial que sean susceptibles de potenciar y revalorizar.

**B.2 Objetivo\_B.2:** Lograr un conocimiento pormenorizado de la evolución del patrimonio catalogado o de interés desde los inicios del vigente PEPRI

**Línea de Actuación\_B.2:** Para ello se pretende la realización de una “cartografía de la conservación” que sirva de documento base para establecer nuevas vías de recuperación y estímulo del patrimonio edificado.

**B.3 Objetivo\_B.3:** Realizar un análisis de la modificación de la trama histórica detectando los resultados negativos y sus causas.

**Línea de Actuación\_B.3:** Para ello se realiza una superposición de la trama parcelaria histórica con la actual, significando los puntos críticos de pérdida de parcelación, sus causas y efectos.

**B.4 Objetivo\_B.4:** Lograr una mayor agilidad en los procesos de intervención sobre el patrimonio catalogado o de interés que evite la pérdida de elementos irrecuperables desde el punto de vista histórico, cultural y de memoria colectiva.

**Línea de Actuación\_B.4:** Para lograrlo se inicia un proceso de unificación de las bases de datos y cartográficas entre todos aquellos entes que intervienen en el ámbito del Centro Histórico, buscando una actualización en tiempo real de la información existente y de las actuaciones previstas.

**C.1 Objetivo\_C.1:** Eliminación de los impactos producidos sobre el patrimonio ya sea edificado o espacios de interés en todos sus niveles de plantas bajas, plantas altas y nivel de cubiertas.

**Línea de Actuación\_C.1:** Para ello se realiza un análisis por Zonas Homogéneas de los impactos más relevantes por parcela así como aquellos ámbitos de “integración positiva” en los que se ha logrado el equilibrio entre las necesidades vitales del barrio con los impactos producidos por las distintas actividades.

**C.2 Objetivo\_C.2:** Conseguir un mayor acierto en las soluciones tipológicas a nivel de cubierta, un mayor acierto en las soluciones constructivas de pequeña escala en las plantas altas y a nivel de planta baja una mayor integración de los elementos ornamentales.

**Línea de Actuación\_C.2:** Para ello se incorpora al documento diversas opciones de soluciones tipológicas de cubiertas y de integración de elementos decorativos. Se determinan las soluciones no aptas en cada uno de los tres niveles de planta baja, alta y cubierta.

**C.3 Objetivo\_C.3:** Detección de los valores específicos de cada una de las zonas homogéneas o barrios.

**Línea de Actuación\_C.3:** Se recuperan de la memoria histórica aquellos elementos, espacios, usos y actividades que aporten singularidad a cada una de las zonas homogéneas incorporando las nuevas oportunidades surgidas en la actualidad.

## C.\_ ESCALA LOCAL



- Línea de actuación\_B.1:** Se analizarán los espacios de ciudad con características similares, en cuanto al desarrollo de sus actividades, potencialidades o carencias funcionales, para establecer medidas específicas acordes a sus necesidades, evitando generalizaciones.
- B.2 Objetivo\_B.2:** **Fijar la mirada en los bordes del Centro Histórico, analizando las relaciones de cercanía que se producen entre distintas actividades.**
- Línea de actuación\_B.2:** Potenciación y fomento de intercambios de actividad exterior- interior al recinto delimitado.
- B.3 Objetivo\_B.3:** **Abordar el análisis de la distribución de los equipamientos en el Centro Histórico desde un punto de vista cualitativo y no meramente cuantitativo, profundizando en la concreción de los usos a que se destinan los inmuebles y las personas a las que sirven.**
- Línea de actuación\_B.3:** Mediante procesos participativos, establecer los equipamientos municipales que la ciudadanía considera necesarios en este nuevo contexto económico y social.
- B.4 Objetivo\_B.4:** **Establecer los mecanismos necesarios para que los equipamientos que sirven al centro no funcionen de forma aislada e independiente, sino alineados hacia un mismo fin.**
- Línea de actuación\_B.4:** Creación de una Red de equipamientos multifuncionales y multigeneracionales.
- B.5 Objetivo\_B.5:** **Promover la reutilización productiva del patrimonio cultural.**

- Línea de actuación\_B.5:** Establecer nuevos marcos normativos que permitan una mayor versatilidad en los usos susceptibles de implantación en contenedores de valor patrimonial.

- B.6 Objetivo\_B.6:** **Garantizar a los distintos agentes que intervienen en el desarrollo de las actividades del Centro: habitantes, visitantes y trabajadores una dotación del uso de aparcamiento necesaria y suficiente para el desarrollo de sus funciones.**

- Línea de actuación\_B.6:** Promover en espacios aptos para ello, la implementación de este uso en el Centro Histórico.

## C.\_ ESCALA LOCAL

- C.1 Objetivo\_C.1:** **Identificar ámbitos urbanos con carencias funcionales a la escala de barrio**

- Línea de actuación\_C.1:** Promover, en ámbitos deteriorados o con escasez de servicios, la implantación de actividades económicas dinamizadoras, en conjunción con la mejora de la articulación entre distintos barrios.

- C.2 Objetivo\_C.2:** **Mirar al centro desde la perspectiva de las personas que lo viven. Debe ser un centro construido por personas, gestionado por personas y al servicio de las personas.**

- Línea de actuación\_C.2:** Llevar a cabo un análisis de la actividad teniendo en cuenta los distintos agentes que intervienen: residentes, visitantes y trabajadores, estableciendo los marcos normativos necesarios para alcanzar un equilibrio entre todos ellos.

- C.3 Objetivo\_C.3:** **Aportar al Centro Histórico un mapa de ruido real basado en las incidencias que, de forma efectiva, generan determinadas actividades sobre la población.**

- Línea de actuación\_C.3:** Implementar el análisis efectuado por los mapas de ruido teniendo en cuenta aquellos aspectos no considerados en su elaboración como consecuencia de la normativa que los regula.



## 4. MOVILIDAD: VIARIO, MODOS DE TRANSPORTE Y APARCAMIENTOS

### B.\_ ESCALA ESTRUCTURAL

El tratamiento de los espacios públicos del Centro debe atender a la singularidad que les confiere, en cada caso, su posición y funciones dentro de las estructuras.

Las formas de acceder al Centro no pueden seguir manteniendo sistemas que dependan en gran parte del vehículo privado. La forma de acceder al centro histórico de la ciudad consiste, en la actualidad, en un sistema de visión artificial mediante cámaras que consiguen de forma automática una lectura y reconocimiento de matriculas. Este sistema sin embargo está asociado actualmente a un proceso burocrático que ralentiza el acceso para los residentes y comerciantes por lo que desde el Área de Movilidad se está trabajando para mejorarlo.

#### B.1 Red viaria

**Objetivo \_ B.1.1: Apoyo intenso a la accesibilidad y movilidad internas y a una disuasión al uso del Centro como lugar de paso**

##### Línea de Actuación\_B.1.1:

Las propuestas que se hacen tratan de liberar espacio público hoy ocupado por la circulación del vehículo privado de paso o que viene al centro por motivo de ocio, y facilitar el acceso en vehículo privado al residente.

De aquí la propuesta de catalogación de las vías como: “Viario General de la Ciudad”; “Viario Principal Usuarios Centro” y “Viario Secundario Usuarios Centro”, que a su vez puede ser “No Controlado” y “Controlado (accesible 24 h o accesible temporalmente)”; y “Viario Principal Peatonal” que complementaria a la que actualmente se considera por el Área de Movilidad que establece únicamente dos tipos: las calles peatonales y las calles de preferencia peatonal donde solo pueden circular vehículos autorizados y siguiendo unas condiciones determinadas.

De esta catalogación resulta la implementación del concepto de supermanzana, con el propósito de mejorar la disposición residencial del Centro e incrementar su peso en el conjunto de actividades, de manera que, con escasos retoques, la trama viaria existente permita el acceso con vehículo al máximo de manzanas y la mejora de itinerarios a utilizar por el transporte público colectivo.

**Objetivo \_ B.1.2: Uso más equilibrado de la trama urbana y ordenación viaria existente con afecciones mínimas a los parámetros físicos públicos actuales**

**Línea de Actuación\_B.1.2:**

**Los cambios de funcionalidad que se proponen** se consideran trascendentales: priorizar la circulación peatonal frente a la rodada en los laterales norte y sur de la Alameda Principal y en las calles Puerta del Mar y Atarazanas (lo que implica el traslado de las paradas de autobuses ubicadas actualmente en dichos laterales); dejar C/ Victoria con un solo sentido (se propone el descendente) y restringir Compás de la Victoria; pasarela peatonal sobre el río Guadalmedina a la altura de las calles Don Rodrigo y Ventura Rodríguez; restricción de un tramo de calle Carretería al tráfico de paso, dejándolo exclusivamente para autorizados; posibilidad de incluir (una vez se estudie en detalle) un carril-bici en calles Carretería y Álamos, así como por el túnel de Alcazabilla, acondicionando al mismo tiempo este túnel para que el paso de peatones sea agradable y libre de ruidos.

## B.2 Transporte colectivo y otros

**Objetivo \_ B.2.1: Al usuario hay que ofertarle comodidad, regularidad y puntualidad, así como intercambios con otras líneas y modos y/o aparcamientos de disuasión, estableciendo una adecuada política tarifaria.**

**Línea de Actuación\_B.2.1:**

Pronto se licitarán las obras que supondrán, por ahora, la terminación de las líneas 1 y 2 del **metro**. La línea 1 procede de Teatinos-Ampliación de la Universidad y la 2 del Palacio de Deportes "Martín Carpena". Con **aparcamientos de disuasión** en las cabeceras, ofrecerían una buena alternativa para que los vehículos del exterior de la ciudad y que vengan al centro tuviesen una plaza de aparcamiento fácil.

Con la operación de semipeatonalización de la Alameda, hay que reestudiar la ubicación de las cabeceras de líneas que existen en ellas, debiendo quedar las mínimas para que no exista una barrera de autobuses limitando dichas zonas peatonales.

Por otra parte, se abren posibilidades de recorridos de líneas actuales o de nueva creación que aumenten el servicio al centro, minorando el problema de las distancias a recorrer a pie. Finalmente, se abre la posibilidad de instaurar un circular para servicio exclusivo del centro.

**Objetivo \_ B.2.2: Favorecer el transporte en bicicleta**

**Línea de Actuación\_B.2.2:**

Se propone prolongar el carril-bici del Paseo del Parque hasta el Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso por C/Cervantes, rehaciendo con la nueva urbanización de la Alameda Principal el existente en la misma.

Se contempla la posibilidad de disponer uno en Carretería y Álamos, que continuaría por el túnel de la Alcazaba hasta conectar en el Paseo del Parque con el antes citado. Por el otro extremo sería continuación del carril-bici existente en C/Mármoles, para cruzar el puente de la Aurora y por la Avenida de la Rosaleda llegar a Carretería por el Postigo de Arance, calle en la que compartiría existencia con el tráfico rodado y peatonal.

**Objetivo\_B.2.3: Facilitar el acceso al residente**

**Línea de Actuación\_B.2.3:**

A nivel de Centro Histórico, se ve la posibilidad de dotar de acceso a la totalidad de las viviendas previstas en el mismo mediante pequeños **buggies eléctricos** de apoyo al residente, de manera que puedan recogerse en un punto y dejarse en otro, de forma similar al sistema de alquiler público de bicicletas.

Como posibles zonas para la ubicación de los mismos, se podrían proponer las siguientes: C/García Briz; ensanchamiento existente en C/carretería, justo antes del entronque de C/Dos Aceras; y C/Alcalde de Pedro Luis Alonso.

### B.3 Aparcamientos

**Objetivo\_B.3.1: No crear más aparcamientos de rotación en el ámbito del PEPRI**

**Línea de Actuación\_B.3.1:**

Es necesario establecer prioridades. El **visitante del centro fundamentalmente no debe acceder en vehículo privado**; si acude en vehículo privado, los aparcamientos de rotación existentes serán la única oferta que se ofrezca; no se permitirán más aparcamientos de ese tipo en el centro que vayan a permanecer, sea en nuevos edificios o en existentes que se adapten. Para las personas que trabajan en el centro y viven fuera de él, tampoco se aumentará la oferta con aparcamientos nuevos de ese tipo. Estas dos hipótesis obligan a disponer de un sistema de transportes eficiente al máximo. Sólo podrán construirse nuevos aparcamientos para residentes, vinculadas las plazas a la residencia e indisolublemente unidas.

**Objetivo\_B.3.2:**

**Cuantificar el déficit de aparcamientos para residentes por cada zona homogénea y proponer ámbitos de posible implantación, con objeto de revitalizar el uso residencial**

**Línea de Actuación\_B.3.2:**

Se analiza pormenorizadamente el déficit de aparcamiento en cada zona homogénea, proponiendo diferentes soluciones según la zona.

No obstante, aparte de actuar en las parcelas concretas que se citan y grafían, hay que extremar la vigilancia en las renovaciones que se produzcan, actuando por vía de normativa.

### B.4 Accesibilidad

**Objetivo\_B.4: Aportar al Centro Histórico un mapa de ocupación real de la vía pública con mobiliario, basado en las incidencias que de forma activa, generan las terrazas de la hostelería sobre la población.**

**Línea de Actuación\_B.4:**

Implementar el análisis de dicha ocupación teniendo en cuenta la incidencia de esta sobre los itinerarios accesibles en los aspectos considerados por la normativa que lo regula.



## 5. INFRAESTRUCTURAS: ESPACIOS URBANOS, REDES DE SERVICIOS Y RESIDUOS SÓLIDOS

### B.\_ ESCALA ESTRUCTURAL

Lo primero que se precisa es una buena base de información, así como un compromiso de todos los agentes que intervienen en la urbanización, para racionalizar la estructura del subsuelo y el trazado de redes. Este compromiso significa un esfuerzo inversor que lógicamente debe repartirse entre todas las compañías y servicios en explotación.

Otro aspecto que adquiere importancia en las áreas centrales es lo que podríamos denominar la “civilidad” de sus espacios públicos, que, en definitiva, es una buena calidad de su urbanización, respetuosa con el significado y valor histórico de estos espacios, pero dinamizadora de su vitalidad.

#### B.1 Diseño de espacios urbanos

**Objetivo \_ B.1:** Consonancia de la totalidad de elementos que componen la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen.

#### Línea de Actuación\_B.1:

Los elementos constitutivos del **mobiliario urbano** (bancos, quioscos, papeleras, buzones de correo,...), además de cumplir su función primaria de satisfacer las necesidades inmediatas del viandante, se limitarán en su cuantía y cumplirán estéticamente en su singularidad y en su distribución.

La **arboleda** aislada debe cumplir una doble función de adorno y sombra. Debemos huir de la monotonía en el uso de especies.

Los elementos portantes del **alumbrado público**, báculos y brazos, se adaptarán en diseño y material a su función y situación espacial.

En cuanto a los **pavimentos**, se propone lo siguiente:

Por razones de continuidad y uniformidad, se recomienda mantener como materiales básicos en las pavimentaciones futuras en el Centro Histórico el mármol de Sierra Elvira y el Crema Ámbar.

Aun siendo el tejido urbano del Centro Histórico un espacio preferentemente peatonal, deberá tenerse en cuenta que, a efectos de cálculo estructural de los pavimentos, tal consideración no es excluyente con respecto a los efectos de la movilidad mecánica y las cargas que ello conlleva, no solamente en las vías que soportan un tráfico habitual.

## B.2 Redes de servicios

### Objetivo \_ B.2.1: Renovación de la Red de Abastecimiento

#### Línea de Actuación\_B.2.1:

Todas las redes de abastecimiento existentes cuyo material sea fibrocemento deberán ser renovadas en fundición dúctil.

### Objetivo \_ B.2.2: Mejora y adaptación a la normativa actual de la Red de Saneamiento

#### Línea de Actuación\_B.2.2:

Se proponen varias actuaciones.

#### En la margen izquierda del río Guadalmedina:

- Construcción de un Estanque de Retención en el Recinto Portuario.
- Reducción de caudales que llegan al colector que discurre bajo las edificaciones de las calles Álamos y Carretería, mediante la instalación de dos nuevos colectores en calle de la Victoria.
- Construcción de un nuevo colector por las calles de Álamos y Carretería.

- Desvíos del colector de la margen izquierda del río Guadalmedina por la calle José Manuel García Caparrós, conectándose aguas abajo al tramo del colector existente en la Avda. Comandante Benítez, así como por calle Alemania.

- Construcción de un colector interceptor en el Recinto Portuario.

- Construcción nuevo colector por la Avda. Manuel Agustín Heredia.

- Soluciones a la entrada de escorrentías superficiales de cuencas exteriores al ámbito del PEPRI en el Centro urbano de la ciudad.

#### En el resto de cuencas:

- Nuevo colector por calle de la Victoria que recoja todas las aportaciones de caudales de lluvia de los arroyos de La Manía y del Calvario, así como de las vertientes norte y oeste del Monte de Gibralfaro.

- Captación de las aguas de lluvia de la ladera sur del Monte de Gibralfaro, canalizándolas por la calle Campos Elíseos hasta el Paseo de Reding.

- Captación de las aguas de lluvia de la pequeña cuenca intermedia entre la ladera sur del Monte Gibralfaro y la de la Cañada de los Ingleses, a través del vial de acceso a la zona edificada de esta cuenca y la Avda. de Prías, canalizándolas mediante un colector que se vierte al embovedado de la Cañada de los Ingleses.

- Captación de escorrentías superficiales al pie del acceso a Montesancha desde el Paseo de Sancha y su conducción con un colector con vertido por calle Rafael Pérez Estrada.

- Actuaciones de captación de escorrentías en el Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso.

### Objetivo\_B.2.3: Ordenación del subsuelo y eliminación del cableado de la Infraestructura de Telecomunicaciones de las fachadas de los edificios

#### Línea de Actuación\_B.2.3:

Con la participación de las empresas de telecomunicaciones, para el asesoramiento y financiación de nuevas infraestructuras en las futuras actuaciones urbanizadoras, y mediante la incorporación de normas en las

ordenanzas, se debe dar un salto de escala en el detalle de la actuación en los proyectos singulares, descendiendo si es necesario a nivel de acometida a viviendas y/o locales, y realizando un estudio de las fachadas que definen el espacio a urbanizar; obteniendo así un proyecto integral, ordenando el subsuelo para la implantación racional de todas las infraestructuras básicas.

Asimismo, se deben delimitar zonas de actuación preferentes en los lugares más degradados por cableados existentes, para acometer su soterramiento o su integración en las fachadas.

#### **Objetivo\_B.2.4: Refuerzo de las Infraestructuras Eléctricas**

##### **Línea de Actuación\_B.2.4:**

El actual P.G.O.U. prevé la implantación de dos nuevas subestaciones en los entornos de Martiricos y Olletas para reforzar la red de transporte principal.

### **B.3 Residuos Sólidos Urbanos**

#### **Objetivo\_B.3: Mejora del sistema de recogida de los residuos**

##### **Línea de Actuación\_B.3:**

*Las propuestas recogidas en este apartado se basan en el "ESTUDIO PARA UN SISTEMA DE RECOGIDA DE RESIDUOS MUNICIPALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA", realizado por el Área de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Málaga.*

Se propone la implantación de un **sistema integral** de recogida de residuos, con contenedores soterrados, para todo el Centro Histórico.

La dotación de contenedores para **vidrio, papel-cartón y envases** se ha previsto para atender fundamentalmente los depósitos de los particulares, ya que para la actividad comercial y hostelera deberá desarrollarse un sistema "**puerta a puerta**", dado el gran volumen aportado por estas actividades.

La distribución de contenedores debe propiciar una trama más equilibrada y equidistante para los usuarios, a la vez que posibilitar los accesos y la maniobrabilidad de los vehículos de recogida.

Se plantea que el sistema de recogida de los futuros contenedores soterrados sea similar al existente en la actualidad, es decir: sistema de **doble gancho** (sistema más generalizado) y sistema de **plataforma de elevación hidráulica**. Así el plan de mantenimiento de los nuevos soterrados se integrará dentro del plan de mantenimiento en vigor.

Por otro lado, para incrementar la capacidad de recogida se prevé la **modificación** de los contenedores de elevación hidráulica ya en funcionamiento. Para ello se sustituirán, cuando sea posible, dichos equipos por otros con elevación de doble gancho.



## TÍTULO IV

### 5 TEMAS, 3 ESCALAS

#### 1. MORFOLOGÍA - DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA

##### I\_ INTRODUCCIÓN-CONSIDERACIONES PREVIAS.

##### II\_ IDENTIFICACIÓN ESCALAS.

#### 1.A\_ ESCALA TERRITORIAL

##### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- A.I 1\_ Marco Físico. Espacio Geográfico, elementos naturales configuradores del asentamiento.
- A.I 2\_ Marco Territorial. El Centro histórico en el marco del POTAU.
- A.I 3\_ Marco Urbano. El Centro histórico en la Estructura Urbana de la ciudad.
- A.I 4\_ Identificación de Elementos de Trascendencia territorial.

##### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- A.P 1\_ Elementos de trascendencia territorial.

#### 1.B\_ ESCALA ESTRUCTURAL

##### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- B.I 1\_ Identificación de Elementos Morfológicos Estructurales.
- B.I 2\_ Espacio Construido.
- B.I 3\_ Criterios de integración de la nueva arquitectura contemporánea a la luz de Cartas y Documentos de Organizaciones Internacionales.
- B.I 4\_ Espacio libre
- B.I 5\_ Detección de la problemática de la estructura morfológica.

##### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- B.P 1\_ Propuestas de recomposición volumétrica espacio construido.
- B.P 2\_ Propuestas estructurales de regeneración del espacio público.

#### 1.C\_ ESCALA LOCAL

##### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- C.I 1\_ Espacio Libre
- C.I 2\_ Espacio Construido

## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

C.P 1\_Áreas de Intervención Integrada

### III\_ GESTIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN INTEGRADA

G.1\_Marco Legislativo Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

G.2\_Plan Estatal de Fomento del Alquiler, la Rehabilitación Edificatoria, la Regeneración y la Renovación Urbana 2013-2016.

G.3\_Agenda Local 21 y Desarrollo Urbano Sostenible en España. 2014-2020

## 2. SINGULARIDADES – ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS

### I\_ INTRODUCCIÓN-CONSIDERACIONES PREVIAS

#### GLOSARIO DE TÉRMINOS

### II\_ IDENTIFICACIÓN ESCALAS

- A. Escala Territorial  
Conjunto Histórico. Bienes de Interés Cultural. Relaciones centro-ciudad
- B. Escala Estructural  
Bienes inmuebles de interés o catalogados. Itinerarios culturales
- C. Escala de Malla. El barrio  
Elementos generadores del barrio

### 2.A\_ ESCALA TERRITORIAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- A.I 1\_ Identificación de Elementos Singulares a nivel territorial
- A.I 2\_ Análisis

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- A.P 1\_ Unificación de los distintos catálogos y tipos de protección que afectan al ámbito en el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del PEPRI Centro.

### 2.B\_ ESCALA ESTRUCTURAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- B.I 1\_ Identificación de Elementos Singulares de la escala estructural  
Equilibrio entre la 'Almendra Central' y los Arrabales
- B.I 2\_ Análisis y evolución de la trama histórica, el parcelario y el paisaje: resultados y causas

- B.I 3\_ Evolución de los Inmuebles Protegidos: Demoliciones, Vaciados, ITE  
La gestión administrativa del patrimonio
- B.I 4\_ Otras problemáticas y cuestiones de la escala estructural.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- B.P 1\_ Incorporación singularidades relativas a la trama histórica.
- B.P 2\_ Conceptos generales del nuevo documento del Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del PEPRI Centro.
- B.P 3\_ Nuevas singularidades e incorporaciones al Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del Plan Especial.
- B.P 4\_ Consideraciones conceptuales y propuestas de carácter normativo.
- B.P 5\_ Revisión de la actual normativa de protección.
- B.P 6\_ Modificación de los grados de protección y tipos de intervención sobre el patrimonio edificado.
- B.P 7\_ Ámbitos de oportunidad en entornos o elementos singulares

### 2.C. ESCALA LOCAL (BARRIO)

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

- C.I 1\_ Identificación de elementos.
- C.I 2\_ Análisis

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- C.P 2\_ Identidad y Patrimonio Etnográfico por Zonas Homogéneas.
- C.P 2\_ Plan de Eliminación de Impactos según los tres niveles: Plantas Bajas, Altas y Cubiertas.
- C.P 3\_ Revalorización del Patio como elemento patrimonial.
- C.P 4\_ Impulso y promoción de actividades singulares y de escala local en entornos patrimoniales.
- C.P 5\_ Incorporación de GUÍA DE TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS Y MATERIALES.

### III\_ LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES

ESPACIO CONSTRUIDO  
ESPACIO LIBRE

### IV\_ ANEXO: ARQUEOLOGÍA

- 1\_ OBJETIVOS GENERALES
- 2\_ REVISIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA. OBJETIVOS Y PROPUESTAS
- 3\_ RELACIÓN INTERVENCIÓNES ARQUEOLÓGICAS.
- 4\_ PROPUESTAS PARA LA REVISIÓN PLANIMÉTRICA
- 5\_ PEPRI CENTRO: PINTURAS MURALES. GESTIÓN Y PROTECCIÓN
- 6\_ PLANIMETRÍA

## **V\_ ANEXO: PATRIMONIO INMATERIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO**

### **3. ACTIVIDADES - FUNCIONES URBANAS Y EQUIPAMIENTOS**

#### **I\_ INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES PREVIAS.**

#### **II\_ IDENTIFICACIÓN DE ESCALAS.**

##### **3.A. \_ ESCALA TERRITORIAL**

###### **INFORMACIÓN Y ANÁLISIS**

- A.I 1\_ Identificación de elementos de la actividad territorial.
- A.I 2\_ Efectos de las actividades de rango territorial.

###### **OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

- A.P 1\_ Objetivos y Criterios.
- A.P 2\_ Propuestas.

##### **3.B.\_ ESCALA ESTRUCTURAL**

###### **INFORMACIÓN Y ANÁLISIS**

- B.I 1\_ Identificación de elementos funcionales.
- B.I 2\_ Caracterización de las actividades en el Centro Histórico.

###### **OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

- B.P 1\_ Criterios generales para la orientación de actividades del centro.
- B.P 2\_ Relación de las actividades con otros componentes configuradores del contexto urbano.
- B.P 3\_ Propuestas para orientación y desarrollo de las actividades implantadas.
- B.P 4\_ Concepto de red de equipamientos.

##### **3.C.\_ ESCALA LOCAL**

###### **INFORMACIÓN Y ANÁLISIS**

- C.I 1\_ Identificación de elementos de la actividad local.
- C.I 2\_ Caracterización funcional de los barrios.

###### **OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

- C.P 1\_ Criterios metodológicos.
- C.P 2\_ Centros y ejes de actividad local.
- C.P.3\_ Actuaciones puntuales para dinamización.
- C.P.4\_ Propuesta zonales

### **4. MOVILIDAD – COMUNICACIÓN, TRANSPORTE Y ESTANCIA**

- 4.1 Generalidades
- 4.2 Estado actual
- 4.3 Líneas de Actuación

### **5. INFRAESTRUCTURAS – URBANIZACIÓN Y SERVICIOS**

- 5.1 Estado actual
- 5.2 Propuestas



## 1. MORFOLOGÍA: DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA

### I \_ INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES PREVIAS

**Concepto de Morfología Urbana. Forma (espacio) como soporte de la función (actividad).**

*“La forma urbana es reflejo de una dialéctica silenciosa entre esos factores (tecnologías, cultura, modelo económico) y el lugar de la ciudad”.<sup>1</sup>*

Según se señala en las recomendaciones y directrices de la UNESCO más recientes, es necesario superar el concepto clásico de “centro histórico” o “conjunto histórico” y utilizar el término de “paisaje histórico urbano”.

Se supera el concepto de patrimonio edificado y espacio libre para adentrarse en una concepción holística en la que se considera conjuntamente el lugar, la geografía de la ciudad, la topografía, los ejes visuales, y los elementos naturales.

Este paisaje histórico urbano está inmerso en procesos de cambios continuos en cuanto a usos, contexto socioeconómico etc. que inciden directamente en sus aspectos morfológicos.

Abordaremos en este apartado de Morfología el análisis de los aspectos que tienen que ver con la forma de los edificios y de los espacios libres, de la estructura o trama urbana en la que se insertan y también del *Lugar* en el que se asientan, sin olvidar como hemos dicho, las singularidades del medio natural y territorial de esta pieza de la ciudad.



<sup>1</sup> RUBIO ALFREDO, Málaga de Ciudad a Metrópoli  
TÍTULO IV.- 5 TEMAS 3 ESCALAS. 1.- MORFOLOGÍA.- DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA



## Glosario de términos relativos a la Morfología

- **Términos referentes a indicadores de sostenibilidad**

En el título VI se indican aquellos indicadores de sostenibilidad basados en la Agenda 21 del Ayuntamiento de Málaga que debemos considerar para evaluar la habitabilidad del Centro como un barrio más de la ciudad. Incluimos algunos términos relacionados con la morfología urbana que necesitamos conocer para entender dichos indicadores.

### Densidad de viviendas/Ha

La densidad de viviendas se define como el nº de viviendas existente por hectárea de suelo del ámbito considerado.

La densidad edificatoria relaciona el número de viviendas totales contenidas dentro de un espacio limitado (hectárea).

En el caso de un Centro Histórico el control de la densidad es diferente ya que no es necesario, como en las zonas periféricas y ensanches, el prevenir la proliferación de la ciudad difusa y su dispersión en el territorio fruto de la planificación funcionalista, dado que los Centros Históricos suelen ser ejemplos de ciudad compacta. No obstante es importante que la densidad no sea excesiva, para favorecer la existencia del espacio público necesario para el encuentro e intercambio entre los ciudadanos que debe ser el objetivo prioritario de toda planificación urbana.

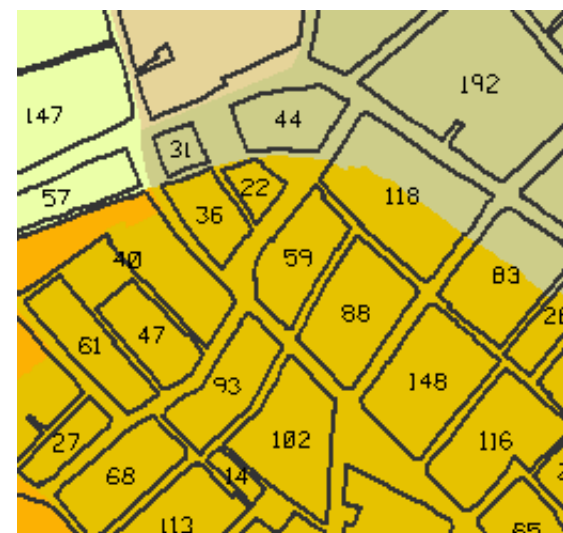
La ciudad compacta aporta ventajas ecológicas y económicas. Permite reducir la ocupación del suelo, la superficie envolvente exterior, el consumo de energía.

Los rangos deseables según Agenda local 21 sobre una malla de referencia de 100 x 100 metros, densidad mínima edificatoria de 45 viviendas por hectárea.

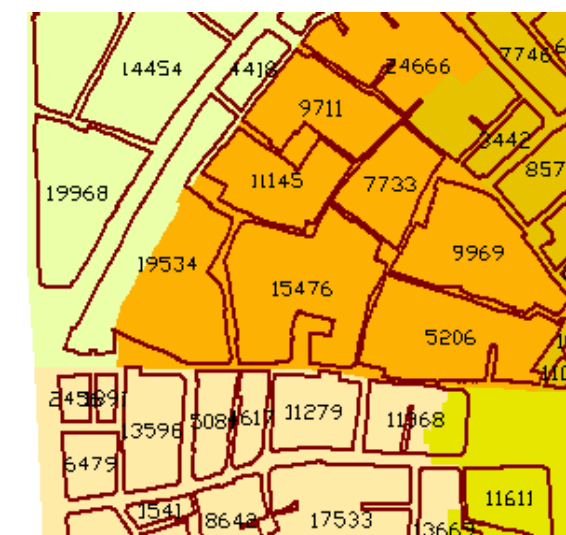
Recomendable sería 60 viviendas por hectárea. Según art. 17 de la LOUA no deberán superarse las 120 viviendas/Ha

En los centros históricos se superan ampliamente estos valores ya que la trama de origen medieval se conserva y en los años 70 y 80 previos a los primeros planeamientos de protección se ha edificado con alturas muy superiores a las de la edificación histórica tradicional.

Para el cálculo de la densidad a partir del SIG podemos calcular la superficie construida y hacer una estimación del nº de viviendas teóricas por manzana. No obstante dada la coexistencia con el uso residencial de usos terciarios en plantas altas, este indicador se calcula a partir de los datos del IBI. ( ver en Título VI)



Capacidad teórica viviendas (sin descontar espacios terciarios en plantas altas)



Superficie construida envolvente

### Compacidad<sup>2</sup>

La compacidad urbana relaciona el volumen edificado de los edificios con la superficie urbana total. O volumen edificado con la superficie urbana ocupada por la edificación. En este segundo caso hablamos de compacidad neta. Se suele medir en m<sup>3</sup>t/ m<sup>2</sup>s. En el título VI se ha optado por calcularla en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s según criterio de la Agenda 21 municipal.

La compacidad en el ámbito urbano expresa la idea de proximidad de los componentes que conforman la ciudad, es decir, de reunión en un espacio más o menos limitado de los usos y las funciones urbanas.

La compacidad facilita el contacto, el intercambio y la comunicación que son la esencia de la ciudad. Potencia la probabilidad de contactos y con ello, potencia la relación entre los elementos del sistema urbano.

La compacidad es el eje de sostenibilidad urbana que incide en la forma física de la ciudad, en su funcionalidad y, en general, con el modelo de ocupación del territorio y la organización de las redes de movilidad y de espacios libres.

La ciudad compacta busca la eficiencia en el uso de los recursos naturales. Uno de los recursos naturales básicos, y no renovable, es el suelo.

<sup>2</sup> Agencia Local 21 Ayuntamiento de Málaga. Indicadores relacionados con la Morfología Urbana. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona,

**Términos referentes a Tipología de Espacios Públicos**

Se ha utilizado la clasificación utilizada por el Servicio de Programas del Ayuntamiento de Málaga

**Espacios vinculados al tráfico rodado**

**Calzada:** Superficie exclusiva para el tráfico de vehículos así como todos aquellos espacios destinados a elementos de conformación del tráfico vehicular.

**Aparcamiento:** Espacio de estacionamiento de automóviles.

**Elementos de articulación:** Espacio verde y/o monumental, de cierta calidad paisajística, que actúa como divisor de tránsito complejo y normalmente sin acceso público libre.

**Carril Bici:** Carril segregado de uso exclusivo para bicicletas

**Espacios peatonales**

	Longitud calles peatonales ( m)	Longitud Total calles (m)	% Calles peatonales
Arrabales	4.867	19.540	24,9 %
Ciudad Antigua	15.051	22.943	65,6 %
Ensanche Heredia	980	6.091	16,1 %
PEPRI Centro	20.898	48.575	43,4 %
Total Málaga	105.253	1.189.128	8,85 %

Fuente: Iniciativa Urbana. Servicio de Programas. Ayuntamiento de Málaga. Año 2011

**Calles peatonales:** Espacio donde el uso peatonal es preferente, pero se combina con la circulación vehicular esporádica. ( residentes, carga y descarga, emergencias).

**Bulevares.** Espacio peatonal longitudinal segregado de la edificación, contiguo por ambos lados a una vía vehicular

**Paseos.** Espacio peatonal longitudinal no segregado de la edificación con ancho > 10

**Aceras anchas.** Espacio peatonal no segregado de la edificación con ancho entre 5 y 10 m.

**Aceras estrechas.** Espacio peatonal no segregado de la edificación con ancho < 5 m.

**Espacios peatonales de recreación.**

Espacio natural. **Superficie ligada a dominio público natural con bajo grado de artificialización y de grandes dimensiones.**

**Parques**

Zonas verdes mayores de 10 Ha.

Parques entre 1 Ha y 10 Ha.

**Jardines**

Inferiores a 1 Ha.

**Espacios de estancia semipúblico interiores de manzana.**

**Espacios de estancia exteriores de manzana.**

**Explanadas.**

Gran superficie mayor de 5 Ha con un bajo porcentaje de área verde y grandes superficies impermeables.

**Plazas grandes**

Superficie de 1 Ha a 5 Ha con menos del 50% de área permeable y/o verde.

**Plazas pequeñas**

Superficie de 500 m<sup>2</sup> a 1Ha con menos del 50% de área permeable y/o verde.

	Superficie m2	Ø Máximo m
Plaza de la Marina	8.621	143
Plaza Poeta Alfonso Canales	1.926	60
Plaza de la Constitución	3.188	83
Plaza de Félix Sáenz	928	55
Plaza del Obispo	1.161	52
Plaza del Siglo	515	31
Plaza del Carbón	768	50
Plaza de Uncibay	1.623	87
Plaza San Pedro Alcántara	664	38
Plaza San Francisco	566	44
Plaza de la Merced	4.955	95
Plaza Miguel Reyes	1.738	61
Plaza de la Victoria	1.573	51
Plaza Francisco Champagnat	811	44
Plaza del Santuario	3.717	105
Plaza de la Paula (El ejido)	1.431	61
Plaza de Capuchinos	1.997	62
Plaza de los Cristos	1.960	66
Plaza Mariscal	526	43
Plaza Alfonso XII	2.832	79
Plaza de las Cofradías	866	41
Plaza de las Flores	1.104	61
Plaza de San Ignacio	443	37
Plaza Virgen de las Penas	408	35
Plaza de la Goleta	485	36
Plaza escritora Rosa Chacel	857	40
Plaza Pepe Mena	760	46
Plaza del Pericón	340	28
Plaza de los Mártires	589	54
Plaza Marqués Vado Maestre	348	26
Plaza Rosa	281	24

47.981

Fuente: Iniciativa Urbana. Servicio de Programas. Ayuntamiento de Málaga. Año 2011

## II IDENTIFICACIÓN DE ESCALAS

Tal como se ha puesto de manifiesto al describir la estructura del documento, el apartado de Morfología se estructura igualmente atendiendo a las tres escalas.

### Escala Territorial

Corresponde en la escala territorial identificar, los elementos del medio natural y físico así como los elementos y condicionantes que se derivan del Planeamiento Subregional (POTAUM) y del Planeamiento General Municipal.

Se trata de enfocar y ver las interacciones que se producen entre el Centro Histórico y el conjunto de la ciudad. Comprender el Centro como un barrio inserto en la ciudad, y extraer los elementos que refuerzan la conectividad entre ambos.

### Escala Estructural

Es la escala que se corresponde con el ámbito del Plan Especial. En la introducción ya se ha explicado suficientemente que el ámbito engloba la delimitación del Conjunto Histórico aunque se extiende también por los Arrabales Históricos como ya lo hacía el PEPRI Centro de 1990.

Esta escala sirve para identificar los elementos estructurantes que permiten hacer un relato coherente del Centro Histórico y plantear propuestas unitarias. A este respecto resultan significativas algunas de las conclusiones del Informe de Evaluación de Fernando Barreiro sobre el proceso de recuperación y regeneración urbana integral del Centro Histórico de Málaga de 1994 a 2013:

*Esta evaluación echa en falta un diseño integrado y pluridimensional de la regeneración urbana. Sin duda, eso hubiera sido prácticamente imposible hacerlo desde el primer momento, pero sí una vez lanzado e iniciado el proceso y realizados los primeros aprendizajes y las primeras constataciones sobre las intervenciones en curso. Y ello se debería haber complementado con la implantación de verdaderos equipos interáreas que hubieran podido hacer un seguimiento conjunto de las actuaciones, visualizar las interacciones y efectos multiplicadores o sinérgicos entre ellas y abordar por el camino los efectos negativos que pudieran haberse producido para poder así contrarrestarlos. Pero no existió un ámbito de "control de calidad" de las intervenciones ni un proceso de observación y análisis de la evolución de la intervención como una totalidad.*

*En este caso, los déficit del enfoque integrado o de la actuación integrada no provienen básicamente, como suele decirse, de una supuesta y genérica falta de coordinación entre áreas municipales (que también) sino de una falta de perspectiva y de apuesta unitaria de futuro, de no establecer claramente las sinergias y complementariedades necesarias y de no valorar la contribución de cada actuación a los objetivos estratégicos definidos de manera común en la programación inicial.*

### Escala Local

La escala de barrio o escala Local es la que nos permite aproximarnos a la heterogeneidad de los barrios que conforman el Centro Histórico. Para la delimitación de las áreas homogéneas nos hemos basado en los trabajos *Análisis, Diagnóstico y Recomendaciones PEPRI Centro* realizados en colaboración entre el Colegio de Arquitectos y la GMU en 2004.

Se han delimitado 18 áreas homogéneas que servirán también para estructurar futuros trabajos del Plan Especial. ( Revisión del Catálogo de edificios etc.)

Esta escala permite avanzar propuestas a medio camino entre el Plan y el Proyecto Urbano pero sin perder el hilo conductor de una visión global del Centro Histórico.

#### 1.A. ESCALA TERRITORIAL.

*" El Lugar de Málaga"<sup>3</sup>*

*" Hasta los años 60 del pasado siglo XX la ciudad aparece como recostada entre una serie de elementos estructurales. El mar y el promontorio del monte Gibralfaro con el eje vertical de la rambla del Guadalmedina".*

## INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

### A.I 1 \_ Medio Físico. Espacio Geográfico, elementos naturales configuradores del asentamiento.

#### Condiciones geográficas. Topografía, hidrología, clima. El medio físico como condicionante de su génesis y extensión.

Es mucha la bibliografía que podemos consultar para extraer una descripción básica del Medio Físico del Centro Histórico que nos sirva para la toma de decisiones en relación a la revisión del PEPRI. En la presente memoria hemos utilizado la publicación de Alfredo Rubio, *Málaga de Ciudad a Metrópolis*, editada en 2002. Reproducimos a continuación algunos extractos del capítulo 2. *" El proceso histórico de formación y evolución de Málaga"*

*" Localizada entre 36 y 37 grados de latitud al norte del ecuador y entre 4 y 5 grados al oeste del meridiano de Greenwich, la ciudad de Málaga se encuentra en la banda de la transición entre los climas templados y subtropicales. Por su posición meridional en la península ibérica, enmarcada al este, oeste y norte por el imponente macizo de las cordilleras béticas y al sur por el mar de Alborán, y a pesar de su cercanía a la masa oceánica atlántica, su régimen pluviométrico es de precipitaciones reducidas, en torno a los 500 litros por metro cuadrado y año, repartidos en alrededor de cincuenta días lluviosos y con una prolongada sequía estival. Las temperaturas son suaves en invierno, por encima de los 10°C, y calurosas en verano, por encima de los 25°C. Estas características climatológicas crean unas*



condiciones de habitabilidad muy confortables, excepto en los meses de julio y agosto por su calor excesivo.

La presencia del agua explica más que cualquier otro elemento el lugar de Málaga, su nacimiento y los modos de evolución formal de la ciudad.

Por el mar, como veremos, llegaron los fenicios, desterritorializados, y con la ciudad como proyecto. Desde el primer momento y para siempre, la ciudad quedó definida como lugar marítimo y puerta (puerto) para el exterior.

Pero también el lugar de la ciudad queda definido por dos ríos: Guadalhorce y Guadalmedina. El primero sólo aparentemente más lejano; el segundo tan directamente ligado a ella que su nombre árabe literalmente significa río de la ciudad. En este sentido, Málaga se enclava dentro de un sistema muy complejo de arroyos y ramblas.

La red hidrográfica de Málaga está condicionada principalmente, por el régimen pluviométrico así como por la disposición del relieve, predominando de este modo los cauces de escasa longitud. La superficie actualmente urbanizada y consolidada de Málaga se extiende desde la desembocadura del Guadalhorce hasta las inmediaciones del arroyo Jaboneros, siendo históricamente el río Guadalmedina el eje central de la ciudad, si bien la expansión urbana hacia el oeste ha modificado en la última década dicha centralidad.

1. El río Guadalhorce es la arteria fluvial más importante de la vertiente sur de las cordilleras béticas. Nace a poco más de mil metros de altitud, entre la sierra de Gibalto y la sierra de San Jorge, en el límite administrativo de las provincias de Granada y Málaga. Desde aquí discurre hacia el oeste, atravesando la depresión de Antequera, para girar luego noventa grados en dirección sur, pasando por el desfiladero de los Gaitanes, donde se le unen dos de sus principales afluentes, el río Guadalteba y el río Turón, y donde se localiza el complejo de embalses de Conde del Guadalhorce- Guadalteba- Gaitanejo. A partir de este lugar comienza el bajo valle del Guadalhorce, también conocido como Hoya de Málaga, donde se le unirán otros dos tributarios de importancia: los ríos Grande y Campanillas. Finalmente, con dirección noroeste-sureste, alcanzando su desembocadura a través del pasillo existente entre la sierra de Mijas y los Montes de Málaga. En este lugar aparecía un pequeño islote, muy cercano a la costa formada por el delta fluvial, quedando rematado por un pequeño montículo de alto valor estratégico. En este lugar fundarían los fenicios, alrededor de la segunda mitad del siglo VIII a.C., su primer asentamiento en la ensenada de Málaga; este lugar es conocido en la actualidad como cerro del Villar ( las violentas inundaciones acabaron por expulsarles del lugar a principios del siglo VI a.C.)

2. El río Guadalmedina, el otro curso de agua de vital importancia en la historia de la ciudad, nace en la ladera sur de la malagueña sierra de Camarolos. Desde este punto desciende hacia el sur unos diez Km, lugar dónde, ante la presencia de los montes de Málaga, gira noventa grados hacia el oeste y avanza poco más de cinco Km aprovechando los terrenos menos resistentes del flysch de Colmenar-Casabermeja, población esta última donde nuevamente se produce un quiebro de noventa grados, tomando ahora, y definitivamente hasta su desembocadura en la ensenada de Málaga, dirección norte-sur<sup>4</sup>.

3. “En el límite sur de los Montes de Málaga se localiza el monte Gibralfaro, alrededor y sobre el cual se sitúa el germen urbanístico de la ciudad de Málaga. Este es un pequeño promontorio modelado por erosión intensa de los estratos superiores, de los que queda un testigo geológico en la cumbre del cerro Coronado.” “ Morfológicamente el monte Gibralfaro se asemeja a un trapezoide, siendo su lado mayor, de alrededor de 1.500 metros de longitud, paralelo a la línea de costa y contando con una anchura máxima de 600 metros. Su cumbre desplazada al oeste, se divide en dos pequeños promontorios, de 130 y 140 metros de altitud respectivamente, separados entre sí unos 300 metros. Su base coincidente con la de 50 metros, abarca una superficie cercana a las 50 Ha.



Monte Gibralfaro

<sup>4</sup> RUBIO ALFREDO, Málaga de Ciudad a Metrópoli



## A.I 2\_ Medio Territorial. El Centro histórico en el marco del POTAUM

### Relación con otros municipios de la Aglomeración Urbana de Málaga

El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga tiene naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, conforme a lo establecido en el apartado b) del Artículo 5.1 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El ámbito territorial del POTAUM está integrado por los términos municipales de Alhaurín de la Torre, Alhaurín El Grande, Almogía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Málaga, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán.

En el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz dentro de la provincia de Málaga figuran inscritos y/o incoados los Conjuntos Históricos de los términos municipales de Antequera, Archidona, Carratraca, Macharaviaya, Casares, Frigiliana, Mijas, Ronda, Vélez Málaga. Por lo tanto ninguno de los que se incluyen en el POTAUM por lo que las referencias a protección de los Centros Históricos recogidas en el art 78 de dicho Plan Territorial de momento se refieren fundamentalmente al Centro Histórico de Málaga.

### Artículo 78. Recomendaciones para la protección de los Centros Históricos. (R)

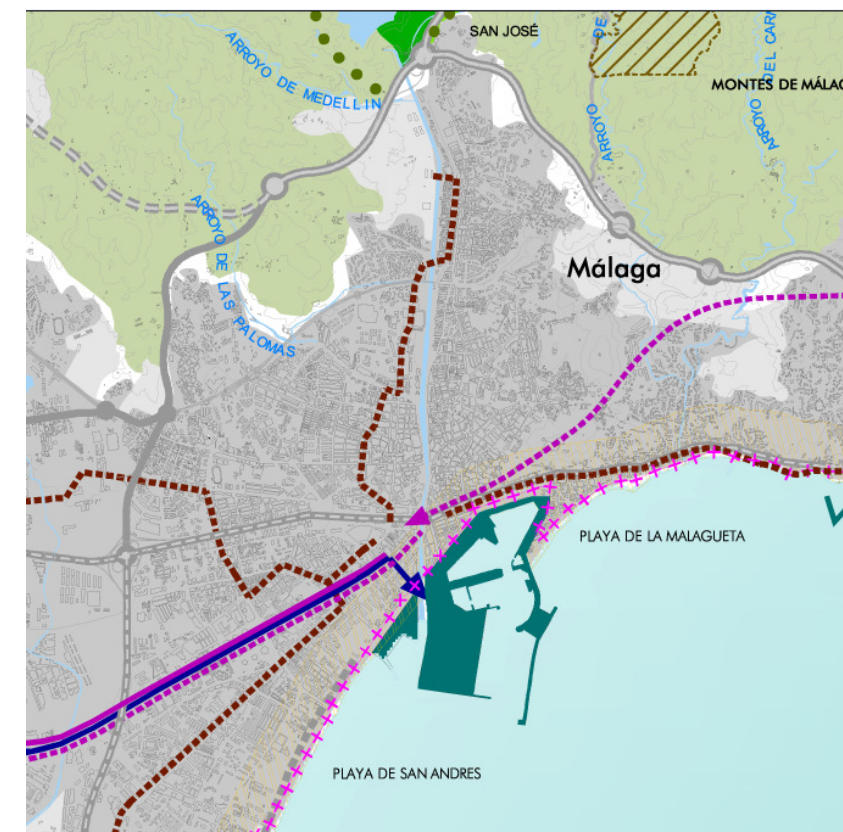
Los planeamientos urbanísticos establecerán las determinaciones necesarias para la protección integral de sus conjuntos históricos en los términos establecidos en la legislación especial.

En relación con los cascos urbanos de los municipios, el planeamiento urbanístico general establecerá medidas orientadas a:

- a.) La conservación del tejido residencial apoyando las actividades productivas tradicionales y los edificios necesarios para su funcionamiento, así como mantenimiento la densidad poblacional y la edificabilidad actual.
- b.) La activación de los cascos como centros de la vida pública de las ciudades procurando la localización de centros institucionales, y dotaciones que contribuyan a fomentar el uso turístico de los mismos.
- c.) La mejora de las condiciones ambientales estableciendo actuaciones dirigidas a la adecuación y reurbanización del espacio público y a la restricción del tráfico privado por el interior de los centros históricos.
- d.) La conservación de los trazados y espacios libres urbanos, la protección del patrimonio inmueble con valores históricos o culturales y la rehabilitación de las zonas degradadas.

### Artículo 79. Protección y puesta en valor de los recursos culturales de interés territorial. (D y R)

2. El planeamiento urbanístico definirá las características tipológicas básicas de los bienes no incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz que deban ser objeto de protección. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer áreas de influencia en torno a los espacios y elementos de interés territorial objeto de catalogación por el planeamiento, en las que se determinarán las condiciones urbanísticas necesarias para la debida protección y/o preservación y para mantener, en su caso, sus efectos visuales y/o de ambientación. (D)

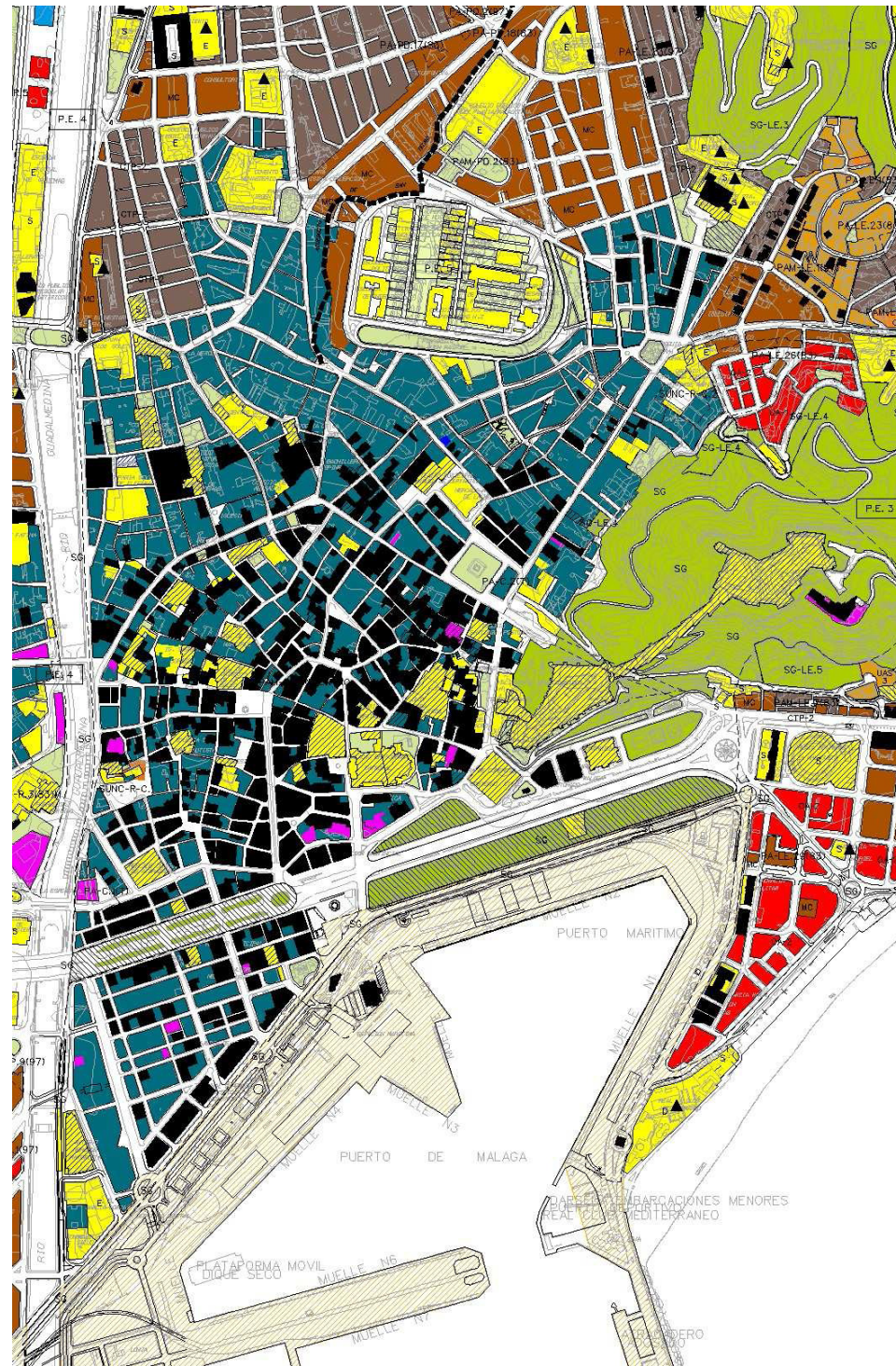


POTAUM Protecciones ambientales y territoriales. El sistema de asentamientos

En el plano 1.A.I.1 Elementos territoriales se reflejan los elementos del Medio Físico y Territorial que afectan al Centro Histórico.



### A.I 3 \_ Medio Urbano. El Centro histórico en la Estructura Urbana de la ciudad. PGOU



PGOU Plano de Calificación PEPRI

En la Memoria Propositiva del PGOU vigente, título VIII, Capítulo 2º se especifican los criterios a tener en cuenta en la revisión del PEPRI. Dichos criterios se definieron sobre la base de los trabajos de análisis, diagnóstico y recomendaciones sobre el PEPRI del Centro Histórico, y sintetiza las propuestas que, por su rango, son propias del ámbito normativo y de ordenación del Plan General.

Los trabajos correspondientes a cada zona fueron realizados por los equipos de arquitectos seleccionados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, coordinados por los técnicos adscritos al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia.

Los trabajos tuvieron su origen en el Convenio firmado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y el Colegio de Arquitectos, como colaboración en el proyecto “Renovación de Centros Históricos” de la iniciativa comunitaria Interreg III A.

*Zonas 4, 5, 6 PEPRI. Entorno Catedral, Alcazaba, Molina Larios, Carretería.*

*Equipo Redactor: Carlos Gutiérrez Alcalá. Antonio Díaz Casado de Amezúa. Francisco J. Alfonso Rosas. Luis Octavio Frade Torres. M<sup>a</sup>. Luisa Escudier Vega. Luis Ruiz Padrón.*

*Zonas 1, 7 PEPRI. Entorno Atarazanas, Ensanche Heredia.*

*Equipo Redactor: Daniel Maldonado Caro. Laura López Trigueros. José Luis Arrojo Ramos.*

*Zonas 2, 3 PEPRI. Entorno C/ Ollerías, C/ Victoria y C/ Madre de Dios.*

*Equipo Redactor: Antonio Álvarez Gil. Salvador García García. Rafael de Lacour Jiménez. Alberto Santollo Arenas. Eduardo Asenjo Rubio.*

### A.I 4 \_ Identificación de Elementos de Trascendencia territorial. Identificación de problemas desde el campo de la Morfología.

Como ya se ha dicho, es preciso superar el concepto clásico de Centro Histórico por el concepto más amplio de Paisaje Histórico Urbano, integrador de la geografía del lugar.

Es necesaria una adecuada integración formal de determinadas piezas urbanas que, por sus características morfológicas, localización o utilización, forman parte de la escala superior de servicio a la ciudad o al territorio:

- Integración Puerto- Ciudad, fundamentalmente en la fachada del Puerto de Muelle Heredia
- Integración Eje Alameda-Parque-Paseo de Reding
- Integración fachada al río Guadalmedina.
- Integración ladera oeste del Monte Gibralfaro

Resulta imprescindible mejorar la conexión del centro con la ciudad circundante.

Trinidad- Perchel. Río Guadalmedina.

Ejido

Malagueta



Es conveniente realizar un cuestionamiento crítico del ámbito de la ciudad histórica que trasciende de los límites del Conjunto Histórico como BIC y también del ámbito del PEPRI original.

A este respecto en el presente Avance, como ya se ha explicado en la Introducción de esta Memoria, se ha optado por mantener básicamente el ámbito del PEPRI original con la inclusión del ámbito de Paseo de Reding perteneciente al Conjunto Histórico declarado BIC.

Tras valorar la posibilidad de integrar en el ámbito el conjunto de barrios históricos periféricos que por sus características morfológicas de parcelación y por su arquitectura, son también merecedores de protección, se ha optado por mantenerlos fuera del ámbito del Avance si bien se reconocen como áreas de respeto cuyas características hay que preservar. Se identifican en **plano 1.A.P.1**

- Perchel Sur
- Perchel Norte y Trinidad Perchel.
- Molinillo. Mercado de Salamanca.
- Falda del Seminario.
- Conde Ureña/Ferrandiz/Barcenilla
- Malagueta

Hay que tener en cuenta igualmente que muchos de ellos ya están incluidos en Planes Especiales que el PGOU ha declarado vigentes.

## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### A.P 1 \_ Elementos de trascendencia territorial

En **plano 1.A.P.1 Espacios de Oportunidad Identificación de propuestas**. Se delimitan los ámbitos de propuestas de la Escala Territorial, es decir de aquellas proyectos que conciernen al Centro y al conjunto de la ciudad.

#### - Espacios de Oportunidad

- 1- EJE ALAMEDA PRINCIPAL/ PARQUE.
- 2- INTEGRACIÓN RÍO GUADALMEDINA.
- 3- INTEGRACIÓN BORDE MONTE GIBRALFARO.
- 4- INTEGRACIÓN PUERTO/CIUDAD.

Pasamos a describir algunos aspectos a tener en cuenta en las citadas actuaciones.

### EJE ALAMEDA PRINCIPAL/ PARQUE

El objetivo principal es abordar la solución de peatonalización de la Alameda Principal para recuperar para el uso y disfrute ciudadano, uno de los espacios de mayor riqueza patrimonial y ambiental de la ciudad.

Teniendo en cuenta la naturaleza e importancia de dicho espacio, consideramos esta propuesta perteneciente a la escala territorial ya que además de pertenecer al Conjunto Histórico constituye la pieza de articulación de la ciudad al oeste del río Guadalmedina con el centro y el litoral este.

Las premisas de partida son diversas, como diversos son también los esquemas de funcionamiento en cuanto a la movilidad y accesibilidad. La propuesta sobre el espacio público deberá en primer lugar posicionarse sobre la conveniencia de optar por la peatonalización del espacio central bajo la bóveda de plátanos y ficus manteniendo dos vías con tráfico motorizado a ambos lados de la calle, o por el contrario privilegiar los espacios colindantes con las fachadas, ampliando las aceras y manteniendo el vial soporte de tráfico rodado en posición central.

Según se indica en la propuesta Anexo nº 17 del Proyecto de Construcción de la Infraestructura y Superestructura de vía de las Líneas 1 y 2 del Metro de Málaga en el tramo Guadalmedina - Atarazanas, la ubicación del núcleo de escaleras de entrada a la estación de Atarazadas, así como la del ascensor que completa las posibilidades de acceso a la misma, hace necesario la supresión del vial de servicio situado al norte de la Alameda Principal.

La propuesta del metro se decanta por la solución de tráfico central y ampliación de las aceras, sin embargo se estima que la solución de bulevar central peatonal no debe descartarse ya que aun manteniendo la situación de la salida de metro podrían articularse algunas soluciones sobre rasante compatibles con el proyecto:

Cabría explorar la posibilidad de trasladar la salida sobre rasante y el ascensor en el bulevar central disponiendo al efecto un pasillo bajo rasante ( respetando zona de influencia de los árboles para no dañar su sistema radicular)que conecte con el espacio previsto actualmente junto a las oficinas del primer sótano.

Otra solución que podría estudiarse con prudencia dado que afecta a terceros sería plantear la salida en el solar actualmente existente en la esquina de la Alameda con calle Torregorda. Esta opción podría a su vez contemplar la compatibilidad del uso privado con el uso público de acceso al metro, o bien plantear la expropiación para uso público en su totalidad.

Según se recoge en el libro “ Topografías del Paraíso” de Rafael Reinoso Bellido la vocación inicial del espacio central era la de servir como salón o zona de estancia peatonal:

*“ Pese a ser una de las estrategias urbanísticas clave desde el XIX tanto para ampliar el espacio representativo como para facilitar el crecimiento de la ciudad hacia el oeste, esta operación se resistió hasta bien entrado el siglo XX, cuando el Ayuntamiento comienza a promover su ejecución. Los acontecimientos empujan: el tráfico creciente, el ser zona de paso entre estación de FFCC y Puerto, la conexión motorizada entre las dos márgenes de la Alameda, el proyecto de 1911 para la reforma de los extremos del salón central para ampliar la zona dedicada al tráfico rodado, el proyecto de 1913 de reforma y ampliación del Puente de Tetuán, el asfaltado de 1917 para permitir el paso de vehículos, etc. Llevan a que ya el Plan de Grandes Reformas desarme la condición peatonal del Paseo, y que las extensiones hacia el este y el oeste empiecen a ser consideradas seriamente: en 1925, se aprobó el proyecto que convertiría el Salón Central de la Alameda dieciochesca en una amplia calzada para canalizar un importante sector del tráfico rodado de Málaga.”<sup>5</sup>*

Igualmente en la Guía de Arquitectura de Málaga editada por la Consejería de Obras Públicas y el Colegio de Arquitectos de Málaga se recuerdan igualmente sus antecedentes.

*“ Durante más de un siglo fue el gran Salón de la Ciudad....”*

*“Pocos recuerdan ya que los antecedentes de la conocidísima Feria de Málaga se encuentran también en la Alameda, aunque en el siglo XIX eran todavía las Fiestas del Corpus.”*

*“ Especial importancia tuvieron las decoraciones efímeras que se instalaron en 1857, dirigidas por el arquitecto municipal José Trigueros.”<sup>6</sup>*

#### BORDE RÍO GUADALMEDINA.

El II Plan Estratégico de Málaga define el proyecto Guadalmedina como:

*“Un proyecto de ciudad, que articula una gran franja urbana que supone la apertura de un nuevo eje norte sur en la ciudad, con vocación de convertirse en la bisagra de eje de la urbe, revitalizando todas las zonas aledañas y conectándolas con el eje litoral. Todo ello, con el objetivo último de favorecer la articulación interna y la accesibilidad general del conjunto del territorio”*



Puente de Tetuán

No obstante su disfrute como espacio público está fuertemente condicionado por su naturaleza de gran colector de avenidas.

*“Técnicamente el río Guadalmedina está a medio camino entre el concepto de río y rambla. Como hemos dicho, el clima propio de la zona es de pluviometría bastante irregular, con episodios de gran intensidad coincidentes con los equinoccios y una prolongada sequía estival que deja a cero el caudal superficial del cauce principal. Estas precipitaciones de gran intensidad se producen generalmente en la vertiente meridional de los Montes de Málaga, por lo que en el curso bajo del Guadalmedina se producen tiempos de concentración de la escorrentía de apenas dos o tres horas, tiempo muy escaso cuando eventos pluviométricos de gran intensidad pueden llegar a precipitar más de dos millones de metros cúbicos de agua en la superficie de la cuenca en apenas una hora.”<sup>7</sup>*

La ordenación del cauce dependerá del modelo hidráulico que se adopte por la administración competente en la materia. Las necesidades de evacuación están cifradas en 600 m<sup>3</sup>/ sg correspondientes a la presa de regulación de avenidas del Limonero( cauce actual incluidos muros laterales) y a 200 m<sup>3</sup>/ sg de los arroyos.

No obstante al parecer, el organismo responsable de la explotación del embalse del Limonero en el río Guadalmedina tiene previsto modificar las normas que regulan aquella. Se apunta a una menor reserva para abastecimiento de manera que la presa funcione para laminación de avenidas.

En estas circunstancias el caudal de desagüe estará en torno a los 300-350 m<sup>3</sup>/seg.

<sup>5</sup> REINOSO, RAFAEL. *Topografías del Paraíso. La construcción de la ciudad de Málaga entre 1897 y 1959.*

<sup>6</sup> *Guía de Arquitectura de Málaga.2005.* COA. Málaga. Junta de Andalucía. Candau, M<sup>a</sup> Eugenia; Díaz Pardo, José Ignacio; Rodríguez Marín, Francisco.

TÍTULO IV.- 5 TEMAS 3 ESCALAS. 1.- MORFOLOGÍA.- DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA

<sup>7</sup> RUBIO, ALFREDO, *Málaga de Ciudad a Metrópoli*



Actualmente, la Fundación CIEDES trabaja en la elaboración de un Protocolo de Intenciones suscrito por Ayuntamiento, Diputación Provincial, Junta de Andalucía, Subdelegación del Gobierno y Autoridad Portuaria. A través del mismo se quiere avanzar en la definición del proyecto definitivo del río, dando en cada momento los pasos administrativos que los recursos humanos y materiales de cada Administración permitan.

En este sentido, la Fundación se ha propuesto trabajar en las siguientes medidas, incluidas dentro de cinco bloques de intervención:

1. Concreción del proyecto urbanístico.
2. Agilización de las decisiones en materia hidráulica.
3. Mayor implicación ciudadana en el uso del río.
4. Constitución de un marco institucional: protocolo de intenciones.
5. Difusión.

Con independencia de la solución global para el río Guadalmedina que finalmente se adopte y que exceden del ámbito de decisión del presente documento de Avance, desde el punto de vista de las necesidades del Centro Histórico apuntamos como uno de los objetivos la resolución de la conectividad transversal entre el Centro y Trinidad Perchel. Para ello se apunta como solución la ejecución de dos nuevas pasarelas peatonales que unan calle Trinidad y Postigo de Arance, así como calle Ventura Rodríguez con calle Don Rodrigo.

#### INTEGRACIÓN BORDE MONTE GIBRALFARO



Traseras Mundo Nuevo

En el Plan Especial de Gibralfaro, la zona trasera de las edificaciones con fachada a calle de la Victoria, ladera baja de Gibralfaro se delimita como un área de intervención específica con los siguientes objetivos y directrices de ordenación que se incorporan igualmente a las propuestas del presente Avance:

- Rehabilitación de la vegetación de todo el entorno y descaste parcial y progresivo de las zonas de Eucaliptos. Mejora del sotobosque y descaste de árboles enfermos en el nuevo recorrido.
- Rehabilitación de espacios públicos privatizados (Mundo Nuevo).
- Creación de Zonas de Juego con juegos de niños y adecuación de la vegetación del entorno.
- Creación de una red de Jardines Históricos y zonas de estancia que acompañen el recorrido de nueva creación que une el equipamiento de Calle Agua con la zona de Mundo Nuevo.
- Obtención plaza pública en la zona de Calle Picacho.
- Creación de un Aula Medioambiental y centro de usos polivalentes en la zona trasera de Calle Agua – Barcenillas.
- Creación de un Aparcamiento Público en la zona trasera de Pinosol – Barcenillas.
- Mantenimiento y equipamiento educativo y cultural de Aula Medioambiental.
- Equipamiento informático en las zonas de estancia: Pantallas de Información, redes wifi .

En esta propuesta en la que concurren dos Planes de desarrollo del PGOU: PEPRI y Plan Especial de Gibralfaro se pone de relieve la necesidad de conciliar el patrimonio natural y el patrimonio histórico. Sobre ella volveremos al describir la actuación en el Área de Lagunillas.



Castillo Gibralfaro



## INTEGRACIÓN PUERTO/CIUDAD

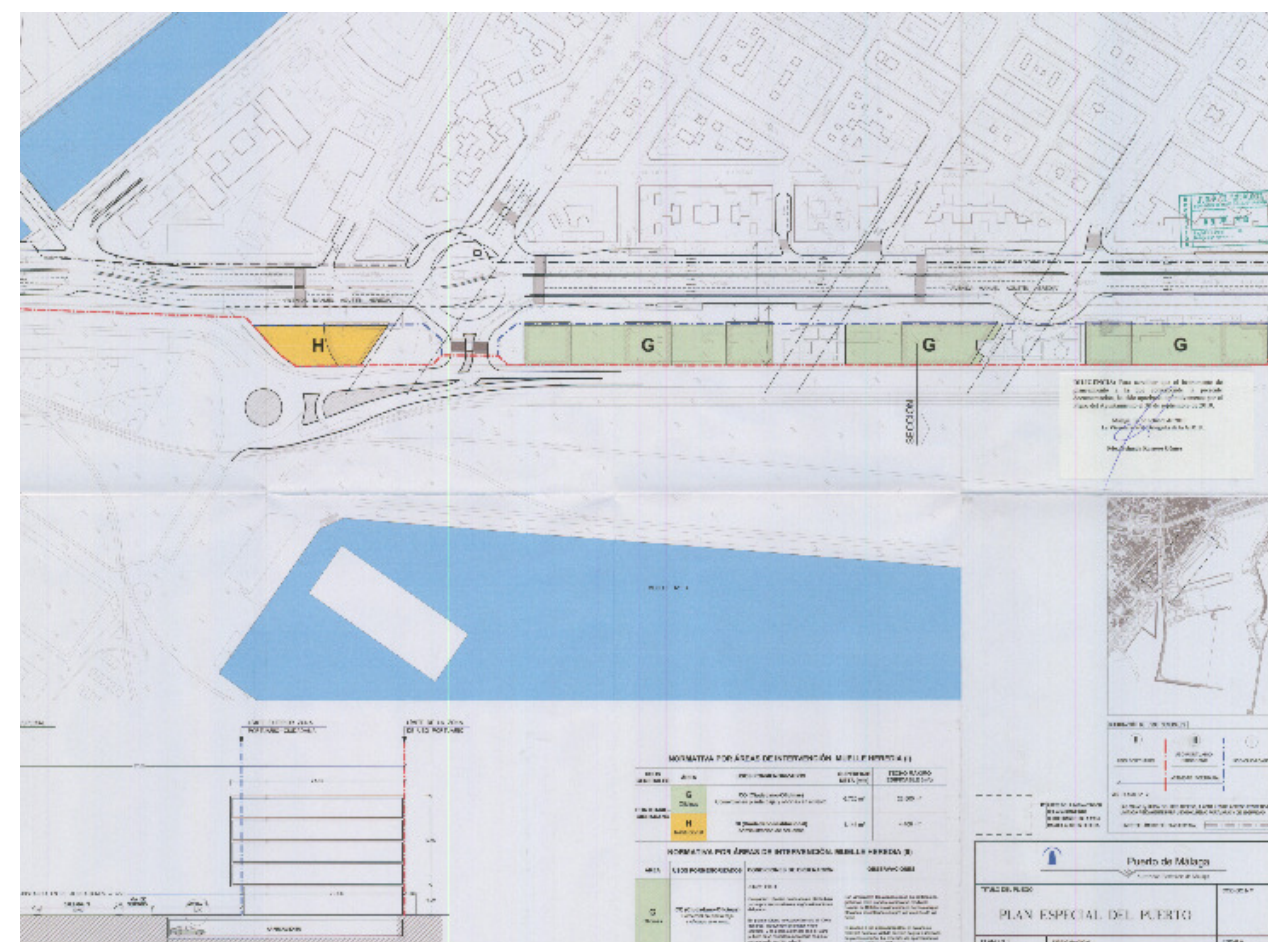
La modificación del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga aprobada definitivamente con fecha 30 de septiembre de 2010, describe la propuesta en el acceso a la Plaza de la Marina ( Actuación nº 9) y en la Avenida Manuel Agustín Heredia ( Actuación nº 10)

Básicamente lo propuesto por la Autoridad Portuaria en dicha modificación según la memoria presentada es:

- Lograr la máxima permeabilidad peatonal desde el centro de la ciudad hacia los muelles 1 y 2, anulando el acceso actual de vehículos al puerto frente a la plaza de la marina, trasladándolo a la puerta de Colón de la Avd. de Manuel Agustín Heredia.
- Ampliar la sección de la Avenida de Manuel Agustín Heredia y proponer una nueva fachada portuaria a la ciudad preservando las perspectivas y la transparencia visual de las calles del Ensanche Heredia.



Modificación del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga



Actuación nº 10 Modificación del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga

### 1.B. \_ ESCALA ESTRUCTURAL.

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

##### B.I 1 Identificación de Elementos Morfológicos Estructurantes. Caracterización de Barrios

El documento del PEPRI actual se subdivide en ámbitos meramente instrumentales para la organización del catálogo, ámbitos que no corresponden con zonas que compartan especificidades morfológicas y/o funcionales

El presente Avance, a partir de los diferentes estudios y análisis realizados en 2004 y en el propio PGOU, se hace eco de la evidente heterogeneidad del Centro Histórico por lo que propone la subdivisión en zonas homogéneas susceptibles de tratamiento normativo y propositivo diferenciado.

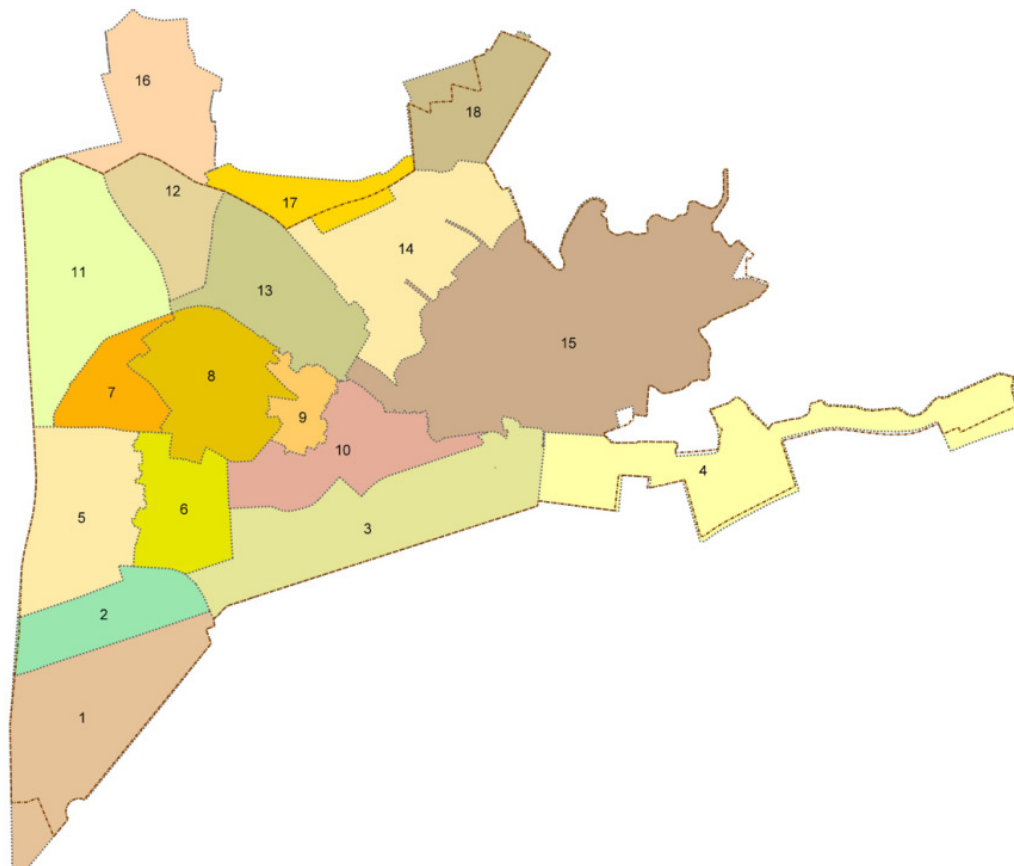
El reconocimiento y la diferenciación entre los barrios que integran el Centro Histórico, no impide reforzar las articulaciones entre los mismos, estableciendo mecanismos de equilibrio y cohesión física y social al tiempo que se fortalecen su características identitarias evitando un tratamiento genérico.



## Descripción de Zonas Homogéneas

Se delimitan en el **plano 1.B.I.1**

- Zona 1 Ensanche Heredia. 132.643 m<sup>2</sup>
- Zona 2 Alameda Principal. 58.945 m<sup>2</sup>
- Zona 3 Parque. 146.506 m<sup>2</sup>
- Zona 4 Paseo de Reding. 137.759 m<sup>2</sup>
- Zona 5 Nueva / San Juan. 99.123 m<sup>2</sup>
- Zona 6 Ensanche Larios. 59.688 m<sup>2</sup>
- Zona 7 Mártires Pozos Dulces. 41.765 m<sup>2</sup>
- Zona 8 Ensanches XIX. 90.678 m<sup>2</sup>
- Zona 9 Granada/Tomás de Cózar. 24.408 m<sup>2</sup>
- Zona 10 Zona Monumental. 79.278 m<sup>2</sup>
- Zona 11 Biedmas/ La Goleta. 130.180 m<sup>2</sup>
- Zona 12 San Felipe Neri. 52.597 m<sup>2</sup>
- Zona 13 La Merced/ Madre de Dios. 94.313 m<sup>2</sup>
- Zona 14 Lagunillas/ La Victoria. 121.497 m<sup>2</sup>
- Zona 15 Gibralfaro. 321.061 m<sup>2</sup>
- Zona 16 Capuchinos. 82.549 m<sup>2</sup>
- Zona 17 El Ejido. 40.718 m<sup>2</sup>
- Zona 18 Compás de la Victoria. 65.298 m<sup>2</sup>



## Zona 1 Ensanche Heredia<sup>8</sup>

El ensanche Heredia no responde a las características unitarias y de planificación de autor de los ensanches de otras ciudades españolas como el caso de Barcelona de Cerda o Castro en Madrid. Se eligió un trazado ortogonal al eje de la Alameda Principal siguiendo la propuesta ya formulada por Daniel Rubio en 1929. Al parecer en principio la idea no era colmatar dicho espacio con residencia, se pensó en ubicar una estación de autobuses en las manzanas más próximas a la entrada al Puerto. La Ley de 28 de 1941 autorizó un reparto de suelo entre el Ayuntamiento y el Puerto que culminó en la construcción de la fachada a la Av. de M. A. Heredia que hoy conocemos.



Plan de Daniel Rubio de 1929

En esta zona fuertemente terciarizada y con los inconvenientes de las zonas portuarias se está desarrollando un ilusionante proyecto revitalizador del barrio que se denomina proyecto SOHO y que surge de la colaboración entre vecinos y el Ayuntamiento de Málaga.

*“El ámbito del Ensanche Heredia, futuro SOHO de Málaga tiene, debido a su situación y sus orígenes fundacionales, una ubicación estratégica y un carácter singular y diferenciado del entorno que le rodea. Sus límites: Puerto, Guadalmedina, Alameda Principal, Plaza de la Marina, Parque de Málaga rotundos y con gran peso estructural dentro de la ciudad hacen de él un entorno privilegiado*



*y un punto estratégico para conseguir continuidad entre las zonas Este y Oeste de la ciudad y entre el Centro y el Puerto de Málaga.*

*No hay que olvidar tampoco que este ámbito, si bien responde a una estructura viaria ordenada y diferente a las calles estrechas y sinuosas características del trazado medieval, no es sino una ampliación del centro y origen de la ciudad, fruto de las nuevas necesidades y de una voluntad de mayor acercamiento al mar y al puerto por parte de los ciudadanos que llegaron con este nuevo ensanche a ocupar antiguos terrenos ganados al mar.*

*Sus límites, Puerto, Guadalmedina, Alameda Principal, Plaza de la Marina, Parque de Málaga lo hacen tener una ubicación estratégica, en diálogo con la zona portuaria y un carácter singular al contar con establecimientos hoteleros y comercios con identidad, centros difusores de cultura galerías de arte, etc. lo convierten en un espacio urbano del Distrito Centro de gran potencialidad para ser convertido en un distrito cultural -soho- cuyos referentes sean la cultura, la tecnología y el turismo, donde florezcan nuevos espacios para desarrollar la actividad de emprendedores, creadores y artistas”<sup>8</sup>*

### Zona 2 Alameda Principal.

La Alameda Principal forma parte del principal eje de la ciudad que la recorre de este a oeste. Siendo junto con el parque, su tramo más sobresaliente, debido a que sus fachadas están formadas por un conjunto de edificios de gran valor patrimonial. Igualmente la doble alineación de Ficus Microcarpa y plátanos centenarios aportan a este espacio un innegable valor medioambiental y paisajístico.

Según se detalla en la Guía de Arquitectura de Málaga editada por la Consejería de Obras Públicas y el Colegio de Arquitectos, durante más de un siglo fue el “gran salón de la ciudad” dónde las principales familias de la burguesía malagueña establecieron sus mansiones.

Fue en 1925 cuando se abrió al tráfico el andén central que hasta esa fecha había servido de espacio de esparcimiento y encuentro ciudadano, escenario dónde se celebraban todo tipo de actividades al aire libre ( fiestas del Corpus antecedente de la feria de Málaga etc).

En 1942 se unió al parque a través de la plaza de la Marina. Abriéndose una calle que unía las calles Larios y Molina Larios, dejando una manzana aislada en la que se construirían los tres edificios representativos que conforman lo que todavía se denomina “acera de la marina”.

La Alameda se completó en 1970 hacia el oeste en la denominada Prolongación de la Alameda.

Actualmente con independencia de su valor paisajístico debido al porte excepcional de su arbolado y a la calidad de las edificaciones que conforman sus fachadas, como espacio público presenta evidentes carencias debido a la estrechez de sus aceras, los desniveles existentes y la ocupación por la red de autobuses urbanos que tienen en la Alameda el inicio de su recorrido.

<sup>8</sup> [http://soho.malaga.eu/portal/seccion\\_0007](http://soho.malaga.eu/portal/seccion_0007)

### Zona 3 Parque.

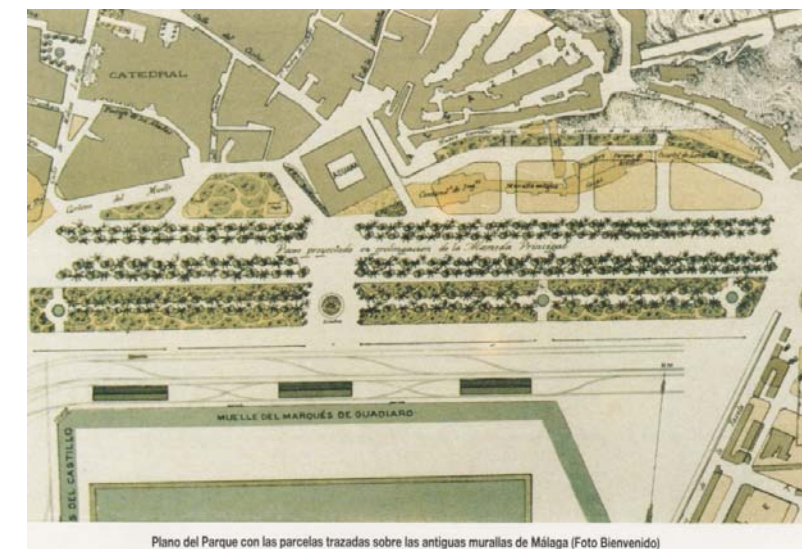
El proyecto del Parque de Málaga tiene su origen en una disposición de 1896 donde la Reina Regente ordena ceder a la ciudad los terrenos para convertirlos en parque público, compensando a la Junta del Puerto que pretendía construir en ellos, con una subvención para paliar sus problemas económicos.

Se realizan distintas propuestas que se describen por Rafael Reinoso en su libro *Topografías del Paraíso. La construcción de la ciudad de Málaga entre 1897 y 1959*:

*“ Rivera, rompe con el final del parque propuesto en el proyecto presentado por los Larios al Ayuntamiento y redactado por Eduardo Strachan Viana-Cárdenas en 1896, que por entonces también dirigía las obras de calle Larios, dando continuidad con los paseos de Reding y Farola. En realidad se está intentando ensanchar la relación capilar que existe entre la ciudad y su zona litoral de levante, que el proyecto de Strachan sigue proponiendo por sus antiguas posiciones. Pero su gesto más notable es la incorporación de cuatro grandes manzanas en haza Baja para alojar los nuevos edificios representativos de la ciudad.*

*Rucoba, que junto a Tomás Brioso dirigirá la ejecución de las obras, dará al parque un nuevo proyecto, aunando las propuestas de Strachan y Rivera. Su solución ya no tendrá en cuenta algunas ideas anteriores como la relación entre Aduana y el puerto mediante una plaza que los conectara visualmente, pero tampoco existieron muchas excusas para ello, la verja levantada durante la década de los 20 impidió esa posibilidad definitivamente.*

*Casi inmediatamente después a los proyectos del parque, conociéndose que tarde o temprano sería parte de un mismo eje que en unión de la Alameda se prolongaría hacia el ensanche occidental, aparece en 1904 una nueva idea de E. Croque y Larios, que prolonga el parque hasta el mar, y que se aprueba rápidamente por el Ayuntamiento”<sup>9</sup>.*



<sup>9</sup> REINOSO, RAFAEL. *Topografías del Paraíso. La construcción de la ciudad de Málaga entre 1897 y 1959.*

#### Zona 4 Paseo de Reding.

Los inmuebles del Paseo de Reding singularizan esta zona de la ciudad a partir de los años 70 del siglo XIX, a partir fundamentalmente de las obras de Jerónimo Cuervo, grupo de viviendas unifamiliares de tipología y diseño unitario que aportan identidad y son representativas de la organización urbana de este sector.

Igualmente en la prolongación, Avenida de Prías y Paseo de Sancha en los años 20 del siglo XX se proyectó el Hotel Miramar.

En este paseo participan arquitectos como Rucoba, Jerónimo Cuervo, José M<sup>a</sup> de Sancha y Fernando Guerrero Strachan que construyen para la burguesía su segunda residencia.

Resulta característico cómo estas villas se proyectan con sus fachadas principales al Paseo de Reding relegando a un segundo plano su fachada trasera con orientación sur y vistas al mar.

#### Zona 5 Nueva / San Juan

Las piezas urbanas que singularizan esta zona son el Mercado de Atarazadas, la calle Nueva, la calle San Juan y la plaza de la Alhóndiga, hoy llamada plaza de Félix Sáenz y Puerta del Mar. Las actuaciones de recomposición urbana más significativas de los últimos años: Plaza de calle Camas y reordenación de Hoyo Espartero, aún están en fase de proyecto o iniciando su ejecución.

La calle Nueva en la Málaga del siglo XV junto a la calle San Juan, tenía la misión de conectar la Plaza Mayor de la Ciudad con el mar. Hasta la apertura de la calle Larios fue la calle más importante de la ciudad. Desde su apertura hasta la actualidad ha sido soporte de intensa actividad comercial.

La calle San Juan debe su nombre a la construcción en ella de una de las cuatro parroquias en las que se dividió la ciudad a final del siglo XV.

De las Atarazadas, construcción musulmana que se destina a guardar enseres de tipo militar, tan sólo queda la puerta que actualmente da acceso al mercado.

*“Tejido Urbano correspondiente a antiguas zonas residenciales desarrolladas en torno a la parroquia de San Juan y sobre terrenos ganados al mar, con dos áreas diferenciadas: al norte tejidos correspondientes a trazados urbanos de ascendencia musulmana con permanencia de antiguos adarves, con predominio de viviendas unifamiliares con patio estructurante o plurifamiliares levantadas sobre el antiguo parcelario. Marcado carácter comercial local que deviene de los numerosos almacenes y actividades industriales ligadas a la actividad portuaria, así como de las numerosas posadas y paradores que acogían a los viajeros de los siglos XVIII y XIX, que entraban por la puerta Nueva.*

*Al sur los trazados correspondientes a los ensanches sobre los terrenos de atarazadas y la alhóndiga, de menor trascendencia urbanística que el de calle Marqués de Larios, pero de gran calidad arquitectónica y decorativa.*

*El hilo de conexión de estas dos áreas es la calle Nueva, primera apertura de viario de importancia en el trazado urbano musulmán, 1491, principal referente comercial del centro de Málaga hasta la peatonalización de calle Marqués de Larios”.<sup>1</sup>*

#### Zona 6 Ensanche Larios

El origen de la calle que preside y singulariza esta zona parte de satisfacer una necesidad de salud pública que requería la conexión de la Plaza de la Constitución con el Puerto. Se trató, de una operación inmobiliaria muy potente impulsada por la burguesía del momento. La propuesta que se ejecutó fue aprobada en 1878, y fue elaborada por el arquitecto municipal Joaquín de Rucoba, sobre un trazado de José María de Sancha y Manuel Rivera. Ha sido objeto de una rehabilitación y peatonalización completa en el año 2002.

*“Las operaciones de ensanche del centro de la ciudad tienen como punto culmen la apertura de calle Larios. Calle de singular importancia, al unir la plaza principal con el puerto, al haberse ido alejándose el rebalaje con el paso de los años y el aporte del río.*

*La demolición del antiguo tejido musulmán deja paso a una intervención unitaria y modélica. Desarrollando unas manzanas de vivienda de enorme prestancia, ordenadas en planta baja, entresuelo, dos niveles y áticos.*

*La ordenación en manzanas compactas ha generado unos espacios urbanos en las traseras de gran calidad, como las calles Strachan, Bolsa etc.”.<sup>1</sup>*

#### Zona 7 Mártires Pozos Dulces

*“Esta área junto a la zona de calle Granada acoge los últimos trazados de la ciudad musulmana y barroca que han llegado a nuestros días. Se mantiene un parcelario histórico fácilmente reconocible en las más antiguas cartografías de la ciudad. Callejas estrechas de trazado tortuoso y adarves de acceso a fondos de saco de manzana en los que se situaban viviendas de grandes patios o corralas.*

*Cuenta como base un tejido eminentemente residencial, unifamiliar o adaptado a plurifamiliar, con alturas de dos o tres niveles, ordenados por patios estructurantes de enorme importancia para la vivienda, puesto que éstos, por lo general son de mayor dimensión que la propia calle en la que se sitúa el inmueble.*

*En muchos casos las intervenciones sobre éstos no habían alterado el parcelario, sino que las edificaciones nuevas amortizan sus trazas y elementos constructivos previos. Hay que destacar elementos de decoración mural sobre las fachadas”.<sup>1</sup>*

#### Zona 8 Ensanches XIX

*“La hegemonía comercial de la ciudad tiene su reflejo en el interés de la clase burguesa emergente de eliminar los males endémicos de la población mediante propuestas higienistas que se desarrollan principalmente en los terrenos de las demoliciones de los conventos desamortizados. A mediados del siglo XIX la ciudad implosiona buscando una nueva identidad expresada mediante la apertura de nuevas calles, el atirantado de numerosas manzanas y la parcelación de los solares resultantes. Esta voracidad constructora tiene como base una tipología residencial autóctona de inmueble residencial en altura B+3 o B+4, con fachadas de orden*

<sup>1</sup> Análisis, Diagnóstico y Recomendaciones PEPRI Centro Diciembre 2004. Fco.J.Alfonso Rosas.A Díaz Casado de Amezáa. L. Escudier Vega. L.Frade Torres.C.Gutiérrez Alcalá. L.Ruiz Padrón.

*clásico o inspiradas en movimientos culturales de la época, con vivienda por planta, en la que los patios se sitúan en tercera crujía, tras zaguán y escalera principal, perdiendo en muchas ocasiones la importancia estructurante de la parcela, pasando a cumplir misión eminentemente de ventilación e iluminación de estancias dormitorio a través de galerías acristaladas. El programa decorativo es extenso en mármoles, portadas, carpinterías y escayolas, rematado por las cerrajerías que procedentes de las fundiciones de Heredia caracterizan el caso de Málaga, y que alcanzan su grado máximo en inmuebles de calle Luis de Velásquez o Sánchez Pastor.”<sup>1</sup>*

### Zona 9 Granada/Tomás de Cózar

*“ El primer tramo de calle Granada, antigua calle Real, y Tomás de Cózar, son restos de trazados urbanos anteriores a las políticas de ensanches del siglo XIX, por lo que presentan numerosas similitudes con la zona de Mártires Pozos Dulces, salvo que esta área se encuentra soportando tensiones urbanas derivadas del empuje que está adquiriendo la zona monumental tras la apertura del Museo Picasso y las intervenciones municipales en calle Aventurero y adarves, por lo que es importante que su renovación se produzca sin perder sus características esenciales siguiendo criterios de excelencia y calidad.*

*La zona presenta los edificios barrocos de mayor calidad de todo el centro, al ser la calle Real la principal de la ciudad durante el siglo XVII y XVIII”.*<sup>1</sup>

### Zona 10 Zona Monumental

El proyecto de reurbanización de calle Alcazabilla junto a la peatonalización de calle Larios representa sin duda la actuación urbana más relevante de los últimos años. La calle Alcazabilla ha perdido sutilmente su linealidad, ofreciéndose como un espacio urbano de mayor complejidad, potenciando las relaciones transversales entre la trasera del Museo Picasso, jardines de Ibn Gabirol y el Teatro Romano, ladera de la Alcazaba. La reciente apertura de Alcazabilla hacia calle Granada viene a completar la conectividad del barrio de la Judería con la zona Monumental.

*“ El conjunto de edificaciones erigidas al abrigo de la ladera del Monte Gibralfaro se asientan sobre la Málaga Fundacional, como lo demuestran los restos fenicios de su subsuelo. Esta zona agrupa los edificios más emblemáticos y de mayor trascendencia en la historia de la ciudad, mostrando una superposición de culturas de enorme interés. Esta área asume, casi en su integridad, la carga representativa de la ciudad.*

*El parcelario refleja la antigua trama, garantizada por la permanencia de inmuebles esenciales, unida a diferentes intentos y propuestas de ensanches que no han llegado a ejecutarse nunca en su integridad.”*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Análisis, Diagnóstico y Recomendaciones PEPRI Centro Diciembre 2004. Fco.J.Alfonso Rosas.A Díaz Casado de Amezuá. L. Escudier Vega. L.Frade Torres.C.Gutiérrez Alcalá. L.Ruiz Padrón.

### Zona 11 Biedmas/ La Goleta

Sobre terrenos de antiguas comunidades religiosas, se implantan en esta zona a lo largo del siglo XIX determinadas industrias de tamaño medio que hacen que existan grandes parcelas susceptibles de transformación y con posibilidades de contener equipamientos de cierta entidad por lo que es un área que alberga muchas oportunidades para completar la red de equipamiento del centro como se pondrá de manifiesto en las propuestas. Permanecen algunos equipamientos sobre el antiguo convento de San Luis el Real y otros espacios como por Ej. Conservatorio de María Cristina, Garaje Las Delicias ( antiguos baños Álvarez) y la antigua cárcel de mujeres actual sede de la policía municipal.

*“ Esta zona comprende parte del borde oeste del ámbito de PEPRI. La estructura parcelaria de esta zona se ha mantenido invariable desde los primeros asentamientos, como se puede comprobar en la diversa categoría histórica.*

*A los valores urbanos, debemos unir la riqueza que proporciona el conjunto de edificios, tanto del siglo XVIII, en su mayoría con restos de pinturas murales en fachadas, como del siglo XIX.*

*La prioridad en esta área será resolver los graves problemas que ha venido acumulando a lo largo del tiempo. Fundamentalmente abandono continuado de la estructura formada por el río, siempre considerado como un elemento ajeno a la ciudad, falta de mantenimiento de la estructura viaria, la continua degradación de la edificación, hasta llegar, en algunos casos, a la ruina y posterior demolición, y por último la continua aparición de grupos marginales.*

*El río y sus márgenes, históricamente separados, requieren de un tratamiento integrador. Siempre desde una óptica parcial y sin olvidar que la solución debería venir desde un ámbito de mayor escala. La barrera física, tanto del cauce como de los muros de protección, impiden una correcta unión de estas dos zonas de la ciudad. A esto se une la excesiva distancia ( 600 m) entre los puentes, el mayor en todo el recorrido urbano del río. Debemos reincorporar estas zonas dentro del continuo de la ciudad permitiendo la conexión con otras áreas de ésta”.*<sup>2</sup>

### Zona 12 San Felipe Neri

El barrio de San Felipe estaba integrado en el arrabal norte de la ciudad también denominado de la Fontanella

Los datos son escasos, No obstante, conocemos la extensión y ubicación del arrabal de Fontanella al norte de la ciudad, cuya cerca iba de la Puerta de Granada, ( actual confluencia de calle Granada con Plaza de la Merced) hasta la Puerta de Antequera ( Muro de las Catalinas con Carretería). El área estaba comprendida entre este cinturón murario y una segunda cerca menor a la altura de la calle Cruz del molinillo, y calle Postigo. Lugar donde según Guillén Robles “ los moros guardaban sus ganados”.

<sup>2</sup> Análisis, Diagnóstico y Recomendaciones PEPRI Centro Diciembre 2004. Antonio Álvarez Gil. Salvador García García. Rafael de Lacour Jiménez. Alberto Santoyo Arenas. Lorenzo M. Díaz Cabiale. Eduardo Asenjo Rubio



Actualmente el barrio recibe el nombre de su edificio más representativo como es la Iglesia de San Felipe, destaca igualmente el Instituto Vicente Espinel o instituto Gaona y el Centro Cultural Provincial, Antigua Gota de Leche, de calle Ollerías y calle Parras.

### Zona 13 La Merced/ Madre de Dios.

En relación a los orígenes de la trama urbana del entorno de la plaza de la Merced encontramos las siguientes referencias en “ Las calles de Málaga” de Francisco Bejarano:

*“ En 1502., se llevó a cabo un importante reparto de solares desde la plaza que nos ocupa hasta el Convento de la Victoria, señalándose las calles que habrían de dejarse, anchura de las mismas y condiciones que deberían cumplir los vecinos para mantener sus respectivas donaciones siendo éste el origen de la población y urbanización del moderno barrio de la Victoria.*

*En el año 1499 los Mercedarios fundaron la casa de su Orden en la ermita de San Roque, próxima a la Victoria... obteniendo en 1507 un amplio solar en la plaza de la Merced.. construido el convento que se extendía hasta la calle de los Frailes, quedando dentro del área lo que hoy es calle Gómez Mallete y todo el terreno que ocupa el Teatro Cervantes y vías inmediatas.*

*Completaba la fisonomía de la Plaza de la Merced, por estas centurias, otro convento, el de Santa María de la Paz, que ocupaba el sitio en que hoy se elevan las dos magníficas manzanas de las casas de Campos y se abre el Pasaje del mismo nombre”<sup>10</sup>*

### Zona 14 Lagunillas/ La Victoria.

Entre el barrio del Ejido y la calle de La Victoria se encuentra el barrio de Lagunillas. Recibe este nombre debido a que durante el siglo XIX fue zona inundable con subsuelo arcilloso. Barrio popular que fue muy comercial y que en la actualidad se encuentra inmerso en un proceso de deterioro físico y social. El contacto con calle La Victoria que no participa de este carácter marginal resulta imprescindible para devolver al barrio su vitalidad.

*“Este eje que interrumpe en la ciudad histórica en una diagonal respecto a las alineaciones norte-sur y este-oeste, corresponde a la calle la Victoria, una calle del arrabal forzada por ser el paso bajo las estribaciones de Gibralfaro, que se remata arriba en el Santuario de la Victoria y abajo paralela a la Aduana, donde la diagonal se cruza con la linealidad del Parque en una disposición que genera interesantes espacios y perspectivas.*

*Está jalonado por espacios libres o plazas que van marcando diferentes tramos, de distinto carácter, directriz y época. Arriba la plaza de los Monos separa lo que fue compás del convento y constituye una primera entrada a la ciudad antigua y el inicio del arrabal histórico de la Victoria. El siguiente espacio es la Plaza de la Merced.”<sup>11</sup>*

### Zona 15 Gibralfaro

Este ámbito está integrado en el Plan Especial de Gibralfaro actualmente en fase de tramitación, Igualmente forma parte del ámbito delimitado como Conjunto Histórico y entendemos que las propuestas que sobre dicho espacio establezca el futuro Plan Especial del centro Histórico deben armonizarse en dichas figuras de planeamiento especial.

#### Relación PEPRI /Plan Especial de Gibralfaro. Objetivos comunes

Pese a que casi toda la cobertura vegetal del espacio procede de las repoblaciones y trabajos de corrección hidrológico forestales de la primera mitad del siglo XX, también lo es que la vegetación que se usó para estos trabajos acaba conformando un ecosistema con alto valor natural, hábitat para numerosas especies de flora y fauna.

Por otro lado, ofrece la posibilidad de desarrollar un modelo de parque en el que las características morfológicas y funcionales de la vegetación presentan un alto grado de integración ecológica en el paisaje vegetal del entorno: Monte Victoria, Cerro San Cristóbal y los Montes de Málaga.

Esto le confiere un innegable valor, no ya como elemento aislado, sino como una parte muy importante de la matriz natural del territorio y de los procesos ecológicos que en ella tienen lugar y que para mantenerse precisan de calidad, continuidad y conectividad de la misma. Son esas características además, responsables de uno de los elementos que hacen interesante el espacio desde el punto de vista de la sostenibilidad: cabe recalcar que nos encontramos con una masa de vegetación perfectamente adaptada a las condiciones climáticas del entorno (en especial al stress hídrico), con las ventajas en términos de consumo de recursos que ello representa.

Además, no se debe olvidar que los elementos que conforman los valores del ámbito de este Plan no son sólo los que se refieren al carácter medioambiental del parque: la presencia del Castillo de Gibralfaro, B.I.C. de importantísimo valor cultural y simbólico para la ciudad así como la existencia a pie de Monte y dentro de él de zonas con un alto grado de urbanización, ponen de manifiesto la preexistencia de distintos modelos de uso y gestión del territorio que pueden y deben representar una oportunidad para la proyección de espacios y formas de gestión que compatibilicen estos usos.

Esta diversidad de usos posibles en la zona, así como la existencia de un bosque mediterráneo en un aceptable estado de conservación, hacen del espacio una zona apropiada sobre la que formular propuestas que estén guiadas por el criterio de integración de estos distintos usos y el valor natural del mismo, haciendo compatibles los objetivos de conservación y mejora de la biodiversidad, uso y disfrute ciudadano y el de impulsar – dotando del adecuado equipamiento y espacios – el valor en términos de riqueza cultural del entorno, integrándolo en el equipamiento cultural de la ciudad de Málaga.

<sup>10</sup> BEJARANO, Francisco. *Las Calles de Málaga. De su Historia y Ambiente*. Editorial Arguval. 1985

<sup>11</sup> *Guía de Arquitectura de Málaga.2005*. COA. Málaga. Junta de Andalucía. Candau, M<sup>a</sup> Eugenia; Díaz Pardo, José Ignacio; Rodríguez Marín, Francisco.

### Zona 16 Capuchinos

Esta zona junto con la zona del Ejido queda fuera de la delimitación del Conjunto Histórico declarado BIC pero desde 1990 forma parte del ámbito del Plan Especial del Centro y lo sigue siendo en el presente documento.

Queda delimitada al norte por calles Marques de Cádiz y calle San Félix Cantalicio, al oeste con calle Alderete, al este con calles Carrera de Capuchinos y Plaza de Capuchinos y al sur por las calles Cruz del Molinillo y calle Postigo que se corresponden con la segunda cerca del arrabal medieval.

El edificio más sobresaliente, que le da nombre al barrio es la Antigua Iglesia del Convento de los Capuchinos.

*“ De las extensas huertas y dependencias que integraron este convento capuchino tan sólo perduran tras su desamortización, la iglesia y su modesto claustro, aunque muy reformados. Este es el caso de la espadaña de la fachada añadida en los años cincuenta”<sup>12</sup>*

*«Los capuchinos tuvieron que abandonar el convento. La iglesia pasó a poder del Obispado. El Estado se apoderó del convento, edificando sobre él un cuartel y dejando para uso del templo una parte del claustro, que se conserva, y algunas celdas monacales».<sup>13</sup>*

### Zona 17 El Ejido



Vacío del Ejido Málaga 1920

<sup>12</sup> *Guía de Arquitectura de Málaga.2005.* COA. Málaga. Junta de Andalucía. Candau, M<sup>a</sup> Eugenia; Díaz Pardo, José Ignacio; Rodríguez Marín, Francisco.

<sup>13</sup> <http://www.malagahistoria.com/malagahistoria/barrios/capuchinos.html>

La zona del Ejido ya aparece señalada en planos de finales de S. XVIII, como Barrio Alto, por ser una zona cercana a la ciudad histórica, con una elevada topografía.

Constituía junto con el monte de Gibralfaro, una de las dos elevaciones que cerraban la ciudad por su ladera noreste. Es esta topografía, junto con el hecho de tratarse de terrenos de propiedad común, lo que ayudó a que se mantuviera como un hito aislado y vacío, que la ciudad fue bordeando en su crecimiento sin apenas alterar su configuración.

El límite sur del ejido va definiéndose a principios del S.XIX, con calles a las cuales se van abriendo edificaciones como Altozano, Cruz Verde, Refino, Carrera de Capuchinos, mientras que los bordes este y oeste siguen manteniéndose como caminos rurales de salida de la ciudad hacia Granada. Es el crecimiento de los barrios colindantes que lo abrazan, como la Victoria, Lagunillas, Capuchinos los que van cerrando su contorno.

El Ejido, además de servir como dehesa para guardar el ganado que abastecía de carne y leche a la ciudad de Málaga, tenía otra potencialidad, la tierra de este elevado promontorio, rica en arcilla servía para realizar tejas y ladrillos, de ahí que la zona norte del ejido se denominara como aparece en numerosos planos desde finales del S.XIX, como Tejares.

Como consecuencia de la aprobación del PEPRI Centro de 1990, en esta zona se delimitó un gran número unidades de actuación por expropiación para ejecución de viviendas sociales, que ocasionó una fuerte alteración del parcelario tradicional y la incorporación de tipologías residenciales plurifamiliares completamente ajenas al entorno preexistente. Paralelamente se produjo una fuerte concentración de población con problemas de marginalidad, actuación que no se acompañó de estrategias adecuadas de acompañamiento y de integración social.

### Zona 18 Compás de la Victoria.

*“Es esta una zona de pequeños barrios con personalidad propia que gravitan sobre un elemento simbólico de acertada implantación y poder estructurante, el santuario de la Victoria.*

*El acceso al santuario se produce por la calle Compás de la Victoria, que guarda en su nombre la referencia de su origen. Fue éste el compás del convento y así podemos verlo en los planos históricos con idéntica traza pero rodeado de huerta. Es una composición clásica y muy rotunda, la calle ascendente arbolada, al fondo el monumento elevado sobre una plataforma, en una situación ligeramente esviada, que enfoca el eje directamente a la torre o espadaña. Como telón de fondo el monte rematado por la ermita del Calvario”<sup>14</sup>.*

Al llegar la calle principal del barrio al convento y huertas de la Victoria, se bifurca en dos vías: la calle de la Amargura (subida al Monte Calvario) y la calle Cristo de la Epidemia.

Destaca en este barrio además del Santuario, el conjunto de viviendas plurifamiliares entre los nº 9 y 19 del Compás de la Victoria, construidos como consecuencia de la desamortización del Convento y la demolición del arco de entrada a las huertas. Se caracterizan por la uniformidad de las fachadas y por la adaptación a la topografía de la calle.

<sup>14</sup> *Guía de Arquitectura de Málaga.2005.* COA. Málaga. Junta de Andalucía. Candau, M<sup>a</sup> Eugenia; Díaz Pardo, José Ignacio; Rodríguez Marín, Francisco.

### Caracterización del Espacio Público

El **plano 1.B.I.2** quiere ser expresivo de la estructura actual del Centro. Fundamentalmente en lo que se refiere al espacio público. Para ello se han representado los elementos que actualmente lo caracterizan.

#### Según su función estructural

- Límites. Bordes.
- Puertas / Plazas estructurantes (nodos).
- Ejes: Traspaso / Penetración / Circunvalación /Perimetrales.
- Superficiales: Plazas centros/nodos /Espacios libres.

#### Según su significación en el conjunto

- Entornos Históricos monumentales
- Trazas Históricas
- Jardines Históricos
- Espacios Lineales
- Estancias Abiertas

### B.I 2 Espacio Construido.

#### Análisis global de la distribución de alturas y volúmenes.

Se analizan los parámetros morfológicos principales del espacio construido a partir de información catastral y parcelario del CEMI. Se utiliza la información de altura de la edificación por parcela y también con mayor detalle representando los volúmenes internos de la edificación. Dado que el parámetro de altura de la edificación está georeferenciado podemos extraer información relevante como por ej edificios con alturas superiores a la máxima permitida por el PEPRI, ocupación del subsuelo etc.

Las alturas catastrales con representación de volúmenes interiores de parcela se reflejan en **plano 1.B.I.3**



Plano 1.B.I.3 Alturas Catastrales

Las alturas reguladoras por calles según PEPRI actual se representan en **plano 1.B.I.4**



Plano 1.B.I.4 Alturas PEPRI

#### Tipologías parcelarias

Se han estudiado en **plano 1.B.I.5** las tipologías parcelarias diferenciando los siguientes grupos:

- Parcelas < de 100 m
- Parcelas > de 100 m y < de 300 m
- Parcelas > de 300 m.

Es preciso tener en cuenta que para parcelas > a 300 m es exigible el aparcamiento.



### Alineaciones. Espacios vacantes. Solares. Ruinas

En **plano 1.B.1.6** se superponen las alineaciones previstas en el PGOU y se observa como en algunos casos éstas son incompatibles con la protección de los inmuebles lo que deberá ser objeto de revisión en el Plan Especial.

Igualmente se muestra los espacios susceptibles de albergar nuevos equipamientos y que por ello son espacios de oportunidad y aquellos edificios que presentan problemas de conservación y que precisan de renovación.

Los parámetros de Alturas, Alineaciones viarias y Parcelación constituyen la base sobre la que desarrollar la normativa de edificación del futuro Plan Especial que se someta a Aprobación.

Estos parámetros a los que hay que añadir una adecuada norma de patios interiores y de articulación de llenos y vacíos, configuran los parámetros morfológicos a los que hay que superponer parámetros mucho más complejos como son los que hacen referencia al lenguaje de los edificios, es decir a las posibilidades de integración adecuada de la arquitectura contemporánea en la escena urbana.

#### B.I. 3 Criterios de integración de la nueva arquitectura contemporánea a la luz de Cartas y Documentos de Organizaciones Internacionales.

El futuro Plan Especial en su normativa deberá establecer estrategias adecuadas para integrar la arquitectura contemporánea en el Centro Histórico. Naturalmente no estamos hablando sólo de edificaciones de nueva planta sino fundamentalmente de rehabilitaciones en las que en aplicación del art. 20.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se debe evitar la reconstrucción y las adiciones que puedan provocar confusiones miméticas.

Para establecer dichos criterios resulta conveniente hacer un estudio comparado de cartas y recomendaciones de organismos internacionales que han incidido en este tema, como por Ej. los siguientes:

- Carta de Venecia 1964
- Recomendación UNESCO . Nairobi 1976
- Carta de Washington 1987
- Carta de Cracovia.2000
- Convenio Europeo del Paisaje. 2000
- Principios de la Valeta.
- Declaración de Toledo
- Memorando de Viena. 2005
- Estrategias para la incorporación de la Arquitectura Contemporánea. Francisco Pol
- Plan Director Paisaje Urbano de Madrid. 2009. Francisco Pol
- Directrices del Memorando de Viena. Carta de Zacatenas. 2009
- Recomendación sobre el Paisaje urbano Histórico. UNESCO 10 noviembre de 2011
- Plan de integración. Centro Histórico de Cáceres. 2011. Francisco Pol
- Revisiones Carta de Cracovia 2011-2013
- Guía del Paisaje Histórico Urbano de la Ciudad de Sevilla

Recogemos a continuación algunas de las directrices expresadas en el Memorando de Viena. 2005

*“ El paisaje histórico urbano es el reflejo de continuos cambios de uso, de estructuras sociales, de contextos políticos y de desarrollo económico, que se manifiestan a través de distintas intervenciones de todo tipo. No se debe sustituir un estilo por otro, ambos deben convivir, como reflejo de ese devenir. El paisaje histórico ha modelado la sociedad actual y tiene gran valor para comprender cómo vivimos hoy.*

*El reto más importante de la arquitectura contemporánea es el de contribuir al desarrollo y el progreso de la sociedad respetando, al mismo tiempo, el perfil de la ciudad e integrándose en ella.*

*La autenticidad y la integridad de la ciudad histórica no pueden ser cuestionadas ni puestas en peligro. Los aspectos económicos deben quedar subordinados a los objetivos de preservación del patrimonio histórico.*

*Los edificios históricos, los espacios abiertos y la arquitectura contemporánea contribuyen significativamente a dar valor a una ciudad. La arquitectura contemporánea puede ser una herramienta importante, pues atrae residentes, turistas y capital.*

*Los edificios nuevos deben encajar, tanto en proporción como en diseño, en el tipo de arquitectura del lugar. Es necesario llevar a cabo estudios de impacto, tanto visuales como culturales. El fachadismo no es un modelo aceptable de intervención.*

*Las intervenciones de arquitectura contemporánea en el paisaje urbano histórico requieren un enfoque cultural e histórico con una perspectiva a largo plazo.*

*Es necesaria la intervención de todas las partes implicadas: políticos, urbanistas, arquitectos, conservacionistas, propietarios, inversores, ciudadanos. Todos tienen algo que decir para mantener la autenticidad y la integridad de la ciudad.”*

#### B.I. 4 Espacio libre accesible

Entendemos por accesibilidad a la calidad del espacio urbano que favorece el movimiento de personas y bienes y que posibilita el acceso de los ciudadanos sea cual sea su edad o capacidad, a los bienes, servicios, equipamientos, puestos de trabajo etc., en condiciones de seguridad, comodidad, eficacia, autonomía personal y sostenibilidad.

Según se refleja en el Manual para un Entorno accesible editado por el Real Patronato sobre Discapacidad, la movilidad sostenible implica una mejora de la calidad de la vida urbana y la aplicación de criterios de sostenibilidad ambiental y social.

Se logra una mejora de la calidad de vida urbana, a través de la correcta planificación del espacio que permita la oferta de los servicios básicos para la población.

La sostenibilidad ambiental se basa en la reducción de los efectos ambientales adversos ya que al facilitar el desplazamiento peatonal favorecemos la disminución de la movilidad motorizada.

La sostenibilidad social se favorece en la medida que incrementamos la autonomía personal de las personas con dificultades de movilidad y en consecuencia la comunicación y la igualdad de oportunidades.

Así pues, el objetivo de este análisis es detectar las disfuncionalidades del espacio urbano desde el punto de vista de la accesibilidad y poder plantear estrategias de planeamiento y proyecto urbano que permitan corregir dichas deficiencias tomando en peso la envolvente de necesidades de cualquier persona con independencia de sus circunstancias personales.

En **plano 1.B.I.7** se representan las características morfológicas del viario en cuanto a rangos de anchura y pendiente.

#### Análisis de Pendientes

Para evaluar la accesibilidad se realiza previamente un estudio de pendientes en el viario del Centro y se establecen los siguientes intervalos:

- Pendientes inferiores al 6%
- Pendientes superiores al 6% pero inferiores al 10%
- Pendientes superiores al 10%

#### Accesibilidad Peatonal

Este análisis se contiene en el **plano 1.B.I.8**

Se trata de un plano de información y análisis, realizado sobre el ámbito completo del Plan Especial (Escala Estructural) que expresa el grado de accesibilidad peatonal. Para ello se parte de lo establecido según Normativa Autonómica Decreto 293/ 2009) Normativa Estatal Orden VIV/ 561/ 2010)

Se pone de manifiesto la necesidad de acometer un protocolo de accesibilidad diferenciando el caso de calles peatonales y de preferencia peatonal de las rodadas. En primeras la actuación debe acometerse en el diseño de pavimentos y en la instalación de barandillas en pendientes superiores al 6%. En el caso de las calles rodadas en muchos casos deberá modificarse la sección planteándose un pavimento de coexistencia único al mismo nivel, y en otros casos bastará con la eliminación puntual de obstáculos.

#### Calles Peatonales

**Nivel 1P** (Inaccesible según Normativa Estatal Orden VIV/ 561/ 2010): precisa recorrido alternativo Pendiente de calle considerada mayor al 6%.

**Nivel 2P** (Accesible según Normativa Estatal Orden VIV/ 561/ 2010): Pendiente de calle considerada menor o igual al 6%.

#### Calles Rodadas

**Nivel 1R** (Inaccesible): precisa recorrido alternativo  
Anchura de acera menor de 1,5 m. Pendiente de calle considerado >6%.

**Nivel 2R** (Inaccesible): permite intervención pavimento único  
Anchura de acera menor de 1,5 m. Pendiente de calle considerado menor o igual a 6%.

**Nivel 3R** (Inaccesible): permite eliminación puntual de obstáculos  
Anchura de acera mayor o igual a 1,5 m. (Anchura útil de acera menor de 1,5 m.  
Pendiente del tramo de calle considerado mayor del 6%.

**Nivel 4R** (Accesible según Normativa Autonómica Decreto 293/ 2009):  
Anchura de acera mayor o igual a 1,5 m ( menor a 1,8 m). Anchura útil de acera menor a 1,5 m. Pendiente de calle considerado menor o igual al 6%.

**Nivel 5R** (Accesible según Normativa Estatal Orden VIV/ 561/ 2010):  
Anchura de acera mayor o igual a 1,8 m. Anchura útil de acera mayor o igual de 1,5 m.  
Pendiente del tramo de calle considerado menor o igual al 6%.

Este **plano 1.B.I.7 se ha** elaborado a partir de las siguientes fuentes de información:

- Base de datos asociada al callejero municipal facilitada por la empresa adjudicataria del Plan de Conservación de Pavimentos del Término Municipal:
  - o Ancho de Acera
- Base de datos OMAU:
  - o Ancho de Acera Útil
- Base de datos asociada al parcelario municipal.
- Estudio de Pendientes realizado por el servicio de topografía y cartografía.

CEMI	CODVIALS	CODVIAL	VIAL	NOMBRE	CONSERVACIÓN	OMAU	CONSERVACIÓN				TOPOGRAFÍA
					Longitud	AU	AcImpar	AcPar	Calzada	AnchoTotal	DESCRIPCIÓN
1036	10367	Calle		ALARCÓN LUJAN	119,786	P	5,58	0,00	0,00	5,58	MENOR
980	9806	Calle		ÁLAMOS	217,984	P	1,25	1,34	5,51	8,10	MENOR
980	9806	Calle		ÁLAMOS	217,984	1	1,25	1,34	5,51	8,10	MENOR
812	8125	Calle		AGUJERO DEL	58,303	P	3,81	0,00	0,00	3,81	MENOR
680	6807	Calle		AGUA	122,805	1	1,63	1,59	4,11	7,33	MAYOR
560	5606	Calle		AFLIGIDOS	19,975	P	10,25	0,00	0,00	10,25	MENOR
14	141	Calle		ABADÍA SANTA ANA	28,025	P	5,16	0,00	0,00	5,16	MENOR
2408	24082	Calle		ALEMANIA	212,915	1	5,53	4,67	2,64	12,84	MENOR
2268	22683	Calle		ALCAZABILLA	223,5	P	15,06	0,00	0,00	15,06	MENOR
2254	22543	Plaza		JESÚS "EL RICO"	123,884	P	27,55	0,00	1,51	29,07	MAYOR
2254	22543	Plaza		JESÚS "EL RICO"	123,884	1	27,55	0,00	1,51	29,07	MAYOR
2212	22128	Calle		ALCÁNTARA	33,297	P	3,87	0,00	0,00	3,87	MENOR
4256	42561	Calle		ALTA	218,232	1	0,00	0,00	6,66	6,66	MAYOR
3808	38083	Calle		ALONSO BENÍTEZ	80,159	1	0,61	0,96	3,19	4,76	MENOR
3220	32204	Calle		ALMACENES	25,636	P	2,74	0,00	0,00	2,74	MENOR
3136	31364	Calle		ALHÓNDIGA	38,298	P	8,08	0,00	0,00	8,08	MENOR
2884	28843	Plaza		ALFONSO XII	65,561	1	1,26	1,24	3,92	6,42	MENOR
5124	51241	Calle		ÁNGEL GANIVET	13,875	P	4,79	0,00	0,00	4,79	MENOR
5068	50687	Calle		ÁNGEL	33,157	P	6,96	0,00	0,00	6,96	MENOR
5012	50121	Calle		ANDRÉS PÉREZ	100,687	P	2,72	0,00	0,00	2,72	MENOR
4774	47741	Calle		ANCLA	30,125	P	4,98	0,00	0,00	4,98	MENOR
4760	47601	Calle		ANA BERNAL	43,001	1	4,19	0,00	0,00	4,19	MENOR
4648	46485	Calle		AMARGURA	386,396	1	1,15	2,53	3,19	6,87	MENOR
4480	44806	Calle		ÁLVAREZ	93,438	1	1,05	0,82	4,39	6,26	MENOR
4452	44521	Calle		ALTOZANO	165,162	1	2,62	2,28	5,96	10,86	ENTRE
6832	68322	Calle		ARQUITECTO BLANCO SOLER	42,1	P	2,94	0,00	0,00	2,94	MENOR
6412	64122	Calle		ARCO DE LA CABEZA	92,84	P	4,35	0,00	0,00	4,35	MENOR
6076	60763	Calle		ARAGONCILLO	22,356	P	3,71	0,00	0,00	3,71	MENOR
5432	54321	Calle		ANTONIO BAENA GÓMEZ	31,217	P	6,65	0,00	0,00	6,65	MENOR
7784	77844	Calle		AZUCENA	40,814	P	4,08	0,00	0,00	4,08	MENOR
7602	76023	Calle		AVENTURERO	19,797	P	1,84	0,00	0,00	1,84	ENTRE
7504	75043	Calle		ATARAZANAS	195,618	1	2,23	2,36	6,08	10,67	MENOR
7336	73369	Calle		ASCANIO	30,167	P	2,24	0,00	0,00	2,24	MENOR
7028	70289	Plaza		ARRIOLA	144,366	1	0,91	1,10	3,33	5,34	MENOR
6986	69868	Calle		ARRIARAN	22,599	P	6,23	0,00	0,00	6,23	MENOR
9296	92967	Calle		BERLANGA	66,614	1	0,66	0,86	3,40	4,92	MENOR
9212	92126	Plaza		BENIGNO SANTIAGO PEÑA	103,98	1	0,64	0,51	7,53	8,68	MENOR

*Ej. base de datos utilizada*

Se ha detectado que la base de datos utilizada del Plan de Conservación de Pavimentos puede no estar actualizada por lo que el plano 1.B.I.7 puede contener errores debido a esta desactualización. No obstante hemos considerado adecuado mantenerlo ya que por encima de errores puntuales estamos describiendo una metodología de trabajo que consideramos válida y que podemos perfeccionar en fases posteriores del documento.

Accesibilidad Servicios de emergencia.

Atendiendo al DB SI 5 del CTE se considera crítica la existencia de calles con ancho inferiores a 5 m y con alturas de evacuación de sus edificios superior a 9 m

Se pone de manifiesto la necesidad de acometer un protocolo de accesibilidad diferenciando el caso de calles peatonales y de preferencia peatonal de las rodadas. La altura de 4 plantas se estima de referencia ya que implica altura de evacuación superior a 9 m.

Se refleja este análisis en **Plano 1.B.I.9** Accesibilidad de Servicios. Esta información deberá contrastarse con el Servicio de Extinción de Incendios del Ayuntamiento.

**B.I. 5 Detección de la problemática de la estructura morfológica.**

**Carencia de elementos vertebradores de la estructura urbana.**

Además de las dificultades de accesibilidad expuestas anteriormente se detecta un claro desequilibrio entre la zona del Centro Histórico correspondiente al Ensanche Heredia, Almendra Central y Arrabales.

En la zona de Ensanche Heredia la reciente peatonalización de calle Tomás Heredia y alguna transversal, ha significado una evidente puesta en valor y una vertebración de dicha zona que por primera vez dispone de un paseo peatonal entre la Alameda Principal y el mar.

Aún queda por definir la nueva fachada portuaria, que según hemos visto en la Escala Territorial constituye un inequívoco reto de culminación de la integración Puerto Ciudad que se comenzó con la remodelación del Muelle 1 y 2. La peatonalización y reurbanización de las calles transversales y la remodelación del jardín remate de calle Vendeja apuntan en la buena dirección.

Por el contrario la zona de los arrabales históricos presenta un claro abandono tanto en su espacio construido como en el espacio libre. Un objetivo irrenunciable del presente Avance es precisamente introducir estrategias de equilibrio y regenerar los barrios al norte de calle Carretería.

**Excesiva compacidad de la trama urbana.**

Las propuestas desde este ámbito de Morfología no se plantean excesivamente rompedoras en cuanto a que exijan reparcelación y/o expropiaciones de suelos, pero si se prevén apuestas decididas en cuanto a transformaciones del régimen de utilización de ciertas calles y plazas así como de su sección y urbanización.

No obstante en las dos zonas que se definen con mayor precisión en la escala Local y que son en la actualidad espacios deprimidos en relación con la almendra central, se proponen ciertas aperturas urbanas sobre terrenos de propiedad municipal mayoritariamente como por Ej. en la zona de Biedmas en la que se propone una nueva plaza en el entorno del edificio de la antigua cárcel de mujeres, manzana parcialmente ocupada por escuela taller.

Igualmente en la zona de Lagunillas los solares integrados en el convenio suscrito en 2005 entre Junta y Ayuntamiento se proponen igualmente como zonas sujetas a remodelación, con apertura de nuevos espacios públicos.



## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### B.P. 1 Propuestas de recomposición volumétrica espacio construido.

#### Inserción de red de equipamientos multifuncionales en contenedores vacantes

En el apartado de actividades se detalla pormenorizadamente esta propuesta. Nos ocuparemos ahora de la detección de espacios que pueden convertirse en contenedores adecuados para su implantación.

Se trata de implantar una red reconocible visualmente por los ciudadanos por adoptar una imagen corporativa uniforme que pueda aplicarse a edificios de nueva planta y también a edificios rehabilitados con todas las cautelas necesarias en el caso de edificios con interés patrimonial.

#### Organización en red

En efecto, la propuesta no se refiere a la explotación de un centro independiente sino a una red de edificios que doten al centro de la ciudad de un nuevo tejido dotacional. En cuanto a su materialización cabe alguna de las siguientes opciones:

##### 1. Nueva planta:

Deberán tener una imagen potente que los haga reconocibles como partes de una constelación de artefactos urbanos de tamaño acotado que sirvan a los barrios del centro y que puedan ser accesibles peatonalmente por la mayoría de los ciudadanos para lo que deberían servir a un área de radio 500 m aproximadamente.

Podemos citar como Ej. El espacio vacante de las manzanas de Cobertizo del Conde o el solar que da fachada a la plaza de la Paula en la zona del Ejido. Se localizan en **plano 1.B.P.1 Espacios de Oportunidad. Identificación de propuestas.**

##### 2. Rehabilitación de edificios con interés patrimonial que actualmente precisan renovación y/o están infrautilizados

En este caso el interés de la propuesta se refuerza ya que no sólo estamos completando el centro desde el punto de vista rotacional, sino que además estamos rehabilitando inmuebles valiosos desde el punto de vista patrimonial que actualmente están infrautilizados o tienen usos inadecuados.

Se localizan igualmente en **plano 1.B.P.1 Espacios de Oportunidad. Identificación de propuestas.**

Algunos ejemplos:

Convento de las Catalinas; Garaje Las Delicias; Convento de las Mercedarias; Cuartel de Capuchinos; Convento del Cister. etc

### 3.- Reconversión de Red de Equipamientos municipales

En un momento como el actual de crisis económica es necesario explorar nuevas estrategias de colaboración entre la iniciativa pública y privada de manera que se comparta la gestión y la responsabilidad en este tipo de iniciativas. Por esto otra forma de implementar la propuesta pueda ser redimensionar y actuar sobre los equipamientos municipales ya existentes que por regla general no se concibieron desde esta perspectiva de complejidad funcional. La información facilitada desde el área de Participación Ciudadana respecto a los inmuebles de propiedad municipal en el distrito centro nos permite realizar un diagnóstico sobre el grado de utilización y la optimización de estos recursos.

Otros ejemplos: Conjunto antiguo Cofarán; Mercado de la Merced; Edificio antiguos cines Astoria y Victoria; etc.

### B.P. 2 Propuestas estructurales de regeneración del espacio público.

#### Estructura de Supermanzanas

*“La supermanzana está definida por un conjunto de vías básicas que configuran un polígono, en cuyo interior, se localizan distintas manzanas catastrales. Ésta nueva estructura, definida con los indicadores de reparto modal del viario público, apuesta por la reducción de la hegemonía del automóvil y la potenciación del transporte público y de los medios de transporte alternativos ( bicicleta y peatón). De esta manera es posible otorgar nuevas utilidades al espacio público en el interior de la supermanzana, de manera que se mejoren los parámetros ambientales, como la disponibilidad de espacio de estancia, la reducción del ruido y otros, como el consumo energético y la contaminación”<sup>15</sup>.*

Hemos pretendido en el presente Avance implementar el concepto teórico de la Supermanzana para definir una malla mínima de tráfico rodado no restringido que permita una cierta permeabilidad al residente y/o usuario del Centro Histórico. No obstante se introducen simultáneamente mecanismos disuasorios de penetración al Centro Histórico sin olvidar las necesidades de acceso a sus domicilios de los residentes. En **plano 1.B.P.2** se define la red de supermanzanas así como la red de preferencia peatonal estructurante.

#### Propuestas sobre el espacio público.

Se identifican en **plano 1.B.P.1**

#### Eje Aduana /Santuario de la Victoria.

Esta propuesta es sin una de las “asignaturas pendientes” en el Centro histórico.



Calle Victoria

*“ A lo largo del tiempo la existencia de este eje ha sido diversa; su parte central, la Victoria, ya existía en la ciudad medieval. El Compás, la más alta, también existía y su visualización es una constante en los planos históricos, pero estaba cerrada y era camino interior del convento. La inferior, Alcazabilla, que parece la más antigua y que probablemente lo era, no se abrió hasta 1932, según el proyecto de Antonio Palacios que desarrollaba otro de 1887 de Manuel Rivera Valentín; pero en la excavación de la caja para su apertura se encontraron restos de una vía romana. Anteriormente era un arroyo, o en todo caso, una vaguada por la que bajaban las aguas del arroyo del Calvario”<sup>16</sup>*

En el presente documento de Avance se señala esta actuación de calle de la Victoria como una de las propuestas de remodelación del espacio público más claras, necesarias y con mayor vocación de introducir mecanismos de equilibrio entre la zona de la Almendra central ( en la que se han concentrado casi la totalidad de las inversiones en el Centro Histórico desde los años 90 hasta la actualidad) y la zona de los Arrabales.

La remodelación de calle Victoria junto a la de calle Carretería son las dos propuestas sobre espacio público mas destacadas entre las que se sugieren en el Avance.

En relación a la calle Victoria, la constatación del alto nivel de cualificación urbana alcanzado en la calle Alcazabilla provoca el deseo inmediato de continuar con el mismo grado de excelencia el eje de calle Victoria que tendrá como resultado un espacio público longitudinal de inmenso potencial.

Este Eje Aduana- Santuario en el tramo correspondiente a Calle Victoria permite igualmente una lectura transversal ya que no es menos importante afianzar las conexiones entre el Monte Gibralfaro, parque urbano del Centro Histórico y el barrio de Lagunillas como por ej. rediseñando la conexión entre la plaza Miguel de los Reyes con calle Picacho, o cuidando la conexión entre calle Esperanza y calle Agua.

Los estudios de movilidad realizados a nivel de Avance permiten avanzar en la hipótesis de disminución del tráfico motorizado dejando la calle Victoria en un solo sentido de circulación lo que permitirá redimensionar su sección y ampliar el espacio estrictamente peatonal. No obstante estamos persuadidos de que como ocurrió con calle Larios, esta calle tiene una inequívoca vocación de eje peatonal, por lo que deberá trabajarse a lo largo de la tramitación del Plan especial en esta dirección.

Eje Plaza Uncibay/Casapalma/ Plaza Jerónimo Cuervo/ Plaza de la Victoria



Plaza Jerónimo Cuervo

<sup>16</sup> *Guía de Arquitectura de Málaga.2005.* COA. Málaga. Junta de Andalucía. Candau, M<sup>a</sup> Eugenia; Díaz Pardo, José Ignacio; Rodríguez Marín, Francisco.  
TÍTULO IV.- 5 TEMAS 3 ESCALAS. 1.- MORFOLOGÍA.- DETERMINACIONES DE LA FORMA URBANA



Esta propuesta está incluida en la Escala Local, por pertenecer a la zona homogénea 14. No obstante teniendo en cuenta que completa un itinerario estructurante del centro histórico lo incluimos también como propuesta estructural.

Efectivamente se trata del último tramo que desde calle Larios nos conduce a la Plaza de la Victoria como un eje que cose la almendra Central con los arrabales y que comienza en la calle de mayor prestancia de la ciudad como calle Larios y termina en una zona con importantes carencias de urbanización y de actividad como calle lagunillas. De nuevo se propone aquí un ejercicio de equilibrio y cohesión física y social.

### Calle Carretería / Álamos.



Carretería

Al igual que en el caso de calle Victoria, la remodelación de calle Carretería se considera igualmente prioritaria entre otras por las siguientes razones:

- Se trata de un elemento estratégico ya que es la pieza de articulación de la "mimada" almendra central respecto a los arrabales históricos.
- Presenta un grave estado de obsolescencia funcional ya que el comercio y la actividad de sus plantas bajas parece haberse disipado casi por completo.
- Es objeto de la propuesta de Movilidad que la calle Carretería deje definitivamente de ser un vial de paso que atraviese el centro. Actualmente es habitual utilizar esta calle desde el pasillo Santa Isabel para conectar con Málaga Este, lo que provoca un tráfico indeseable por el centro de la ciudad.
- La disminución de tráfico permite redimensionar la sección ampliando aceras e incorporar por Ej. arbolado de alineación.
- El valor patrimonial de muchos de sus edificios exige un espacio urbano de calidad y dónde sea posible el paseo y el disfrute de los ciudadanos.



Calle Carretería

Se propone poner en valor los tramos de la muralla que sean recuperables para propiciar un mejor conocimiento de este elemento histórico. Estas actuaciones deben permitir la permanencia de la edificación, con procedimientos de integración.



Se propone igualmente revalorizar el recorrido peatonal paralelo al arco Carretería- Álamos, que discurre por Puerta Nueva, Pozos Dulces, Arco de la Cabeza, Muro de las Catalinas, Muro de San Julián, Beatas y Granada.

#### Paseo Cervantes (Ayuntamiento)

Esta es una de las propuestas que se recogieron en la memoria propositiva del PGOU como consecuencia de los trabajos de análisis y diagnóstico realizados en el 2004.

Se plantea suprimir el tráfico del entorno de tres de los edificios más significativos del Centro Histórico: Antiguo correos, actual edificio del Rectorado; edificio del Banco de España y Ayuntamiento, integrándolos junto a los Jardines de Pedro Luis Alonso en una gran manzana peatonal al norte del paseo del parque.

Actualmente se produce un tráfico inducido por la búsqueda de aparcamiento que debe ser eliminado.

Se propone potenciar como vial perimetral meridional el que transcurre por la actual C/ Guillén Sotelo, simplificando registros rodados que desarticulan conjuntos arquitectónicos y desenlazan espacios libres.

Para ello se propone peatonalizar la Avenida Cervantes y sus calles transversales generándose un espacio continuo, un amplio salón, espacio libre de encuentro y paseo.

#### Prolongación calle Cervantes.

Se trata de una propuesta que pretende prolongar el tramo actualmente peatonal junto a la plaza de Toros hasta el mar. No está dentro del ámbito del Plan especial pero creemos oportuno apuntarla ya que afianza la relación del centro con el barrio de la malagueta que actualmente carece de espacios públicos de referencia.

Desde el Área de Parques y Jardines se está elaborando el Plan Director de Arbolado que tendrá su implementación también en el ámbito del Centro Histórico.

#### 1.C. ESCALA LOCAL.

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

En Plano **1.B.P.1** distinguimos las siguientes áreas de Intervención

Entorno Biedmas  
Entorno Tomás de Cózar  
Entorno Lagunillas/Cobertizo del Conde  
Entorno Pedro de Toledo  
Entorno Chinitas

Dichos ámbitos serán susceptibles de una Propuesta Urbana integrada en la escala Local.

En el presente Avance nos hemos centrado en el diagnóstico y la propuesta de dos de estos entornos considerando como ámbito de estudio la Zona Homogénea completa a la que pertenecen.

Se consideran prioritarios los entornos de Biedmas ( zona 11) y Lagunillas/Cobertizo ( zona 14) porque a diferencia de los demás entornos que pertenecen a la almendra central del Conjunto Histórico, pertenecen a los arrabales que precisan de mayor atención para cumplir con el objetivo básico de equilibrar el Centro Histórico, revitalizando y recualificando los barrios al norte de calle Carretería, que presentan mayor grado de obsolescencia física y funcional.

#### C.I 1 Espacio Libre

##### Estado de Conservación del Espacio Público.

En el apartado de Movilidad se incluye un plano en el que se representa las actuaciones de reurbanización que se han acometido desde 1990 hasta 2013.

Por otra parte desde el Área de Parques y Jardines se está elaborando el Plan Director de Arbolado que tendrá su implementación también en el ámbito del Centro Histórico. Incluimos a continuación un extracto resumen de dicho Plan Director.

[Arbolado: Plan Director de Arbolado.\( en proceso de elaboración por el Área de Medio Ambiente. Servicio de Parques y Jardines\)](#)

##### Características climáticas de la ciudad

Málaga tiene un clima con enormes posibilidades para sustentar una diversidad de árboles muy alta, su temperatura moderada (tanto en verano como en invierno) permiten la presencia de muchas especies tanto del centro-sur de Europa como de especies subtropicales. Es por eso que se propone aumentar el porcentaje de las especies minoritarias en la ciudad y a la vez introducir nuevas especies a una lista ya muy amplia.

La orografía y geología de la ciudad generan también distintas zonas con distintas capacidades y que requieren un tratamiento específico.

##### Las distintas zonas de la ciudad y sus distintos usos:

La identidad propia se expresa de distinta manera en función de los usos de la ciudad (zonas), el hecho de que se trate de una zona turística, residencial, etc., genera unas necesidades de paisaje, climáticas y de uso, diversas, el PD debe generar, pues, propuestas distintas en función de esa zonificación. A modo de propuesta proponemos clasificar las zonas de la ciudad en:

- **Zona** centro eminentemente **turística de visita** donde es importante poder VER los espacios urbanos históricos, donde la presencia del árbol debe ser moderada y donde se deben/pueden encontrar elementos singulares con elevada presencia de

color o emblemáticos. Desde el punto de vista económico, se aceptaran en estas zonas elementos arbóreos de alto coste por razones paisajísticas, etc.,

- **Zonas turísticas de uso**, donde los turistas o paseantes pasan largos ratos y que deben tener una mayor confortabilidad. Estarán caracterizadas por espacios con coberturas de arbolado elevadas, con elevada presencia de color. Se aceptaran en estas zonas elementos arbóreos de coste moderado por razones paisajísticas.
- **Zonas comerciales**: cobertura elevada, el factor del color será menos importante, se permitirán en estas zonas elementos arbóreos de coste moderado por razones comerciales y paisajísticas.
- **Zonas residenciales de uso comunitario** (parques y micro zonas): cobertura elevada con un buen factor del color. Los costes de mantenimiento de los elementos de arbolado deben ser mínimos.
- **Zonas residenciales de uso vecinal**: cobertura moderada (siempre lo mas alta posible) con factor de color no imprescindible, y con bajas incidencias (molestias). Los costes de mantenimiento de arbolado deben ser mínimos.



Plaza de San Pedro Alcántara

### La biodiversidad en el arbolado

La biodiversidad en el arbolado es principalmente un factor de estrategia, aunque también de paisaje urbano. En un mundo tan interconectado, con sobrados ejemplos de pérdidas masivas de un determinado género o especie (por razones de plagas o enfermedades introducidas), es muy importante diversificar la inversión para que un suceso de este tipo no elimine un porcentaje excesivo de los árboles urbanos.

Se propone que las especies mayoritarias no superen el 8%. Esto supondrá:

- Eliminación de elementos “sobrantes” para obtener estos porcentajes máximos
- Limitar la introducción de nuevos ejemplares de especies con presencia elevada.
- Aumentar la presencia de especies minoritarias
- Introducir nuevas especies

### Marco de plantación

Los marcos de plantación definen el ritmo de la presencia del árbol en cada calle y es un elemento que genera orden y facilita la gestión.

Los marcos de plantación que se consideran más adecuados (sin evaluar su ubicación exacta) son:

### Medida árbol Marco de plantación recomendado

Pequeño	4 metros
Mediano	8 metros
Grande	12 metros

Hay que tener en cuenta que las categorías de tamaño son una simplificación para facilitar la gestión, y que cada calle tiene unas circunstancias peculiares que deben considerarse. Por tanto, se definirá para cada calle, un marco de plantación específico. Este se genera en función de la cobertura que se determina para cada zona y la especie y estrategia que se pretende usar.

Además, para cada calle, aunque las ubicaciones pueden estar determinadas a priori, el marco decidido no obliga a nivel individual.

### Análisis de la ubicación

Las ubicaciones se decidirán y definirán individualmente, siendo este elemento uno de los fundamentales para la plantación correcta.

La posición de los alcorques será siempre la más lejana posible a las interferencias (fachada, servicios, etc..). En general esto implicará plantar cerca de las vías de circulación de vehículos. Para zonas de Espacio Libre o muy amplias se podrán ubicar los alcorques más lejos del límite de la acera.

Pero, al igual que el resto de aspectos contemplados, las distancias de plantación a la fachada estipuladas, posición en la acera, etc., deben concretarse en cada caso, el objetivo es que cada ubicación sea capaz de mantener SIN INCIDENCIAS aéreas y radicales a los árboles de la especie que se determine, teniendo en cuenta que los árboles pueden tener una forma no geométrica a través de las podas de acompañamiento.

Como norma general la dimensión de la acera debe tener como mínimo 1,5 metros de paso peatonal. Así, la acera con árboles, deberá tener una dimensión de esos 1,5 metros mas el alcorque. Excepcionalmente se pueden permitir plantaciones donde se limite el paso en acera a 1 metro o incluso menos, en estos casos se aumentara el marco de plantación para que esos cuellos de botella en la circulación peatonal sean los mínimos. Antes de realizar plantaciones en aceras de muy pequeñas dimensiones se valorara la plantación en el vial u otras soluciones alternativas.

### C.I 2 Espacio Construido

En los **planos 6.C.I.1 a 6. C.I.4** se refleja el estado actual de las zonas homogéneas seleccionadas y se analizan los siguientes aspectos:

Se hace un comparativo de las alturas de edificación realmente existentes en comparación con las previstas en el PEPRI.

Se analizan las alineaciones propuestas por el PGOU y por los Estudios de Detalle aprobados. Se detectan incompatibilidades de dichas alineaciones por afectar por error a edificaciones protegidas. Se detectan igualmente espacios vacantes.

A partir de la información georeferenciada disponible del Servicio de Conservación se analiza el estado de conservación de los inmuebles ya que se superpone la información de inmuebles desocupados con expedientes de conservación con el estado de las Inspecciones Técnicas de Edificios.

Igualmente, a partir de la información georeferenciada disponible del Servicio de Licencias se analiza el estado de renovación de los inmuebles, distinguiéndose los edificios con expectativas de renovación por disponer de licencia de obra expedida de los que ya han sido objeto de licencia de primera ocupación.

### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

A partir de la información y análisis realizado se proponen las siguientes actuaciones. **Planos 6.C.P.1 y 6.C.P.2**

### C.P 1 Áreas de Intervención Integrada

#### ACTUACIONES ZONA 11. BIEDMAS

#### Actuaciones sobre espacio público

### 1. CONEXIÓN PEATONAL RÍO GUADALMEDINA.1

Enlace calle Ventura Rodríguez con calle Don Rodrigo y con calle Ollerías.  
Se completa y refuerza uno de los dos ejes transversales más importantes del barrio y a su vez se articula la conexión del Centro con la margen derecha del río Guadalmedina.



### 2. CONEXIÓN PEATONAL RÍO GUADAMEDINA.2

Conexión barrio de Trinidad Perchel con Centro Histórico. Se propone conectar calle Trinidad con calle San Rafael y Postigo de Arance.

Formalización de Plaza Puente sobre el cauce del río Guadalmedina.





### 3. APERTURA DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE MANZANA ANTIGUO COFARAN. ( Escuelas Taller)

Se propone un nuevo eje estructurante del barrio de preferencia peatonal desde Plaza de la Goleta hasta calle San Rafael. Parte de los terrenos interiores de la manzana ocupada por la escuela taller antiguo Cofarán se destinan a plaza pública.



### 4. REMODELACIÓN DE PLAZAS ACTUALES.

- a. Plaza de los Cristos. Actuación complementaria a la apertura del vial transversal descrita en la actuación 1. Se proyecta poner en valor la fachada trasera del Edificio cultural del Antiguo Conservatorio de M<sup>a</sup> Cristina. Protección Integral y BIC
- b. Plaza San Francisco. Articulación del barrio con calle Carretería
- c. Plaza escritora Rosa Chacel Fachada a Convento Carmelitas Descalzas con Protección Integral.



### 5. REMODELACIÓN INTEGRAL CALLE CARRETERÍA.

Se proyecta una reurbanización completa de la calle Carretería, planteándose una considerable reducción de la sección destinada a viario rodado en beneficio del espacio peatonal. Esta actuación tiene carácter estructural y por lo tanto no se limita el ámbito de la zona homogénea de Biedmas.

#### Actuaciones sobre espacio construido

### 6. ESPACIO DE OPORTUNIDAD. CONVENTO DE LAS MERCEDARIAS.

Este edificio tiene Protección Integral y es susceptible de integrarse en la red de equipamientos multifuncionales que se propone en el Avance siempre que las obras a realizar se encuadren dentro de las posibles para dicha protección.



### 7. ESPACIO DE OPORTUNIDAD BIEDMAS 16.

Parcela con edificación protegida actualmente en ruina inicialmente integrada en el Convenio entre EPSA (AVRA actualmente) y el Ayuntamiento. Podría igualmente acoger usos de equipamiento de barrio y anexionarse a solar colindante.

#### 8. ESPACIO DE OPORTUNIDAD. CASA NATAL DE CÁNOVAS.

Conjunto de tres parcelas constituido por una edificación protegida y dos solares uno de los cuales correspondía a la casa natal de Cánovas. Se propone que pueda acoger usos de equipamiento.

#### 9. ESPACIO DE OPORTUNIDAD MANZANA DE COFARÁN

Parcela inicialmente integrada en el Convenio entre EPSA (AVRA actualmente) y el Ayuntamiento. Sobre parte de dicha parcela se propone una plaza pública de nueva creación. Actualmente alberga construcciones que están en uso como escuelas taller, Se propone integrar en la red de equipamientos multifuncionales. Deberá valorarse si se mantienen los usos preexistentes o se recupera la idea inicial de destinar la parcela a equipamiento escolar

#### 10. ESPACIO DE OPORTUNIDAD MANZANA CALLE GIGANTES.

Parcela inicialmente integrada en el Convenio entre EPSA (AVRA actualmente) y el Ayuntamiento. Podría compaginar usos residenciales con usos de equipamiento.

#### 11. ESPACIO DE OPORTUNIDAD CHIMENEA FIAT LUX

Se propone una reordenación de la parcela propiedad de Endesa. Se prevé la puesta en valor de la chimenea liberándola de la edificación que la oculta parcialmente, constituyéndose en protagonista de un nuevo espacio público. Deberá valorarse la integración del edificio destinado a Subestación eléctrica.



#### 12. ESPACIO DE OPORTUNIDAD GARAJE DE LAS DELICIAS:

Espacio sujeto a reordenación interior. Deberá compatibilizarse la apertura de un nuevo espacio público con el uso residencial y el uso de equipamiento. Actualmente la parcela tiene Protección Arquitectónica.

### ACTUACIONES ZONA 14. LAGUNILLAS

#### Actuaciones sobre espacio público

#### 13. REMODELACIÓN CALLE LAGUNILLAS

Se propone la remodelación del vial de calle Lagunillas, articulador del barrio y enlace entre las Plazas de Jerónimo Cuervo ( Teatro Cervantes) y Plaza de la Victoria. Dicha remodelación se complementa con la propuesta de reactivación comercial de dicho eje y con las actuaciones sobre el espacio construido en C/ Lagunillas y Cobertizo del Conde.



#### 14. REMODELACIÓN PLAZA MIGUEL DE LOS REYES

Se propone un aparcamiento bajo rasante para residentes que aporte viabilidad a la reducción de aparcamiento en superficie. Igualmente se propone la remodelación completa de la plaza sobre rasante. Desde el punto de vista de la cohesión social es prioritaria la actuación en este enclave que presenta un alto grado de deterioro físico y funcional.





## 15. REMODELACIÓN PLAZA DE LA VICTORIA

La propuesta de movilidad del Avance permite sustituir el esquema de Plaza exenta que actúa como rotonda organizadora de tráfico rodado a Plaza que se apropia de nuevos espacios peatonales adyacentes (confluencia de calle Altozano con calle Lagunillas y calle Victoria)



## 16. REMODELACIÓN INTEGRAL CALLE VICTORIA

Se proyecta la reurbanización completa de la calle Victoria, planteándose una considerable reducción de la sección destinada a viario rodado en beneficio del espacio peatonal. Esta actuación tiene carácter estructural y por lo tanto no se limita al ámbito de la zona homogénea de Lagunillas ya que se integra en la actuación de puesta en valor del eje estructurante que venimos denominando Eje ADUANA- SANTUARIO ya que enlaza dos de los edificios más sobresalientes del Centro Histórico y de toda la ciudad, y recorre los espacios de mayor significación histórica y patrimonial como es el conjunto Alcazabilla, Teatro Romano.



## Actuaciones previstas en Plan Especial de Monte Gibralfaro



En el Plan Especial de Gibralfaro la zona trasera de las edificaciones con fachada a calle de la Victoria, ladera baja de Gibralfaro se delimita como un área de intervención específica.

## 17. REHABILITACIÓN DE LA VEGETACIÓN DE TODO EL ENTORNO

Descaste parcial y progresivo de las zonas de Eucaliptos. Mejora del sotobosque y descaste de árboles enfermos en el nuevo recorrido

## 18. REHABILITACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS PRIVATIZADOS (Mundo Nuevo).

Creación de Zonas de Juego con juegos de niños y adecuación de la vegetación del entorno.

## 19. RECORRIDO DE NUEVA CREACIÓN ENLACE MUNDO NUEVO CALLE AGUA

Creación de una red de Jardines Históricos y zonas de estancia que acompañen el recorrido de nueva creación que une el equipamiento de Calle Agua con la zona de Mundo Nuevo. Obtención plaza pública en la zona de Calle Picacho. Permeabilizando la trasera y conectando peatonalmente con Plaza de Santa María.

Creación de un Aula Medioambiental y centro de usos polivalentes en la zona trasera de Calle Agua – Barcenillas.

Creación de un Aparcamiento Público en la zona trasera de Pinosol – Barcenillas.



### Actuaciones sobre espacio construido

#### 20. ESPACIO DE OPORTUNIDAD. COBERTIZO DEL CONDE

Conjunto de parcelas inicialmente integradas en el Convenio entre EPSA (AVRA actualmente) y el Ayuntamiento. Se propone la apertura y urbanización del pasaje Poeta Luque Gutiérrez hacia la plaza Miguel de los Reyes. Dicho espacio es susceptible de integrarse en la red de equipamientos multifuncionales compatibilizado con usos residenciales comunitarios. ( residencia de estudiantes, residencia para investigadores) y terciarios ( espacios coworking )



#### 21. ESPACIO DE OPORTUNIDAD. LAGUNILLAS

Conjunto de parcelas inicialmente integradas en el Convenio entre EPSA (AVRA actualmente) y el Ayuntamiento. Se propone la apertura y urbanización de plaza de nueva creación en calle Esperanza. Igualmente, este espacio es susceptible de integrarse en la red de equipamientos multifuncionales compatibilizado con usos de vivienda protegida y equipamiento comercial dando fachada a calle Lagunillas, que se configura como un nuevo eje de preferencia peatonal articulador del barrio.

Son importantes también en esta actuación las conexiones transversales entre calle Victoria y calle Lagunillas.

### III\_GESTIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN INTEGRADA

La Escala Local o Escala de barrio nos ofrece un marco de decisión y actuación más específico y singular. Es en esta escala dónde se pueden detectar las operaciones de recomposición volumétrica y de reordenación del espacio público que conjuntamente a las actuaciones de incentivo de la rehabilitación de edificios y de fomento de la actividad que se desarrollan en el Tema 3. Actividad nos permiten establecer puentes entre el Plan y el Proyecto Urbano.

#### G.1 Marco Legislativo Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

En esta línea la Ley 8/2013 de 25 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas especifica en su art. 9 especifica lo siguiente:

##### **Artículo 9. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones. ( apartado 2)**

*2. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética.*

*Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.*

#### G.2 Plan Estatal de Fomento del alquiler, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbana 2013-2016.

Por otra parte en el Real Decreto 233/ 2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, se definen en el Art. 2 los siguientes programas subvencionables que tienen directa aplicación en las propuestas que se plantean a escala Local:

*Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.*

*Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.*

En concreto en el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, según se especifica en el art. 26, se consideran actuaciones subvencionables las siguientes:

1. *Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.*
2. *Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.*
3. *Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.*

Indicándose en el art. 27 que serán prioritarias si:

- Se trata de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiéndose por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.
- La actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos.
- La actuación incluye modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

Para proponer actuaciones subvencionables deberá presentarse la siguiente documentación:

*En las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos.*

*3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:*

**a) La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas** señalada sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

*Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.*

**b) Una Memoria-Programa** en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

**1.º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito,** justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

**2.º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal.** Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental,

*especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento. El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.*

**3.º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica,** que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26.

**4.º El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso,** con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

Respecto al Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, según el art. 37 el objeto es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente de dicho art.

Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes y que más se corresponden con los objetivos del Plan Especial son:

*b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.*

*c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.*

*d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.*

*e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.*

*f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.*

Los proyectos deberán circunscribirse a un único término municipal, contener la delimitación precisa del área de actuación. Asimismo deberán justificar la conveniencia de la propuesta de actuación, e incluir una memoria descriptiva de la misma y de viabilidad técnica y económica de la actuación, y adjuntar un presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuaciones, así como un calendario previsible de ejecución.

En el presente Avance se contiene en Memoria y planos la documentación necesaria para proponer como **Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas** la zona de Biedmas y la Zona de Lagunillas

### G.3 Agenda Local 21 y Desarrollo Urbano Sostenible en España. 2014-2020

El PEPRI Centro se ha concebido como un instrumento de Planeamiento de carácter integrado con otros instrumentos sectoriales y horizontales de cohesión social, económica, ambiental y de participación ciudadana. Su marco de referencia general es la Agenda 21 y su idea de sostenibilidad urbana como estrategia integrada a nivel ciudad. El en periodo 1994-2014, el PEPRI se ha desarrollado de forma conjunta con los diversos programas URBAN de recuperación integral del Centro Histórico, y cuyas enseñanzas y buenas practicas han marcado un ejemplo a seguir.

Las referencias de sostenibilidad integrada del PEPRI más recientes son la Carta de Leipzig de 2007, la Declaración de Toledo de 2010, la Estrategia de Sostenibilidad Urbana y Local (EESUL) de 2010, y la Carta de Málaga vinculada a la Plataforma de Modelos Urbanos Sostenibles CAT-MED de 2011.

La carta de Leipzig de 2007 sobre ciudades europeas sostenibles recomienda llevar a la práctica dos principios para poder afrontar los problemas urbanos de forma eficaz y colaborativa, tenidos en cuenta en la definición del planteamiento urbano para 2014-2020:

1.- Mayor uso de los enfoques relacionados con la política integrada de desarrollo urbano:

- Creación y consolidación de espacios públicos de calidad.
- Modernización de las redes de infraestructuras y mejora de la eficiencia energética.
- Innovación proactiva y políticas educativas.

2.- Especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

- Búsqueda de Estrategias para la mejora del medio ambiente físico.
- Fortalecimiento a nivel local de la economía y la política del mercado laboral.
- Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes.
- Fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.

Reconocemos que los objetivos del presente documento expresados en el Título III participan plenamente de estos principios.

Por otra parte, aún reconociendo que la revisión del PEPRI Centro propuesta en el presente Avance tiene una vocación integradora de aspectos no estrictamente urbanísticos, no es menos cierto que estamos revisando un Plan Especial que en sí mismo no puede considerarse una estrategia integrada ya que su objetivo fundamental es establecer la ordenación urbanística del Centro Histórico. Por ello y dado que en este documento se delimitan áreas de intervención integrada se requiere que las mismas estén armonizadas en el marco de una referencia de carácter global como es la Agenda 21 de la ciudad de Málaga, que precisamente acaba de iniciar su revisión.

Se observa que las actuaciones previstas en la zona Homogénea Biedmas y en la zona homogénea Lagunillas se ajustan al enfoque de las Actuaciones integradas de Desarrollo Urbano Sostenible en España 2014-2020 que se prevén financiar con fondos FEDER ya que responden a los siguientes principios:

- Se requerirá la existencia de una Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado que contemple la problemática del área urbana de forma global. ( Agenda 21)
- Esta estrategia o plan deberá estar adecuadamente definida dando cumplimiento a los requisitos de participación efectiva de los diferentes agentes, con una planificación temporal de acciones, medidas y resultados a alcanzar. ( ya hemos hablado de la armonización de las propuestas del Avance en el marco de la estrategia global de la Agenda 21).
- Debe ser de carácter transversal abordando al menos dos de los tres objetivos estratégicos anteriores, siendo uno de ellos el objetivo 3, de mejora de la dimensión social.
  - i. Mejorar la dimensión física y medioambiental.
  - ii. Mejorar la dimensión económica y la competitividad.
  - iii. Mejorar la dimensión social.
 ( Consideramos que las propuestas planteadas provocan mejoras en las tres dimensiones)
- Existe una delimitación del entorno urbano fundamentada en indicadores y variables de índole social, económica y ambiental.



## 2. SINGULARIDADES: ELEMENTOS PATRIMONIALES Y ESPACIOS DE INTERÉS

### 1\_ INTRODUCCIÓN-CONSIDERACIONES PREVIAS.

Concepto de 'singularidades' como elemento de referencia morfológica y polo de atracción de actividad.

Tal y como se ha expuesto en los anteriores títulos del presente documento, este nuevo texto del Plan Especial pretende aportar una visión más amplia del patrimonio que conforma nuestras ciudades, huyendo del concepto estrictamente 'proteccionista' para incorporar aquellos elementos que puedan resultar de interés ya sea por sus valores históricos, culturales, exclusivamente arquitectónicos o de memoria colectiva.

La intención es revalorizarlos, difundir ese valor e integrarlos en lo existente de modo que puedan ser de utilidad para la sociedad actual. Esta es la única manera de preservarlos para las generaciones futuras.

Todos los documentos y cartas de recomendaciones para la conservación del patrimonio han acabado por demostrar que su recuperación sin que vaya acompañada de una función para con la sociedad a la que pertenece carece de sentido y, a la larga, de efectividad.

En este sentido **el mayor éxito** logrado en los últimos casi veinte años de operaciones urbanas de recuperación del Centro Histórico ha sido sin duda la **renovación de la imagen** que los ciudadanos tenían de éste, **recuperándose la identidad y el sentido de pertenencia**.



Esta nueva visión de los ciudadanos hacia sus orígenes y hacia su patrimonio es lo único que asegura su interés por la conservación, mejora y puesta en buen uso así como el efecto contagio al resto de los barrios ya sean ‘históricos’ o no **en la búsqueda por una regeneración de la ciudad construida.**

La experiencia acumulada en los últimos años en la gestión y regeneración de la ciudad antigua y de los elementos de valor patrimonial, que a partir de este momento queremos denominar **singularidades**, junto con las experiencias compartidas de entornos similares, han permitido **obtener una serie de conceptos y acciones que debemos revisar, modificar o incorporar para alcanzar un centro antiguo conservado pero vivo, disfrutado pero habitado. Un entorno singular pero integrado en el resto de la ciudad y equilibrado para con el resto de los barrios.**

Las cuestiones, que se desarrollarán de modo pormenorizado más adelante surgen de **entender el centro histórico como un conjunto**, no como elementos individualizados con un cierto valor, sino como **la evolución del fragmento originario de nuestra ciudad.**

Esta visión implica otorgar el **papel primordial** que le corresponde en el entorno protegido a la **trama histórica**, base y origen de los elementos arquitectónicos, **a la parcelación y la evolución de ésta** a lo largo de los siglos, consecuencia de la relación entre los inmuebles y por tanto fruto de las distintas tipologías edilicias, a la **densidad del conjunto** en sus diferentes ‘barriadas’ o Zonas Homogéneas y en consecuencia a la relación de llenos y vacíos existente.

El análisis pormenorizado de la trama histórica, los ensanchamientos, las plazas y plazuelas, los pasajes y los adarves históricos permite descubrir entre otros valores las visuales que definen el conjunto y que conforman la memoria de los ciudadanos.

La consideración de nuestro centro histórico como un entorno fruto de la **evolución** de nuestra cultura a lo largo de los siglos, junto a la aplicación de la última normativa autonómica en materia de Patrimonio Histórico, **la Ley 14 / 2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en concreto de su artículo 31º** obliga a realizar una **revisión de la actual normativa de protección** cuya propuesta supone un cambio conceptual importante.

La intención, que se expondrá de modo más exhaustivo en el capítulo correspondiente, supone en definitiva **el negativo de la actual normativa de protección. No se individualizarían por tanto aquellos elementos singulares que deban ser objeto de protección** sino que se considera el ámbito como un ‘lleno’, un entorno singular al que se somete a un análisis pormenorizado de lo construido para valorar, no lo que debe ser ‘protegido’ y por tanto conservado, sino aquellos espacios, solares o inmuebles que están vacantes, no están integrados o suponen una agresión para el Conjunto.

**Esta nueva visión implica por un lado una clara apuesta por la rehabilitación del parque inmobiliario existente** y por otro **una detección de aquellos puntos donde sería beneficiosa una renovación de aquello que pueda suponer una agresión o un impacto negativo** sobre las singularidades cercanas. **Estos espacios o solares tendrán vocación de ser objeto de arquitectura totalmente contemporánea y representativa de nuestra época** sin que ello suponga necesariamente una obligatoriedad de destacar sobre lo colindante.

En el apartado de **Grados de Protección y sus actuaciones máximas permitidas** se proponen diversos cambios e incorporaciones que tienden a evitar la problemática surgida de la aplicación de la actual normativa, dentro de un marco general de apostar por lo construido y su recuperación. **La revisión de la protección ambiental** tiene en cuenta las nuevas determinaciones de la Ley de Patrimonio que prohíbe como norma general las demoliciones dentro del ámbito del Conjunto, en una clara apuesta por mantener el pequeño ámbito que supone el centro histórico original. Se persigue, junto con otros mecanismos propios de la conservación del patrimonio como es la Inspección Técnica de los Edificios, **evitar los actuales ‘vacíos’ de inmuebles y demoliciones totales de elementos de interés** por no haberse considerado el entorno al que pertenecen o el Conjunto protegido en su totalidad.



Por otro lado se modifica también la posibilidad de realizar demoliciones parciales, casi totales, en aplicación de la normativa de ‘protección arquitectónica grado II con protección de fachada y elementos’ ya que la experiencia ha demostrado que únicamente protegiendo elementos como la escalera de un inmueble no se logra la recuperación e integración de la misma sino que finalmente se produce la demolición y la pérdida del bien.



Con objeto de evitar las demoliciones de Bienes cuya pérdida supone un perjuicio irreparable para la totalidad de la ciudad y de su historia, las demoliciones totales o vaciados de Bienes incluidos en el Catálogo podrán suponer una reducción de un porcentaje de la edificabilidad original prevista.

En referencia al actual **Catálogo**, su revisión y la relación con los elementos singulares que se incluyen o se incorporan al presente documento cabe señalar que, si bien el nuevo Catálogo que se propone tiene un documento independiente a éste, las premisas generales que se han considerado y que se incluyen en la presente memoria se resumen en los siguientes puntos:

- Unificación del Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del Plan Especial de modo que en un solo documento se recojan los edificios o espacios sometidos a algún tipo de cautela o protección.
- Actualización de los inmuebles protegidos hasta la fecha con las intervenciones que se han llevado a cabo en los últimos años de rehabilitación, reforma e incluso obra nueva. Para ello se propone la realización de una base de datos común entre las áreas implicadas en la recuperación del patrimonio.
- Incorporar el concepto de Protecciones de Conjunto.
- Revalorizar la arquitectura barroca malagueña incorporando al Catálogo los inmuebles del siglo XVIII.
- Incorporar al Catálogo los inmuebles ya recogidos en la normativa del P.G.O.U con protección por sus pinturas murales.
- Señalar la importancia de individualizar, documentar y catalogar los inmuebles que responden a una arquitectura de la historia más reciente.
- Incorporar las determinaciones referentes a la protección y el interés arqueológico.



Uno de los objetivos principales de este documento en su totalidad es la búsqueda del **equilibrio sobre el ámbito del Plan con respecto a cada uno de los CINCO TEMAS principales**. Si bien los desequilibrios existentes a nivel de actividades parecen los más complejos y con mayor impacto social, los desequilibrios desde el punto de vista de la Morfología Urbana son los que mayor impacto producen en el ciudadano y visitante, sobretodo debido al gran número de solares aun vacantes existentes en la zona de los Arrabales. Desde este punto de vista la existencia de entornos degradados pero de gran potencial a nivel de regeneración de ciudad permite proponer acciones de reequilibrio entre barriadas, principalmente entre la Almendra Central y los Arrabales.

Con respecto a los elementos de valor patrimonial o los espacios de interés, en definitiva con respecto a las SINGULARIDADES, el desequilibrio existente entre las tres zonas principales del ámbito del Plan: Ensanche Heredia, Almendra Central y Arrabales, tiene un origen que imposibilita en algunos casos el reequilibrio. Este origen no es otro que las demoliciones llevadas a cabo que han eliminado en muchos entornos toda huella del pasado, de la historia, de la trama y de los elementos que la conformaban. Esto deriva en una dificultad evidente para 'recuperar' entornos de interés, rehabilitar edificios patrimoniales o revalorizar espacios singulares porque sencillamente éstos han desaparecido en gran medida. **Es por ello que resulta un reto de especial relevancia la detección e individualización de todos aquellos elementos de interés que puedan tener una carga patrimonial en los entornos del Ensanche Heredia y de los Arrabales.** Su reconocimiento y puesta en valor se hace imprescindible para recuperar en esos entornos la memoria histórica y comprender su evolución. El objetivo por tanto se encuentra en hacer uso de cualquier elemento, conjunto de edificios de interés, calle singular, fuente ... para que sirva de excusa y de catalizador de la regeneración de su entorno más inmediato.

No debe ser excusa para abordar la recuperación de muchos de los elementos de este entorno el estado de conservación de los mismos dado que son pocos los elementos singulares que aún permanecen y sin embargo suponen la escasa huella de la evolución de esos fragmentos de ciudad.





En cuanto a la **escala local** podemos destacar cuatro líneas de actuación u objetivos. Por un lado y teniendo en consideración el objeto de la subdivisión del ámbito en Zonas Homogéneas, que se podrían asimilar a 'barrios' dentro del ámbito del Plan Especial, este documento pretende significar aquellos valores patrimoniales específicos o al menos predominantes de cada uno de ellas. Esta identificación debe ir ligada irremediamente a la detección e investigación del patrimonio inmaterial.

De esta investigación del detalle, de la pequeña escala, de lo que no se detecta a simple vista, se pretende obtener también todos aquellos elementos de valor o singularidades que se esconden entre el patrimonio de la escala superior. La intención sería apostar por su recuperación e integración ya que normalmente son éstos los que transmiten la historia de los lugares o los que son huella del patrimonio inmaterial de un entorno, son testigo directo de los ciudadanos que la habitaron.

La escala local también requiere de **un análisis de los impactos** que se están produciendo tanto sobre el patrimonio construido como sobre los espacios y visuales de interés. El análisis que se propone se estructura en tres niveles: las afecciones sobre las plantas bajas, detectando cuales son los elementos que producen un mayor impacto y realizando propuestas de eliminación o integración, los impactos existentes en el nivel de las plantas altas que se reducen prácticamente a elementos de publicidad y medianeras sin tratar, y finalmente los impactos que se producen a nivel cubierta, analizando sus causas, haciendo una clasificación de los mismos y proponiendo soluciones de integración o adaptación sucesiva. El análisis de este último nivel se propone incorporado a un Plan Integral de Cubiertas que entre otras cuestiones aporte soluciones de nuevas tipologías de cubiertas tanto para nueva planta como para rehabilitación que no agredan al Conjunto pero que incorporen las instalaciones y demás necesidades de habitabilidad de nuestro tiempo.

Finalmente como último objetivo de la escala local o de barrio se encuentra **la revalorización del patio como elemento vertebrador del Conjunto Histórico**. Si bien esta propuesta puede considerarse también de la escala estructural se ha preferido incluir en la escala menor entendiendo que la observación y recuperación de los patios con un mayor detalle tendrá en cuenta no solo cuestiones mencionadas anteriormente como la compacidad o densidad de la trama sino también elementos de valor histórico, cultural o incluso social y detalles de decoración arquitectónica que puedan tenerse en consideración.

En definitiva **este documento debe ser el de la apuesta por la habitabilidad. El de la recuperación de los interiores y la puesta en valor de las tipologías.**

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

En este apartado el documento de Revisión del PEPRI Centro pretende incorporar las definiciones correspondientes a los términos utilizados de carácter general en relación con el patrimonio y los elementos singulares detectados. A este glosario de términos general se le añaden aquellos términos autóctonos, de uso generalizado y popular que definen muchas de las singularidades del paisaje urbano histórico objeto del presente Plan Especial.

El objeto de incorporar este glosario al documento radica en la conveniencia de conocer los modos en los que los habitantes describen y denominan los elementos que conforman su patrimonio. También se pretende obtener con este glosario un mayor conocimiento de las técnicas constructivas propias del lugar.

Entre los términos propuestos para incorporar a este glosario se obtiene por ejemplo el balcón 'pecho paloma', las cunbreras y bajantes de teja vidriada bicromadas, los cierros curvos, las pinturas murales, etc ...

## 2\_ IDENTIFICACIÓN ESCALAS

- A. Escala Territorial  
Conjunto Histórico. Bienes de Interés Cultural. Relaciones centro-ciudad
- B. Escala Estructural  
Bienes inmuebles de interés o catalogados. Itinerarios culturales
- C. Escala de Malla. El barrio  
Elementos generadores del barrio

### 2.A. ESCALA TERRITORIAL.

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

##### A.I 1 \_ Identificación de Elementos Singulares a nivel territorial **Plano asociado: 2.A.I 1**

#### ESPACIO CONSTRUIDO

- Conjunto Histórico.
- Bienes inmuebles incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Inmuebles con protección integral

#### ESPACIO LIBRE

- Trama urbana histórica de entidad territorial:  
Alameda Principal  
Teatro Romano  
Plaza de la Merced  
Calle Larios y Plaza Constitución
- Jardines históricos

##### A.I 2 \_ Análisis

Delimitación y su problemática. Fronteras  
Relaciones centro-ciudad

**Plano asociado: 2.A.I 2**  
**Plano asociado: 2.A.P 1**

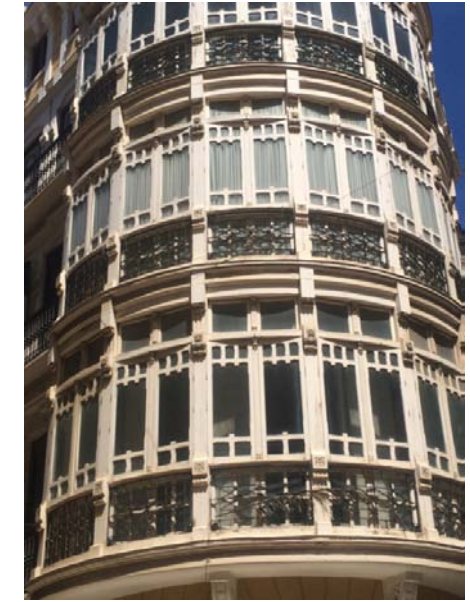
## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### Objetivos

- Mediante la puesta en valor de las 'singularidades de borde', ya sean edificadas o de espacio libre, se pretende fomentar el equilibrio entre el Centro Histórico y las barriadas colindantes así como ampliar el ámbito de interés patrimonial.
- Potenciar los jardines históricos colindantes con el Conjunto Histórico o cercanos al mismo añadiendo nuevos entornos de valor histórico-culturales y espacios de disfrute y esparcimiento de carga simbólica.

### A.P 1 \_ Unificación de los distintos catálogos y tipos de protección que afectan al ámbito en el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del PEPRI Centro.

Se propone la unificación de los distintos Catálogos en uno solo que recoja la totalidad de las determinaciones que le son de aplicación y las protecciones a las que está sometido aunque sean resultado de planeamiento de carácter territorial o fruto de Catálogos de tipo autonómico como el Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz. Estas últimas protecciones se incluirán evidentemente con carácter informativo. Esto permitirá tanto a técnicos como a propietarios obtener en un único documento, la Ficha de Protección del inmueble o espacio correspondiente, una información general, completa y exhaustiva. De este modo se evita confusión de los técnicos y los interesados y el tener que recurrir a diversas consultas para obtener la totalidad de las determinaciones que afectan al inmueble o espacio.



## 2.B. ESCALA ESTRUCTURAL

### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

#### B.I 1 \_ Identificación de Elementos Singulares de la escala estructural

Plano asociado: 2.B.I 1

Equilibrio entre la 'Almendra Central' y los Arrabales

#### ESPACIO CONSTRUIDO

- Inmuebles con protección arquitectónica ( grados I y II )
- Inmuebles con protección ambiental
- Inmuebles que conforman conjunto
- Inmuebles con pinturas murales. Visión unitaria y rutas
- Manzanario histórico
- Patrimonio arqueológico



#### ESPACIO LIBRE

- Trama urbana y parcelario histórico
- Plazas y plazuelas de interés
- Jardines catalogados
- Elementos y conjuntos vegetales de interés

El análisis previo obligatorio de los elementos singulares de la escala estructural conocidos y reconocidos al día de la fecha evidencian de manera rotunda los desequilibrios, en este caso de los elementos Singulares, existentes entre el ámbito de la Almendra Central y los barrios conocidos como Arrabales y Ensanche Heredia. Las tipologías parcelarias, y el estado de conservación de los elementos construidos de estos últimos ámbitos conllevaron como se expone en los puntos sucesivos, la renovación completa de varios de los barrios exteriores a la Almendra Central con la introducción de proyectos de viviendas de nueva planta. Durante el proceso de elaboración de las propuestas de reforma interior y posterior desarrollo de estas unidades de actuación, debido seguramente al estado de conservación de los inmuebles no se plantea la posibilidad de realizar intervenciones mixtas de recuperación de los inmuebles que contasen con alguna característica singular ya fuese como tipología, como conjunto o como edificio singular en sí mediante su rehabilitación junto con edificios de nueva planta en aquellos puntos necesitados de renovación. Ello ha dado lugar a la pérdida de algunos elementos singulares que junto con el resto del ámbito podrían haber configurado algunos conjuntos de interés, tal es el caso de las corralas o los inmuebles con pinturas murales. Es necesario tener en cuenta que las consideraciones conceptuales de la conservación y recuperación del patrimonio han evolucionado con el tiempo y por ejemplo las pinturas murales no tuvieron reconocimiento como bienes de interés patrimonial hasta 2003 por lo que estas intervenciones son en el contexto de los años comprensibles y coherentes.

Esta situación junto al hecho de que la Almendra Central cuenta con la mayoría de los monumentos más significativos de la ciudad, unido al interés turístico suscitado por muchos de éstos y en los últimos años cuestiones de reparto de competencias en la gestión patrimonial, derivó en cierta prioridad del entorno de la almendra a la hora intervenir con proyectos de recuperación urbana.

Con este escenario y con objeto de equilibrar esta situación, en el ámbito de las singularidades se propone detectar y revalorizar todos aquellos elementos singulares y de interés aun recuperables en estos entornos, ya sean del patrimonio material como del intangible.

Resultado de los primeros análisis se obtienen singularidades de gran relevancia y entornos ya bastante recuperados como el entorno de la Iglesia de San Felipe Neri, el Instituto Gaona y el Museo del Vidrio o el entorno de la Plaza de la Merced, el Teatro Cervantes y la calle Madre de Dios. Quedan por intervenir sin embargo en ambos ámbitos, en las parcelas al Noreste de la Iglesia de San Felipe, recuperando los restos arqueológicos de los hornos hallados en las mismas o en el entorno de la Plaza de la Merced renovando el Mercado de la Merced con sus usos asociados así como revalorizando calles como el Pasaje de Campos o la calle Hinestrosa.

#### B.I 2 \_ Análisis y evolución de la trama histórica, el parcelario y el paisaje: resultados y causas.

##### Plano asociado: 2.B.I 2

El actual documento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico se redactó en un momento en el que la excesiva densificación y el deficiente estado de conservación de conjunto edificado que conformaba el Centro parecía necesitado de intervenciones de reforma interior. Se determinó entonces la necesidad de actuar sobre la trama de modo que se creasen nuevas aperturas viarias, plazas y plazuelas que permitiesen dotar al Conjunto de espacios libres de esparcimiento así como un mayor soleamiento y habitabilidad.

Por otro lado el pésimo estado de conservación y salubridad de los inmuebles tipo *casa mata* o *corralas* que se encontraban estos barrios hacía que la renovación pareciese inevitable. Como consecuencia de esta problemática se optó por programar actuaciones de demolición de esos fragmentos de ciudad para reubicar a sus habitantes en nuevos edificios, viviendas de protección oficial en su mayoría, realizados sobre la antigua trama histórica. Es innegable que la intención de dichas actuaciones era buena y su fruto parecía que podía suponer una mejora en el conjunto del entorno edificado y para los habitantes, como de hecho así fue en cuanto su calidad de vida.

Con el paso del tiempo sin embargo se han detectado una serie de problemáticas y resultados negativos de dichas intervenciones que han supuesto un gran impacto para algunas zonas del Centro Histórico, debiendo tenerlos en consideración para futuras propuestas:

Tal y como muestra el plano de análisis '*Perdida de la trama Histórica*' **prácticamente la totalidad de las intervenciones se realizaron sobre los mismos entornos**, todos ellos en los arrabales de la ciudad. El realojo de los habitantes de la zona en estas viviendas junto con otros vecinos con dificultades socioeconómicas ha supuesto como se expondrá en el título de Actividades una problemática que se retroalimenta debido entre otras cuestiones a la tipología edilicia planteada, tal y como se reflexionaba en las reuniones mantenidas con el Área de Bienestar Social. Las plantas bajas con semisótanos y sin locales no permite la implantación de nueva vida comercial. Por otro lado la pérdida de la identidad urbana para los moradores de un barrio y sus referencias urbanas más significativas suele suponer también la pérdida de valores de ciudadanía y convivencia.

Los edificios que sustituyeron los antiguos inmuebles son propios de otra escala y suponen un cambio de tipología radical con respecto a las preexistencias del lugar y los antecedentes históricos que transmite la trama original.

El aumento de las alturas de los edificios ha llevado aparejado irremediamente un aumento de la sección del viario y del espacio público por lo que la pérdida no sólo de la parcelación sino de la trama histórica con sus callejuelas y ensanchamientos ha sido completa en algunas zonas.





La modificación de las alineaciones de algunos viarios sin analizar la interdependencia de éstas con respecto a los inmuebles de interés en las mismas ha supuesto demasiadas demoliciones de inmuebles con protección ambiental que sustituían sus fachadas para adecuarse a las nuevas alineaciones recogidas en el Plan. Esta consecuencia posiblemente no



hubiese sido tal si las Propuestas de Ordenación previstas en el propio articulado del documento hubiesen adquirido carácter normativo a la hora de analizar un entorno en su totalidad. **La visión de conjunto podría y debía haber dado sentido a algunas de las protecciones ambientales que analizadas de modo individual perdían su contexto.**

Como **resultados positivos** de las intervenciones propuestas en el vigente Plan Especial debemos tener en cuenta la apertura de numerosas plazas y sobretodo plazuelas de escala ajustada al entorno en el que se ubicaban y que han supuesto una clara mejoría para el entorno edificado. Entre las recogidas en el plano de referencia se encuentran la Plaza de los Cristos o la del Pericón. Algunas de estas plazas sin embargo aún no han conseguido en su mayoría adquirir la vida urbana a la que estaban orientadas seguramente por no ser ámbitos de paso obligado o no contar con locales comerciales o usos ciudadanos asociados a las mismas.

En relación a la trama histórica es necesario significar en este punto la importancia de detectar aquellos ámbitos que mantienen la traza medieval prácticamente intacta para revalorizarlos y conservarlos. Estas calles o callejuelas son por otro lado las pocas que **mantienen los inmuebles característicos de la arquitectura barroca malagueña** que han llegado hasta nuestros días seguramente debido a sus reducidas dimensiones que dificultan la intervención sobre lo edificado dando lugar al consecuente y en este caso tal vez positivo abandono.

Algunas de las calles que responden a esta singularidad son por ejemplo las del entorno del Museo Thyssen y la Plaza de los Mártires o la calle Fresca con su característico empedrado de guijarros similar a los de calle Santiago o calle Cabello.

### B.I 3 \_ Evolución de los Inmuebles Protegidos: Demoliciones, Vaciados, ITE .

#### Planos asociados: 2.B.I 5-8

#### La gestión administrativa del patrimonio

Uno de los objetivos más ambicionado de este documento desde el punto de vista de las singularidades es la intención de lograr un mayor conocimiento de la evolución de los inmuebles que el PEPRI original consideraba de interés hasta nuestros días así como aquellas singularidades detectadas posteriormente.

Esto es así porque el conocimiento se considera el primer paso para lograr una acertada y ágil gestión del patrimonio.

Con la información que se posee a día de hoy y la experiencia acumulada es innegable que la conservación de las singularidades que conforman en Conjunto y la pervivencia del mismo con el mantenimiento de la huella que dejaron las generaciones precedentes pasa por varios factores:

El mantenimiento del uso de los edificios ya sea el original o uno al que se ha adaptado el inmueble posteriormente, siempre que conserven los elementos singulares y el carácter que lo define, es la clave para evitar su ruina.

La ruina de los inmuebles que conforman el Conjunto Histórico y que son testigo de toda una cultura no puede ser rentable para el que no la evita.

El inmueble debe ser 'vigilado' y controlado mucho antes de que se alcance un determinado grado de deterioro que da lugar a una difícil recuperación posterior perdiéndose habitualmente numerosos elementos singulares durante el proceso.

Los procedimientos reglados fruto del cumplimiento del Normativa no pueden favorecer las situaciones antes mencionadas. Para ello la coordinación entre las partes debe ser fluida con la base común del interés por la salvaguarda de las singularidades heredadas.

Este objetivo y la experiencia antes mencionada han derivado en **una nueva metodología en el tratamiento de la información con un enfoque hacia una difusión mayor entre las áreas y un tratamiento más complejo de la misma.**

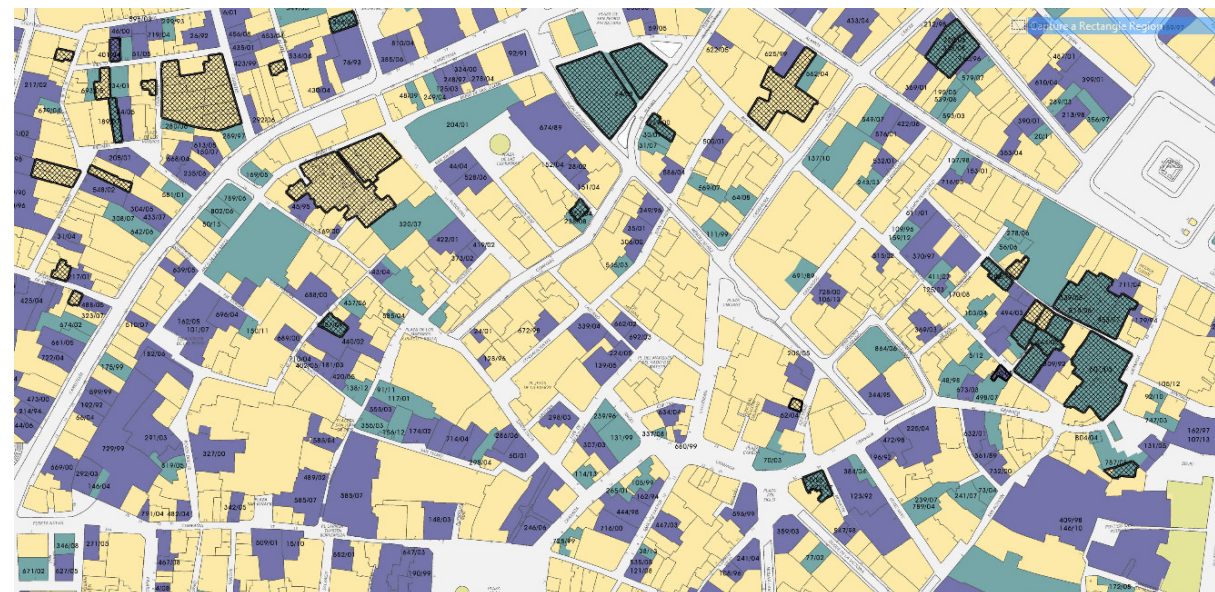
Con ese propósito **se establecen, a modo de proyecto piloto, nuevos protocolos en los programas de gestión municipales** que se inician con la descarga de la información obrante en todos los Departamentos y Áreas que intervienen en la gestión del Centro Histórico.



A partir de estas descargas que tienen a día de hoy una periodicidad semanal se obtienen una serie de archivos correspondientes a cada uno de los tipos de expediente que se gestionan en la Gerencia de Urbanismo. Con ellos se crea una base de datos geoespacial que permite obtener mediante programas de Sistemas de Información Geográfica la cartografía que interese cruzando la información que resulte más adecuada.



En los planos de información correspondiente al apartado de Singularidades se incluyen algunos de los planos 'básicos' que se pueden obtener como son los de Inspecciones Técnicas de los Edificios llevadas a cabo en los inmuebles del Centro Histórico con diferenciación entre las favorables y las desfavorables o por ejemplo las licencias de obra mayor en tramitación diferenciando aquellas que están únicamente solicitadas las expedidas y las que tienen además licencia de primera ocupación obtenida.



Este sistema permite, haciendo uso de los actuales programas de gestión, obtener y cartografiar la información prácticamente en tiempo real y con el grado de complejidad que sea necesario. A modo de ejemplo se puede exponer que cruzando la información de los edificios protegidos con los expedientes de conservación, las licencias de obra mayor y menor y los solares, obtendríamos aquellos edificios protegidos que no han sido objeto de ninguna intervención, por lo que serían los primeros que seguramente deberían ser comprobados a la hora de iniciar el nuevo Catálogo de Edificios Protegidos.

#### B.I 4 \_ Otras problemáticas y cuestiones de la escala estructural:

- Afeción de las dimensiones y tipologías de patio en las rehabilitaciones. Modificación de la compacidad del Centro Histórico.

Otra de las cuestiones que se han podido detectar en la aplicación práctica del documento vigente es que el actual articulado referente a patios mínimos permitidos supone, dado que no va asociado a la parcela originaria, una bonificación a las agregaciones de parcela, aumentando exponencialmente la edificabilidad de una parcela a medida que se agregan más parcelas a la parcela original. Aunque esta afirmación evidentemente se cumple en mayor o menor grado dependiendo del tipo de parcela, para la parcela larga y estrecha, característica de muchos ámbitos del Centro, la afeción es significativa.

El establecimiento de unas dimensiones de patio mínimas basadas en la altura pero que no tienen en cuenta la proporción de lleno y vacío de la trama original han supuesto a la larga una modificación de la compacidad del Centro Histórico. No solo eso, esta determinación ha supuesto para muchas parcelas que sus dimensiones originales la convirtiesen en inedificable con los patios obligatorios y en casi la totalidad de las intervenciones una modificación de las tipologías originales.

Si bien es cierto que las dimensiones de algunos patios no permitían una adecuada salubridad e iluminación de los inmuebles sobretodo de las plantas inferiores, lo cierto es que la multiplicidad de patios aunque fuesen de escasas dimensiones permitía dotar de ventilación cruzada en todas o casi todas las estancias, cuestión de gran importancia en tramas históricas cuyo espacio libre suele ser de estrechas dimensiones y cuya densidad suele ser por lo general elevada.

Con objeto de evitar esta modificación de la compacidad original de manera drástica sin renunciar a una mejora de la habitabilidad de los inmuebles que se rehabiliten y renueven se propone que la superficie de patio sea porcentual con respecto a la parcela original de modo que la superficie mínima establecida en el actual articulado se pueda cumplir con uno, dos o varios patios dependiendo de la tipología original del inmueble y de la configuración de la parcela. En cualquier caso la modificación de los grados de protección y sus intervenciones máximas permitidas debería evitar los vaciados y las demoliciones que no sean de escasas dimensiones y puntuales por lo que se entiende que esta situación, también como resultado de esas acciones debería disminuir.



#### - Presión del uso de aparcamiento sobre los inmuebles protegidos

Otra de las consecuencias de la posibilidad de demoler inmuebles con protección ambiental o incluso con protección arquitectónica de fachada, tipología y/o elementos es la competición surgida entre los valores patrimoniales de los inmuebles y la necesidad de incorporar plazas de aparcamientos en las plantas sótano de los edificios objeto de rehabilitación. Esta pugna se ha perdido en la mayoría de los casos por parte del patrimonio a favor de la incorporación de plazas de aparcamiento pues éstas se consideran imprescindibles para la vida actual. La solución a este conflicto no se encuentra en prohibir las demoliciones o en únicamente eximir a los edificios protegidos de la obligatoriedad de incorporar aparcamiento sino en encontrar solares e inmuebles que puedan albergar edificios de aparcamiento dado que la mezcla de habitantes del fragmento de ciudad que se aspira a conseguir debe permitir la incorporación de residentes de distintos tipos y con distintas necesidades

La solución que se pretende por parte de este documento y que se expone de modo más exhaustivo en el apartado de movilidad es lograr ubicar aparcamientos de residentes equidistantes unos de otros y asociados a entornos con gran cantidad de elementos de interés patrimonial de modo que puedan dar servicio a los moradores de estos inmuebles protegidos alejándoles del abandono, la degradación y la demolición.

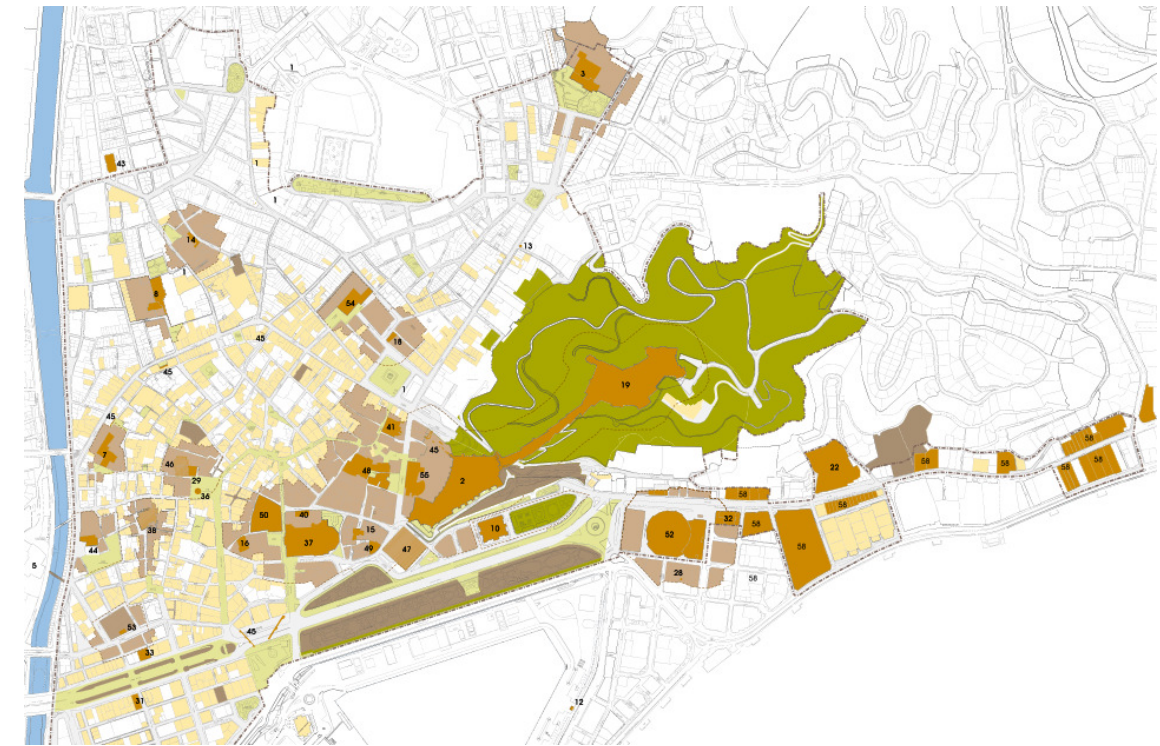
Los sótanos de aparcamientos son uno de los causantes de las demoliciones de primeras crujías del Conjunto Histórico desde los orígenes de la aplicación del Plan así como de la pérdida de numerosos inmuebles con protección ambiental. Algunos edificios protegidos con protección arquitectónica grado I no han sido desarrollados con la esperanza de poder albergar aparcamiento en sus sótanos o han solicitado la modificación de la Ficha del Catálogo de Edificios Protegidos con ese mismo objetivo.

#### - Entes responsables del Patrimonio Edificado. Potencialidades

**Planos asociados: 2.B.I 9  
2.B.P 3**

El análisis de la **propiedad de los inmuebles singulares** del ámbito del Plan dentro de la tipología de **monumentos** evidencia que la mayoría de ellos son propiedad de escasamente seis o siete entidades u organismos. Este dato debe ser utilizado estudiando las potencialidades que podrían derivar de una adecuada coordinación en la Gestión de los mismos ya sea desde el punto de vista del mantenimiento como de su uso y aprovechamiento por la ciudadanía o con un enfoque turístico. En análisis de este potencial es otro de los objetivos de este documento.

#### - Efectos de la Ley Patrimonio Hco. Andaluz sobre ámbito del Plan Plano asociado: 2.B.P 4



#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

##### Objetivos

- Recuperar y poner en valor elementos y espacios singulares del entorno de los Arrabales y del Ensanche Heredia como mecanismo de equilibrio entre los ámbitos del Centro Histórico.
- Lograr un conocimiento pormenorizado de la evolución del patrimonio catalogado o de interés.
- Establecer sistemas de gestión y de coordinación entre los responsables del patrimonio que faciliten los procesos de intervención sobre el mismo.
- Realizar una revisión de la actual normativa que evite los errores detectados en la gestión del patrimonio desde los inicios del vigente PEPRI.
- Revisar conceptualmente la actual normativa de protección como apuesta por la rehabilitación como estrategia de regeneración. Defensa del Conjunto Histórico como evolución y de la incorporación de arquitectura contemporánea como huella de una época histórica.
- Lograr un mayor acierto en la protección de los inmuebles y sus singularidades características. Mayor especificidad en los grados de protección.
- Análisis y evolución de las modificaciones de la trama histórica, el parcelario y el paisaje. Efectos positivos y negativos.



### B.P 1 \_ Incorporación singularidades relativas a la trama histórica

- Manzanario histórico de interés

Plano asociado: 2.B.P 1

Espacio público singular y Paisaje urbano de interés. Visuales singulares y rutas



### B.P 2 \_ Conceptos generales del nuevo documento del Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del PEPRI Centro:

- I. Catálogo único. ( ver A.P.2 ).
- II. Estructura del documento según división territorial de las Zonas Homogéneas.
- III. Organización del tipo de protección en función de la tipología edilicia.
- IV. Posibilidad de incluir en la Ficha del Catálogo una propuesta de intervención.
- V. Incorporación de un breve historial administrativo del bien inmueble a la Ficha de Protección del Catálogo.
- VI. Protección Cautelar: Edificios con interés patrimonial pendiente de comprobación por imposibilidad de acceder. Mayor protección en tanto se consigue acceso .

II. El **actual documento** del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro se divide en siete zonas cuya delimitación no se corresponde con ningún concepto de tipo histórico o patrimonial siendo fruto aparentemente de **una división administrativa del territorio**. En este **nuevo documento** se pretende estructurar el nuevo Catálogo según la nueva **subdivisión en zonas del ámbito del Plan** ya expuesto en el presente documento denominadas **Zonas Homogéneas**. Esta delimitación de Zonas Homogéneas responde a criterios históricos, culturales y de espacio urbano y está basada en la propuesta realizada por los equipos de trabajo que realizaron el Análisis del cumplimiento del PEPRI en el año 2004.

III. Actualmente en la Ficha de Protección se hace mención a la época a la que pertenece el inmueble sin embargo no se incluye una clasificación de la tipología edilicia del mismo ni esto se tiene en consideración a la hora de establecer el grado de protección. En el nuevo documento se pretende **incorporar una breve clasificación de las tipologías predominantes en el Centro Histórico de Málaga** de modo que en el grado de protección se le añada un 'apellido' que defina si se trata de una casa-patio, una plurifamiliar del S XIX, etc ... Esta clasificación permitirá que el grado de protección tenga en consideración las características propias de cada tipo de inmueble.

IV. **Las Fichas incluirán un apartado de propuesta de intervención** que será incorporado o bien por los técnicos municipales en el momento de realizar un estudio pormenorizado de la Zona Homogénea o del entorno o bien por los propietarios. En el caso de realizarse la propuesta por parte de estos últimos ésta deberá ser aprobada por la Administración municipal. Esta propuesta sin embargo no tendrá carácter necesariamente normativo en su totalidad sino que podrán realizarse propuestas alternativas en tanto se respeten las cuestiones de obligado cumplimiento señaladas. Todo ello con la intención de prever por ejemplo situaciones de propuestas novedosas en cuanto al uso o que supongan mejoras en la habitabilidad.





V. Con objeto de tener un mayor conocimiento del estado de conservación de los inmuebles singulares y su recorrido administrativo se realiza una actualización de los inmuebles protegidos hasta la fecha con las intervenciones que se han llevado a cabo en los últimos años de rehabilitación, reforma e incluso obra nueva. Se inicia con la realización de una base de datos común entre las áreas implicadas en la recuperación del patrimonio que nutre de las descargas de información obtenidas de los programas de gestión municipales haciendo uso de la nueva metodología propuesta en punto B. I. 3 . De esta base de datos que se gestiona posteriormente con un sistema de Información Geográfica ( GIS ) se obtiene no solo la cartografía mencionada en el punto anterior ( B.I.3 ) sino un breve historial administrativo que permitirá facilitar la coordinación interadministrativa y obtener una información al público más fiable y actualizada.

HISTORIAL: DATOS RELATIVOS A LA TRAMITACION ADMINISTRATIVA

OM SERVICIO DE LICENCIAS DE OBRA MAYOR ( ORACLE Y ADAN )

CODIGO CALLE	TIPO VIA	DIRECCIÓN POSTAL	nº	REF CATASTRAL	nº EXPEDIENTE	ESTADO ADMITIVO
CL	DOS ACERAS		13	451702UF76455	2009 / 207	EXPEDIDA
CL	NUEVA		24	451703UF76455	2011 / 87	ACTA DE COMPARECENCIA
CL	BARROSO		5	451705UF76455	2011 / 87	1*OCUPACION

VE SERVICIO DE LICENCIAS DE OBRA MENOR ( ADAN )

CODIGO CALLE	TIPO VIA	DIRECCIÓN POSTAL	nº	REF CATASTRAL	nº EXPEDIENTE	EXPTIETE ASOCIADO	ESTADO ADMITIVO
CL	DOS ACERAS		13	4451702UF76455	2009 / 207	SI / NO	PTE INFORME TÉCNICO
CL	NUEVA		24	4451703UF76455	2011 / 87	SI / NO	PTE RETIRAR LICENCIA

**IX. Protección Cautelar: Edificios con interés patrimonial pendiente de comprobación por imposibilidad de acceder .**

Finalmente otra de las cuestiones que se hace necesario incorporar a las determinaciones del Catálogo es la de otorgar una protección cautelar a aquellos inmuebles a los que resulta imposible acceder por causas ajenas a la administración. La intención es por un lado evitar que se proteja un bien con una protección específica sin tener los elementos de juicio para ello y por otro lograr la máxima información posible de cada uno de los inmuebles que conforman el Catálogo.

La protección cautelar tendrá carácter temporal y será sustituida por la protección que corresponda en el momento en el que se logre acceder al inmueble y conocer las características del mismo. Entre tanto las intervenciones posibles sobre el bien serán similares a las de una protección arquitectónica de Grado 1 con objeto de evitar pérdidas de bienes singulares así como una especial atención a la hora de otorgar licencias sobre los mismos.

**B.P 3 \_ Nuevas singularidades e incorporaciones al Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Protegidos del Plan Especial: Plano asociado: 2.B.P 2**

- Protección de Conjunto
- Arquitectura Barroca Malagueña
- Inmuebles con Pinturas Murales. La visión de conjunto
- Arquitectura siglo XX-XXI
- Bienes interés arqueológico

- I. **Introducir el concepto de Protecciones de Conjunto** que no supone en su mayoría una nueva protección sino el reconocer la existencia de inmuebles protegidos que tienen valores y características comunes que deberían tenerse en consideración a la hora de intervenir sobre ellos.



- II. Revalorizar la **arquitectura barroca malagueña** incorporando al Catálogo los inmuebles del siglo XVIII que carecían de protección o bien estaban únicamente sujetos a protección ambiental contando con patios, fachadas y elementos de indiscutible valor patrimonial.

- III. Incorporar al Catálogo el listado actualizado de los inmuebles ya recogidos en la normativa del P.G.O.U con **protección por sus pinturas murales** así como los últimos inmuebles recuperados con esta singularidad.





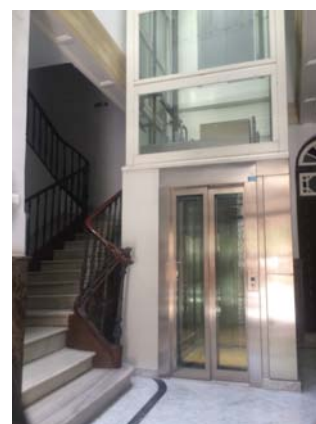
IV. Señalar la importancia de **individualizar, documentar y catalogar los inmuebles que responden a una arquitectura de la historia más reciente** y sin embargo de valor reconocido pues son los representantes de una época que no se puede ignorar ni eliminar de la evolución cultural que supone el Conjunto Histórico.

V. Incorporar las **determinaciones referentes a la protección y el interés arqueológico** dado que los hallazgos arqueológicos pueden tener un papel importante en la solución final de recuperación del Bien ya sea edificado o de espacio público. Por otro lado las implicaciones o afecciones que pueden suponer el Bien Arqueológico hacen imprescindible tener el máximo conocimiento previo del mismo que sea posible.



**B.P 4\_ Consideraciones conceptuales y propuestas de carácter normativo**

- Edificabilidad de los edificios catalogados. Comparativa de alturas y ocupación de patios.
- Ampliaciones edificios protegidos. Recuperación edificabilidad
- Adaptación de los edificios catalogados a las condiciones generales de la edificación: ascensores / aparcamientos / superficies útiles mínimas / densidad )



- Incorporación e integración de instalaciones.
- Consideraciones del lenguaje arquitectónico en las rehabilitaciones. Introducción de la arquitectura contemporánea

**B.P 5\_ Revisión de la actual normativa de protección.**

- Apuesta por la Rehabilitación como estrategia de regeneración del espacio construido.
- Visión del Conjunto como agrupación e interdependencia de las singularidades.
- Espacios de oportunidad:
  - Inmuebles no integrados (sustituibles)
  - Inmuebles Fuera de Ordenación
  - Solares

Uno de los objetivos principales de la revisión del Plan Especial del Centro Histórico es el análisis de los efectos que la aplicación de la actual normativa de protección está teniendo sobre el Conjunto Histórico y el resto del ámbito del Plan.

El resultado del análisis junto con las nuevas normativas y líneas conceptuales en la conservación del patrimonio suponen, como se mencionaba en las consideraciones previas de este documento, un cambio absoluto con respecto a las líneas estrictamente 'proteccionistas'.

- La consideración del entorno como un ámbito singular a conservar en su conjunto del que se 'extraen' los vacíos que deben incorporar arquitectura actual integrada.
- La apuesta por la Rehabilitación como estrategia primordial de regeneración del espacio construido considerando éste como un entorno único cuyas interdependencias entre singularidades y vacíos deben tenerse siempre presentes.
- La prioridad de la recuperación de la habitabilidad del entorno tanto edificado como del espacio público como proyecto de recuperación de habitantes con los modos de vida y costumbres que conforman el patrimonio inmaterial.
- La revalorización de aquellos elementos tipológicos que han configurado nuestro patrimonio históricamente como son los patios, las cubiertas o los zaguanes.



- La definición de los espacios singulares como entornos que conforman una unidad y que deben conservarse detectando los puntos que suponen una agresión para el mismo o bien que no se encuentran integrados y deben ser sustituidos

Con estos conceptos como punto de partida se plantea **una normativa que debe detectar los vacíos y marcar las líneas de intervención de los llenos.**

Como primera propuesta se plantea una normativa que define **cinco tipos de calificación:**

**A\_ Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Públicos del Centro Histórico o integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz ( afectados por la Ley 14 / 2007 LPHA )**

En estos casos el grado de protección que se le haya otorgado definirá el tipo de intervención máxima permitida.

**B\_ Edificios no integrados o que suponen una agresión al entorno. Sustitución recomendada**

Son los edificios que se entiende deben ser objeto de demolición por suponer una agresión a su entorno inmediato o por afectar a alguna de las visuales de interés del Conjunto. El proyecto de sustitución deberá ser resuelto por arquitectura propia de este tiempo si bien deberá quedar integrada sin significarse necesariamente con respecto a su entorno.

**C\_ Edificios fuera de ordenación**

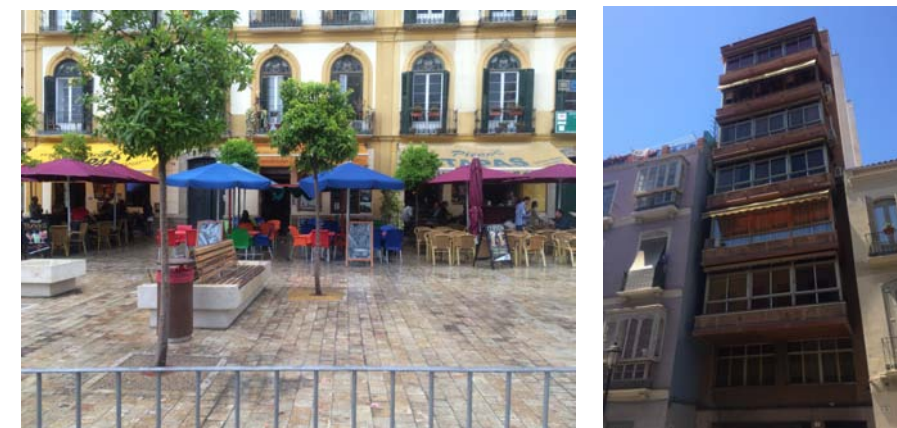
Son aquellos edificios que deben ser objeto de una intervención obligatoria de integración y de mejora de la imagen urbana. Los afectados por esta calificación deberán realizar las mejoras recogidas en este apartado cuando se soliciten licencias municipales. Cada tipo de licencia irá asociada a ciertas intervenciones de mejora.

**D\_ Solares – obra nueva planta**

Estarán afectados por esta calificación únicamente los solares existentes en el momento de la tramitación del nuevo documento del Plan Especial. El proyecto de nueva planta deberá ser resuelto por arquitectura propia de este tiempo si bien deberá quedar integrada sin significarse necesariamente con respecto a su entorno.

**E\_ Espacios protegidos**

Si bien todos los espacios públicos deberán estar sujetos a las determinaciones sobre espacio libre que se definan, los espacios protegidos podrán ser objeto de nuevas consideraciones que se deberán respetar tanto en los proyectos de renovaciones urbanas como por los locales y comercios que participen de los mismos.



En base a lo expuesto en los conceptos que sirven de punto de partida la mayoría de los inmuebles deberían tener Calificación A pero a esta calificación debe incorporarse el grado de protección para conocer el tipo de intervención a la que estará en definitiva sujeto el inmueble.

**B.P 6\_ Modificación de los grados de protección y tipos de intervención sobre el patrimonio edificado:**

- Protección Integral Tipo 1 \_ P.I.1
- Protección Integral Tipo 2 \_ P.I.2
- Protección Arquitectónica Grado 1 \_ P.A.1 \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / corralas
- Protección Arquitectónica Grado 2 \_ P.A.2 \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / corralas
- Protección Interés Ambiental de Conjunto \_ I.A.C
- Protección Interés Ambiental Parcelario \_ I.A.P
- Protección Interés Ambiental por Entorno BIC \_ I.A.E
- Protección Interés Ambiental por Espacio Interés Paisajístico \_ I.A.P
- Protección Interés Ambiental por Pinturas Murales \_ I.A.M
- Protección Cautelar \_ P.C

Tipos de intervención:	CONSERVACIÓN
	RESTAURACIÓN
	REHABILITACIÓN
	AMPLIACIÓN
	CONSOLIDACIÓN
	DEMOLICIÓN PARCIAL
	DEMOLICIÓN

Se plantea la siguiente propuesta de grados de protección :

- Protección Integral Tipo 1 \_ P.I.1
- Protección Integral Tipo 2 \_ P.I.2



Las protecciones integrales coincidirán en su definición con la recogida actualmente en el PEPRI Vigente. La única diferencia entre los tipos estriba en que el Bien inmueble o el Espacio Protegido forme parte a su vez o no del Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

Dada la singularidad de estos inmuebles se considera que se debe ser flexible con respecto a los usos permitidos de modo que se evite su abandono y no se dificulte su mantenimiento. Prevalecerán los usos

públicos sobre los privados. Actuación máxima – Restauración

- **Protección Arquitectónica Grado 1 \_ P.A.1** \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / corralas
- **Protección Arquitectónica Grado 2 \_ P.A.2** \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / corralas

Esta protección implicará la rehabilitación y puesta en buen uso del edificio respetando el carácter del mismo y recuperando e integrando todos los elementos históricos de interés que lo definan. Se permitirán demoliciones parciales de muy pequeña escala que no puedan suponer en ningún caso peligro de demolición del interior del inmueble completo. La demolición total, los vaciados o las demoliciones totales de crujías completas que no viniesen recogidas en el proyecto de rehabilitación aprobado podrá suponer la merma de un porcentaje de la edificabilidad originalmente permitida para el inmueble debiendo aumentarse los patios o bien el número de los mismos para hacer frente a la pérdida de edificabilidad.



La diferencia entre los grado 1 y los grado 2 no será el tipo de intervención máxima permitida que para ambos será la rehabilitación sino que los Grado 2 serán inmuebles de gran interés pero que permitan ampliaciones puntuales, nunca serán superiores a una planta del inmueble original. Podría darse el caso de un inmueble de mayor valor arquitectónico y/o cultural con Grado 2 que un Grado 1, en ese caso la diferencia será como se ha expuesto la posibilidad de ampliación.

Asociado a este tipo de protección se incorpora la tipología edilicia del Bien Protegido. Para cada una de las tipologías se establecen una serie de determinaciones concretas con objeto de mantener específicamente las características propias de la misma.

Actuación máxima – Rehabilitación

### Protección Interés Ambiental

Las protecciones ambientales serán otorgadas a aquellos inmuebles que no tengan valor por sí mismos como elemento aislado pero sí en un contexto, una trama, etc ...

Se propone que los entornos que tengan protección de Interés Ambiental por Conjunto o por Espacio de Interés Paisajístico sean objeto de rehabilitación preferente en las actuaciones urbanas de recuperación integral.



Cada una de estas tendrá determinaciones específicas:

### Protección Interés Ambiental de Conjunto \_ I.A.C

Aquellos inmuebles que conformen un conjunto con inmuebles cercanos ya sea por formar parte de un Pasaje, la fachada de una Plaza, o sencillamente por haber sido concebidos de este modo desde su construcción. La actuación máxima permitida será la rehabilitación. En el caso de que faltase algún inmueble del conjunto y por tratarse de situaciones muy concretas se permitirá la reconstrucción que deberá responder fielmente al original si bien permitiendo la lectura de la fecha de reconstrucción.

### Protección Interés Ambiental Parcelario \_ I.A.P

Estarán sujetos a esta protección aquellas manzanas o solares de ciertas dimensiones, ya estén edificadas o no cuya trama parcelaria original responda a un interés arquitectónico, histórico o cultural. La actuación máxima permitida podría ser la demolición total si bien la



edificación de nueva planta deberá reproducir los elementos tipológicos propios de la parcelación mediante la ordenación de patios, en la configuración de cubierta o en cualquier otro elemento propio de los inmuebles asociados a esa parcelación.

**Protección Interés Ambiental por Entorno BIC \_ I.A.E**

Se verán afectados por esta protección aquellos inmuebles que se encuentren dentro de un Entorno de Bien de Interés Cultural, ya sea definido expresamente o a raíz del cumplimiento de la Disposición Adicional 4ª de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz. Esta protección además de llevar asociada de modo específico para cada inmueble el grado de intervención máximo permitido podría estar sujeto a cuestiones competenciales a la hora de la concesión de licencias también en base a la mencionada Ley de Patrimonio. Será especialmente relevante la *afección por visuales de interés* en este tipo de protección ambiental

**Protección Interés Ambiental por Espacio Interés Paisajístico \_ I.A.P**

Una vez definidos los Espacios de Interés Paisajístico, quedarán afectados por esta protección ambiental aquellos inmuebles que delimiten el Espacio. Al igual que en la protección anterior cada inmueble llevará asociado el tipo de intervención máxima permitida que se definirá para cada uno de los Espacios de Interés Paisajístico. Algunos de los inmuebles podrán ser objeto de demoliciones justificadas, es decir contar con Calificación B según lo expuesto en el apartado anterior de esta memoria así como con cualquier otro tipo de Calificación a parte de la A.



**Protección Interés Ambiental por Pinturas Murales \_ I.A.M**

Aquellos inmuebles con Pinturas Murales o Susceptibles de tenerlas serán objeto de esta protección. La actuación máxima permitida será la rehabilitación. Esta protección podrá al igual que la protección de conjunto estar asociada a una protección integral o arquitectónica en cualquiera de sus dos grados.



**Protección Cautelar \_ P.C**

Tal y como ya se ha expuesto en puntos precedentes estarán sujetos a este tipo de protección aquellos inmuebles a los que resulta imposible acceder por causas ajenas a la administración. La intención es por un lado evitar que se proteja un bien con una protección específica sin tener los elementos de juicio para ello y por otro lograr la máxima información posible de cada uno de los inmuebles que conforman el Catálogo.

La protección cautelar tendrá carácter temporal y será sustituida por la protección que corresponda en el momento en el que se logre acceder al inmueble y conocer las características del mismo. Entre tanto las intervenciones posibles sobre el bien serán similares a las de una protección arquitectónica de Grado 1 con objeto de evitar pérdidas de bienes singulares así como una especial atención a la hora de otorgar licencias sobre los mismos.

**B.P 7\_ Ámbitos de oportunidad en entornos o elementos singulares**

**Plano asociado: 2.B.P 5**

Si bien los procesos de recuperación del Centro Histórico llevados a cabo en los últimos veinte años han supuesto numerosos aciertos, irremediamente existen entornos del espacio urbano e inmuebles que han sido objeto de intervenciones excesivas en su afección, agresivas en sus efectos y negativas en sus resultados.

Por otro lado algunos agentes, queriendo sobrepasar las actuaciones máximas permitidas para algunos inmuebles protegidos han atrasado constantemente las intervenciones sobre los mismos provocando situaciones de ruina, abandono o desuso muy alejadas de las que se desean para un entorno de estas características.

Independientemente de las consecuencias que puedan tener o hayan tenido estas situaciones, desde este documento se pretende reconsiderar estos espacios como ámbitos de oportunidad del barrio en el que se ubican y del centro histórico en su conjunto.

En el plano asociado se muestran como ámbitos de oportunidad edificios que han sido objeto de vaciados pero cuyos trabajos de recuperación se han visto paralizados, solares de grandes dimensiones que suponen una agresión para el paisaje urbano del entorno, solares en entornos de Bienes de Interés Cultural o con hallazgos arqueológicos de gran singularidad o edificios de gran interés patrimonial que actualmente están en desuso.

La intención es incorporar de manera paulatina a este plano aquellos edificios o espacios singulares que tanto propietarios como administraciones consideren que pueden o deben ser objeto de intervención. El mapeado de estos espacios de oportunidad, libres o construidos, se entiende que puede ser de utilidad para establecer líneas de actuación posteriores o aprovechar recursos en los entornos singulares de modo más eficiente.

**2.C. ESCALA LOCAL**

**INFORMACIÓN Y ANÁLISIS**

**C.I 1 Identificación de elementos.**

ESPACIO CONSTRUIDO	
Minaretes	Torreones
Portadas	Cierros
Escudos	Pinturas Murales
Patios	Zaguanes
Patrimonio Arqueológico	



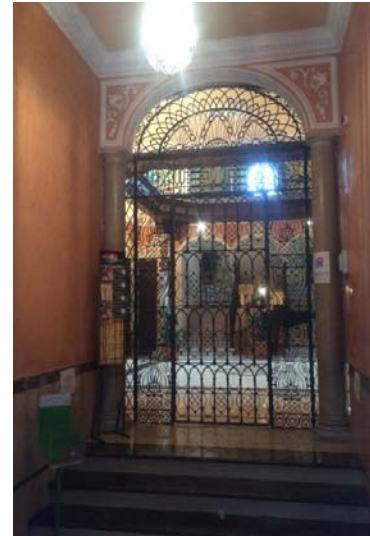
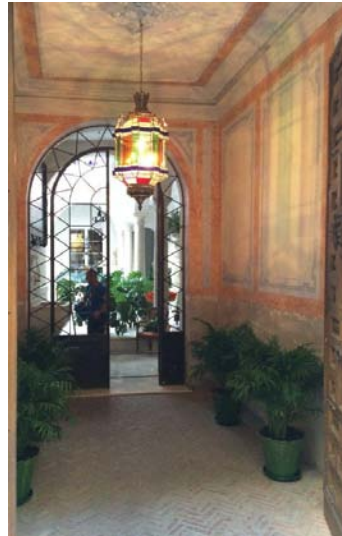
ESPACIO CONSTRUIDO

Adarves

Pasajes

Fuentes

Especies arbóreas singulares



C.I 2\_ Análisis

- Agresiones sobre el patrimonio: añadidos y falsos históricos
- Problemática de las cubiertas. Tipología e instalaciones
- Impactos del comercio y el turismo sobre las plantas bajas de los edificios singulares y espacios de interés. Señalética.
- Afecciones del cableado sobre las visuales singulares y los espacios de interés.

**Agresiones sobre el patrimonio: añadidos y falsos históricos**

Otra de las problemáticas surgidas a escala de barrio es la incorporación a fachadas de inmuebles y locales comerciales de elementos decorativos que suponen falsos históricos o añadidos ajenos al contexto cultural del entorno urbano en el que se insertan. Este tipo de agresiones se pueden dar desde el propio proyecto, mediante una propuesta de obra nueva de edificios que 'simulan' ser inmuebles edificadas en épocas anteriores, o bien realizándose intervenciones en edificios ya construidos con objeto de la adaptación del inmueble o local al uso comercial.



El presente documento aboga por evitar este tipo de actuaciones buscando una mayor coherencia de las intervenciones con la época en la que se realizan, a excepción de las restauraciones de bienes inmuebles con catalogación integral o integrantes del Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz que responderán a proyectos específicos.

Si bien algunas de las intervenciones que se realizan en locales pueden resultar de gran impacto social entendemos que tienen mayor gravedad aquellas que no son recuperables por el daño ocasionado al bien inmueble o bien por las dimensiones de la intervención.

**Problemática de las cubiertas. Tipología e instalaciones**

De la visión de las cubiertas del Conjunto Histórico y del resto del ámbito del actual PEPRI se obtienen las siguientes problemáticas:

La ordenación de las **cubiertas de los edificios históricos** se ve transformada al realizar obras de rehabilitación, normalmente con el objetivo de ubicar en ellas las instalaciones de captación solar, aires acondicionados y otros elementos fundamentales para la edificación actual y los modos de vida modernos. Esta integración no está estudiada y por tanto da lugar a soluciones a menudo poco acertadas.

Los **edificios de nueva planta** no contemplan una ordenación adecuada de sus cubiertas en relación con el entorno en el que se ubican. Las instalaciones a menudo se colocan sin ningún criterio y conformando diferentes volúmenes que sobresalen por encima de las cubiertas protegidas.

Los **inmuebles edificados durante los años 60, 70 y 80** se encuentran fuera de ordenanza y en su mayoría suponen una agresión para los edificios colindantes, si no en las visuales que se obtienen desde la calle casi siempre cuando se observa el Conjunto desde alguna terraza, La Alcazaba, el Castillo de Gibralfaro, etc...

En las zonas donde la trama histórica está compuesta por **parcelas de pequeña dimensión** los edificios han crecido en altura ubicando en las cubiertas elementos como lavaderos, nuevos áticos, y demás volúmenes desordenados que junto con las antenas e instalaciones antiguas dañan gravemente la imagen del Conjunto e incluso a veces su habitabilidad.

Los edificios que buscan una adecuación con el entorno **únicamente introducen un paño de cubierta inclinada de teja correspondiente a la primera crujía del edificio** supuestamente integrado (incluso a veces protegido con Protección Arquitectónica Grado II )

#### **Impactos del comercio y el turismo sobre las plantas bajas de los edificios singulares y espacios de interés. Señalética**

No cabe ninguna duda que todo fragmento de la ciudad debe tener un equilibrio de usos y de actividades urbanas, sin embargo a menudo **las soluciones de escaparates y los reclamos de las actividades asociadas al turismo que se desarrollan cada vez con mayor intensidad en el Conjunto Histórico, han derivado en afecciones sobre las plantas bajas de los edificios singulares fruto de intervenciones que no son armónicas ni con el entorno ni con el propio edificio en el que se ubican.** Cuando el inmueble que es objeto de estas intervenciones posee una fachada con una solución unitaria y de conjunto en todas sus plantas, cuestión que suele ser lo habitual en los inmuebles del Conjunto Histórico, **está coherencia se pierde al introducir elementos discordantes en las plantas bajas, ya sean de publicidad o como parte de la solución de diseño del local comercial.** Suelen ser especialmente dañinos los elementos continuos tipo 'banda horizontal' superpuesta a la fachada.



A esta cuestión hay que sumarle el impacto producido por comercios de mayor antigüedad que en numerosas ocasiones tenían, y algunos aún mantienen, **un remarco metálico, a veces rematado por una marquesina, que supone una ocupación de vía pública.** Si bien esta ocupación no afecta normalmente de modo sustancial a la sección de la trama, sí **supone una agresión sobre la fachada y en definitiva sobre el paisaje urbano.**

Es necesario hacer una **mención al impacto de algunos colores de los elementos publicitarios de los locales.** Si bien se entiende que la problemática del color no es de especial importancia debido al carácter temporal del mismo, lo cierto es que la afección sobre el entorno y el inmueble en el que está ubicado el local suele ser de gran impacto. El reto es encontrar modos en los que los elementos publicitarios puedan ejercer su labor de atención sobre el futuro cliente pero sin que ello implique un impacto sobre los inmuebles.

Finalmente y en relación a los espacios públicos de interés **es habitual encontrar excesivos elementos de publicidad y señalización en las calles, plazas y demás espacios públicos.** Esta saturación de información afecta negativamente a la visualización y el disfrute de los monumentos, conjuntos y espacios históricos por lo que será necesario regular la manera de unificar estos elementos de señalización y buscar la mayor armonía posible en los elementos publicitarios de los espacios públicos. Sólo el hecho de asociar toda la **señalética** a un único elemento vertical y establecer una serie de consideraciones a la hora de incorporar carteles a los monumentos históricos puede suponer una gran mejoría de las visuales y los espacios de interés. Esta labor debe coordinarse con las correspondientes áreas de turismo y cultura que intervienen en el centro histórico así como con el área de accesibilidad dado que esta cuestión está íntimamente ligada a la mejoría de la accesibilidad universal tal y como se expone en el título de Morfología del presente documento.

#### **Afecciones del cableado sobre las visuales singulares y los espacios de interés.**

Uno de los mayores impactos de la habitabilidad en el espacio construido es la necesidad de implementar instalaciones para la vida diaria. En este sentido el efecto negativo de mayor entidad es el producido por el cableado aéreo en las vías y el espacio público.

Esta problemática que es anterior a las actuaciones de regeneración urbana llevadas a cabo en los últimos veinte años no ha sido resuelta a pesar de haberse realizado la reurbanización de prácticamente la totalidad de las calles, plazuelas y plazas de la 'almendra central'.

La acumulación de estos cables en algunas calles y cruces resulta incomprensible, dándose a entender que mucho del cableado aéreo que existe en la actualidad podría estar sin uso.

Hay que mencionar por ser especialmente hiriente la agresión que este cableado ( a menudo también la señalética ) supone sobre los monumentos. En la imagen superior el cableado es abundante en el inmueble colindante con la iglesia de San Juan por la calle de las Cinco Bolas, fachada que al igual que las fachadas de la iglesia también posee pinturas murales.





## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### Objetivos

- Detección y recuperación de valores específicos de cada uno de los barrios del 'barrio central' así como las singularidades de menor entidad asociadas a inmuebles.
- Establecimiento de protocolos que corrijan los impactos existentes en las plantas bajas comerciales.
- Aportar propuestas de mejora de la imagen urbana que transmiten las medianeras vistas.
- Implementar soluciones tipo de resolución de cubiertas dando solución a la integración de las instalaciones que mejoren la ordenación de la quinta fachada del ámbito del Plan.
- Establecer una regulación para evitar soluciones de fachada o elementos decorativos que puedan suponer falsos históricos.
- Impulsar y promover el mantenimiento de las actividades singulares que se desarrollan en el centro y conforman el patrimonio intangible de los orígenes de la ciudad.

### C.P 1 \_ Identidad y Patrimonio Etnográfico por Zonas Homogéneas Plano asociado: 2.B.P 4

- Recuperación de elementos históricos y su integración
- Patrimonio intangible y memoria histórica

### C.P 2 \_ Plan de Eliminación de Impactos según los tres niveles: Plantas Bajas, Altas y Cubiertas

- Impactos Plantas Bajas:  
Marquesinas / publicidad / apropiación vía pública
- Impactos Plantas Altas:  
Cableado / publicidad / vuelos / medianeras
- Impactos Cubiertas:  
Volúmenes lavaderos en desuso / instalaciones de maquinaria aire acondicionado / placas solares / falta de coherencia con la tipología del inmueble.
- Propuestas de Recuperación e integración de cubiertas:  
Eliminación de volúmenes salientes /integración de instalaciones existentes / nuevas instalaciones / ordenación de los paños de cubierta con respecto a la tipología edilicia

### C.P 3 \_ Revalorización del Patio como elemento patrimonial

Uno de los elementos menos reconocidos como Bien Patrimonial del Conjunto Histórico de Málaga es del patio, ya sea estructurante o sencillamente de uso. Si bien en el ámbito del Conjunto no existe una cantidad de patios tan extensa como la de otros Centros Históricos de Andalucía dado que no está configurado por inmuebles con una tipología única y clara de 'casa-patio', existen numerosos ejemplos de patios de gran belleza e interés. La variedad tipológica de los patios existentes en el entorno del Plan Especial pasa desde pequeños patios de ventilación y de luces de una belleza



serena y doméstica a patios estructurantes de viviendas de gran valor patrimonial así como patios de inmuebles de una escala mayor y uso administrativo.

Es por ello que este documento pretende realizar una detección de estos patios y una revalorización de este elemento clave para la vida en los centros de las ciudades históricas.

Desde el punto de vista de la habitabilidad de los inmuebles históricos la multiplicidad de patios como se ha mencionado en puntos anteriores aporta numerosas ventajas y mejoras con respecto al patio único de mayor tamaño que a veces ha resultado de la aplicación de la actual normativa:

- permite la ventilación cruzada de las estancias,
- una especificidad de usos asociados a cada uno de los patios,
- mejor iluminación que con un patio único si tenemos en cuenta conceptos como la privacidad o el soleamiento
- y en muchos casos un espacio de cohesión social e intercambio.

Por ello se plantea desde este documento tener en consideración las siguientes premisas:

- Se deberán mantener y recuperar los patios existentes, integrando en ellos los elementos de menor escala que singularizan ese patio en concreto, ( solería, fuentes, rejería, ... )
- En caso de existir una carpintería singular o de interés se procurará ampliar los patios de modo que se afecte el menor número de alzados del mismo posible. Los nuevos paños se podrán resolver con soluciones contemporáneas que queden integradas con las 'históricas'.
- Se deberá permitir incluso fomentar la multiplidad de patios, si las dimensiones de la parcela lo permiten acompañados siempre de un patio estructurante de mayor tamaño. A la hora de abordar la rehabilitación de un inmueble que necesite una mayor iluminación y ventilación se valorará el patio existente en cuanto a su singularidad y su utilidad, las dimensiones del mismo, si supone una mejora la ampliación del mismo o por el contrario se pierden elementos de interés con la ampliación, etc ...

Desde este documento también se propone, en la misma línea de todo lo planteado anteriormente, **promover el conocimiento** de los patios de nuestro Centro Histórico por parte de ciudadanos y visitantes. Teniendo en cuenta que sólo lo que se conoce se puede valorar se plantea la posibilidad de promover la apertura al público de los mismos ligado puntualmente a alguna actividad cultural por ejemplo de carácter musical.



#### C.P 4 \_ Impulso y promoción de actividades singulares y de escala local en entornos patrimoniales.

Una de las mayores transformaciones producidas en la vida del entorno del Centro Histórico es la derivada del cambio en la actividad comercial.

En los veinte años de desarrollo que ha tenido el actual Plan Especial, pero sobretodo en los últimos diez años, la orientación del tipo de comercio ha variado de modo absoluto desde un comercio de barrio, de antiguos comercios clásicos de todo tipo, a un comercio de franquicias, monocultivo y orientado al turismo como se expone en el correspondiente título de Actividades.

La relevancia de estos cambios en el ámbito de las Singularidades radica en las implicaciones que han supuesto en dos elementos de vital importancia para el desarrollo y permanencia del Conjunto Histórico: el espacio público y los habitantes 'estables', entendiendo como tales aquellos que conforman el tejido social de un barrio.

Seguramente como fruto de las primeras mejoras e intervenciones urbanas, la afluencia del turismo al entorno del Conjunto Histórico ha crecido exponencialmente. La intensidad de este flujo turístico y la aceleración de los cambios ha sido de tal magnitud que en pocos años los comercios 'históricos' que daban servicio al tejido social del barrio se han desintegrado prácticamente en su totalidad quedando escasamente aquellos comercios especializados a los que acuden ciudadanos de otras barriadas o que tienen una doble orientación de 'curiosidad' también para el visitante. De esta transformación podemos excluir seguramente a las Zonas Homogéneas 14, la zona de La Victoria, y la Zona Homogénea 5 del entorno de calle Nueva. La primera por mantener mucha de la población original en edificios que sustituyeron a la mayoría de los inmuebles 'históricos' de la calle y la segunda por mantener el pequeños comercio asociado a la afluencia de vecinos de toda la ciudad al rehabilitado Mercado de Atarazanas o *Mercado Central*.

Desde este documento se pretende revalorizar los comercios 'antiguos' que aún se mantienen en el entorno del Plan así como el impulso a la implantación de nuevos comercios de barrio que generen una estructura social estable, clave para la permanencia del Conjunto Histórico como un Bien Patrimonial vivo, en continua evolución y alejado de las *escenografías urbanas* asociadas a menudo a los usos turísticos.



Hay que tener en especial consideración los comercios 'antiguos' que aún perviven a pesar de la potencia del turismo y las grandes franquicias porque ello seguramente es consecuencia de su incorporación a la memoria y al patrimonio inmaterial de la ciudad. No hay que olvidar tampoco que el patrimonio intangible, el que lo conforman los usos y costumbres, la historia y la cultura, supone en gran medida la causa de los flujos turísticos.

#### C.P 5 \_ Incorporación de GUÍA DE TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS Y MATERIALES

Ejemplo tipo: Análisis Zona Homogénea desde el punto de vista de las SINGULARIDADES

### 3\_LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES

Como complemento a los planos de nuevas singularidades, grados de protección, entornos de interés y bienes integrantes del patrimonio histórico andaluz en este punto del documento se incorpora un inventario junto con las correspondientes definiciones de cada uno de los términos y tipos de protección.

Este listado deberá estar siempre fechado e irse actualizando con las nuevas incorporaciones y modificaciones recogidas en la Base de Datos de Singularidades mencionada en puntos anteriores.

#### ESPACIO CONSTRUIDO

##### Bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz ( PHA ).

Bienes inscritos en Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ( CGPHA )

Bienes con Catalogación General

Bienes de Interés Cultural ( BIC )

Inmuebles afectados por entorno definido del BIC

Inmuebles afectados por entorno en base a la DA4ª LPHA

Bienes susceptibles de ser inscritos en Catálogo de PHA

Bienes susceptibles de inscripción en el Inventario de Bienes Reconocidos del PHA ( IBRPHA)

- **Protección Integral Tipo 1 \_ P.I.1**
- **Protección Integral Tipo 2 \_ P.I.2**
- **Protección Arquitectónica Grado 1 \_ P.A.1** \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / ...
- **Protección Arquitectónica Grado 2 \_ P.A.2** \_ unifamiliares / casas patio / plurifamiliares XIX –XX / ...
- **Protección Interés Ambiental de Conjunto** \_ I.A.C
- **Protección Interés Ambiental Parcelario** \_ I.A.P
- **Protección Interés Ambiental por Entorno BIC** \_ I.A.E
- **Protección Interés Ambiental por Espacio Interés Paisajístico** \_ I.A.P
- **Protección Interés Ambiental por Pinturas Murales** \_ I.A.M
- **Protección Cautelar** \_ P.C
- **Elementos singulares** ( portadas / escudos / minaretes / torreones .. )
- Parcelario **histórico**
- Manzanario **histórico**
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio intangible

#### ESPACIO LIBRE

- Trama urbana histórica
- Jardines catalogados
- Plazas y plazuelas de interés
- Elementos y conjuntos vegetales de interés
- Fuentes



## IV\_ANEXO: ARQUEOLOGÍA

### 1. OBJETIVOS GENERALES

Ante la propuesta de revisión del PEPRI Centro esta Sección de Arqueología considera la oportunidad de plantear, desde la experiencia de 30 años de trabajo centrados en el Patrimonio Histórico y Arqueológico de la ciudad (Plano de Intervenciones Arqueológicas 2014), una serie de objetivos de distinto orden en aras a mejorar el cada vez más amplio campo de actividades asumidas por el propio Ayuntamiento, en aplicación del Art. 4 de la Ley de Patrimonio Andaluz y al desarrollo de su propia normativa de protección (PGOU).

Ello conlleva obligatoriamente y de partida un análisis del estado actual de la investigación para, desde ahí, reorientar las preguntas que deberemos realizar sobre cada parte de este yacimiento multifásico del que es resultado el casco histórico de Málaga. En la práctica supone la actualización de los datos de la Carta de Riesgo, para este espacio, básicamente incorporando las novedades arrojadas por las intervenciones realizadas desde entonces (cuyo listado incorporado a este documento se actualizará).

El tratamiento para la incorporación de los nuevos datos reexaminará la metodología propuesta en la Carta de Riesgo de 2005, revisando los apartados de las fichas de excavación. Las modificaciones irán encaminadas a subsanar algunas deficiencias, dado que la ficha se ha mostrado escasamente operativa para alcanzar un nuevo objetivo, la confección de la planimetría topográfica correspondiente a las distintas etapas culturales detectadas en la Ciudad, que debe realizarse recogiendo y plasmando los datos geo-referenciados de los hallazgos adscritos a cada episodio de la secuencia histórica explicitada en la Carta.

De resultados de ello y a la luz de los datos revelados por otras intervenciones externas a dicho ámbito, en segundo lugar se revisarán los planteamientos científicos y objetivos de investigación que deben regir la práctica de los futuros sondeos, excavaciones y controles de movimientos de tierra. Ello persigue un triple fin, con distintos objetivos entre los que podemos apuntar ya algunos:

\* De cara a los investigadores que hayan de participar, sea desde el ejercicio libre de la profesión en aplicación de la normativa municipal o desde un proyecto general de investigación, la evaluación y actualización de la información servirá de marco de referencia y mínimo común denominador a que deben responder todas las actuaciones que hayan de verificarse.

En lo referente a la documentación normativa que ha de presentarse como resultado de la excavación en el Informe Arqueológico, se revisarán y actualizarán los parámetros técnicos contemplados hasta ahora.

En lo que afecta a los promotores y administrados para que dispongan de unos claros procedimientos en los que guarde proporción el alcance de la investigación normativa -sin menoscabo de las garantías legales para la ejecución del estudio- con el plazo de tramitación de los permisos y licencias, pues viene siendo un hándicap ampliamente denunciado, el problema que supone la espera de dos meses para la autorización cuando la ejecución de la investigación se realiza en 3 días de trabajo efectivo.

\* Por último, de cara a la programación de actuaciones de esta administración, será objetivo esencial de esta revisión del Plan Especial del Centro proponer las acciones necesarias que faciliten la difusión de este Patrimonio entre el conjunto de la ciudadanía y sea entendido como parte de su acervo cultural y recurso identitario, también reconocido en sus signos identificativos y diferenciadores por nuestros visitantes.

Se plantearán en cada sector o zona aquellas propuestas para integración y tratamiento del patrimonio arqueológico o histórico que contiene potencialmente y que se ofrecen como viables y muestran compatibilidad en proyectos de desarrollo urbanístico, así se contribuirá a dotar a la ciudad de espacios de recuperación de bienes históricos, incrementado su conocimiento y comprensión mediante itinerarios y recorridos culturales y turísticos.

- En ambos campos de investigación y de difusión se plantea la necesidad de ampliar la suscripción de convenios de colaboración con distintas entidades afines y departamentos universitarios, tanto en áreas de investigación con el profesorado, como de prácticas de alumnado.

- Para verificar estos propósitos y de cara a cada uno de los colectivos reseñados, en tanto que "usuarios" afectados por las normas que se plantean, se pondrán de manifiesto los problemas de gestión actuales, apuntando las fórmulas que garanticen sobre todo una mayor eficacia y agilidad administrativa, de modo que la arqueología no se perciba como un elemento disuasorio a la inversión en la rehabilitación del Centro.

En lo referente a los procedimientos de concesión de los permisos de intervención arqueológica que condicionan y menoscaban el desarrollo profesional, reflexionaremos e instaremos hacia la mejora del entendimiento y armonización en la aplicación de la normativa de la Comunidad Autónoma (Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 379/2011, de 30 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento de Creación de Museos y de Gestión de Fondos Museísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento de Actividades Arqueológicas) a fin de evitar los perjuicios derivados de la demora en la emisión de las Resoluciones.

Por último, se plantea estudiar nuevas propuestas a la financiación de la ejecución de los estudios arqueológicos. Al tomar en consideración este Patrimonio como un bien común y de interés público, se estudiará la posibilidad de una solución mediante prorrateo de los costes de la investigación que hoy recaen directa y únicamente en el promotor interesado, en quien también repercute económicamente la demora impuesta, no sólo por la ejecución de la investigación, sino en los plazos de resolución administrativa, a la vez que puede ver limitados sus derechos de edificación en superficie y sumar costes añadidos si se decide la conservación.

Con carácter general se revisarán los usos compatibles en los ámbitos declarados Bien de Interés Cultural y se evaluarán las excepciones a la normativa de edificios y usos, quedando supeditadas a la adecuada puesta en valor y uso del Bien.

Así mismo se deberá diseñar un operativo de mantenimiento para aquellos Bienes integrados en espacios públicos o privados a fin de garantizar su correcta conservación.



## 2. REVISIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

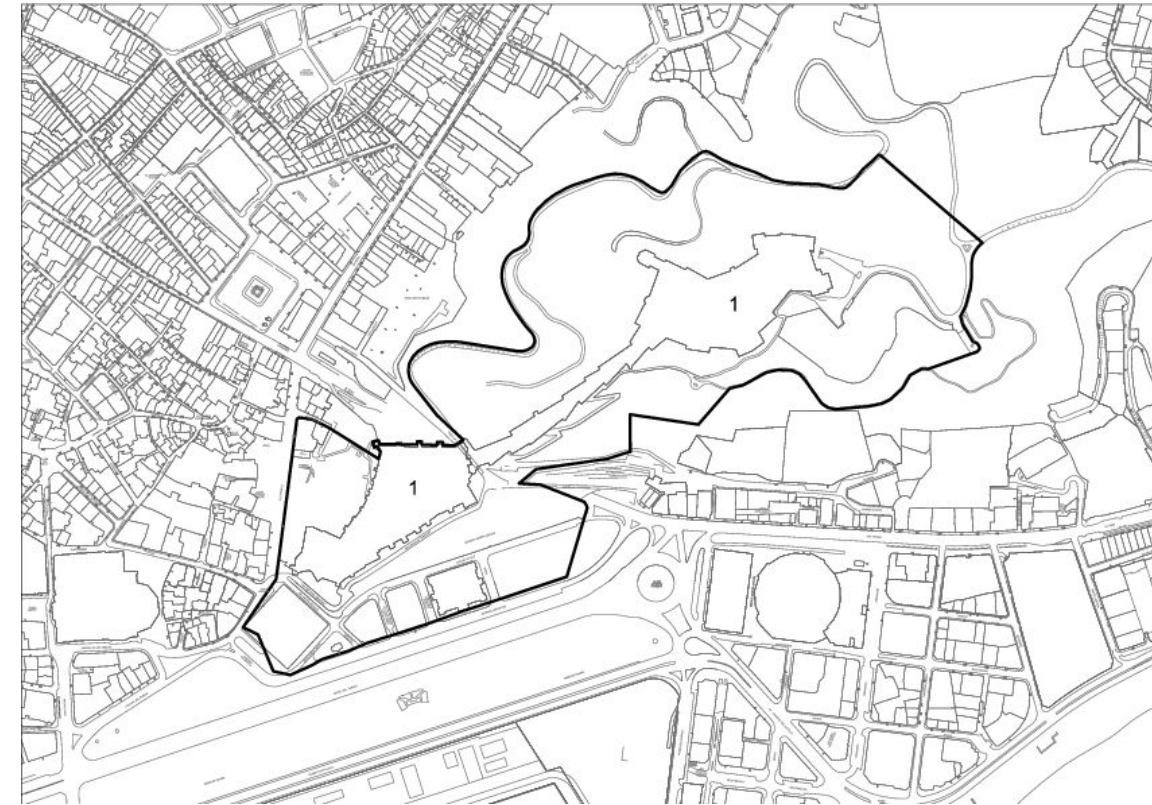
En un ejercicio pormenorizado de estudio de la evolución urbana por sectores, se delimitan las distintas áreas de poblamiento en razón de su antigüedad, a tenor del conocimiento de las distintas funciones específicas que se han ido detectando en distintas épocas para las distintas culturas, avanzando los siguientes criterios y planteamientos en algunas zonas.

### **ZONA 1. Conjunto Gibralfaro, Alcazaba, Teatro Romano**

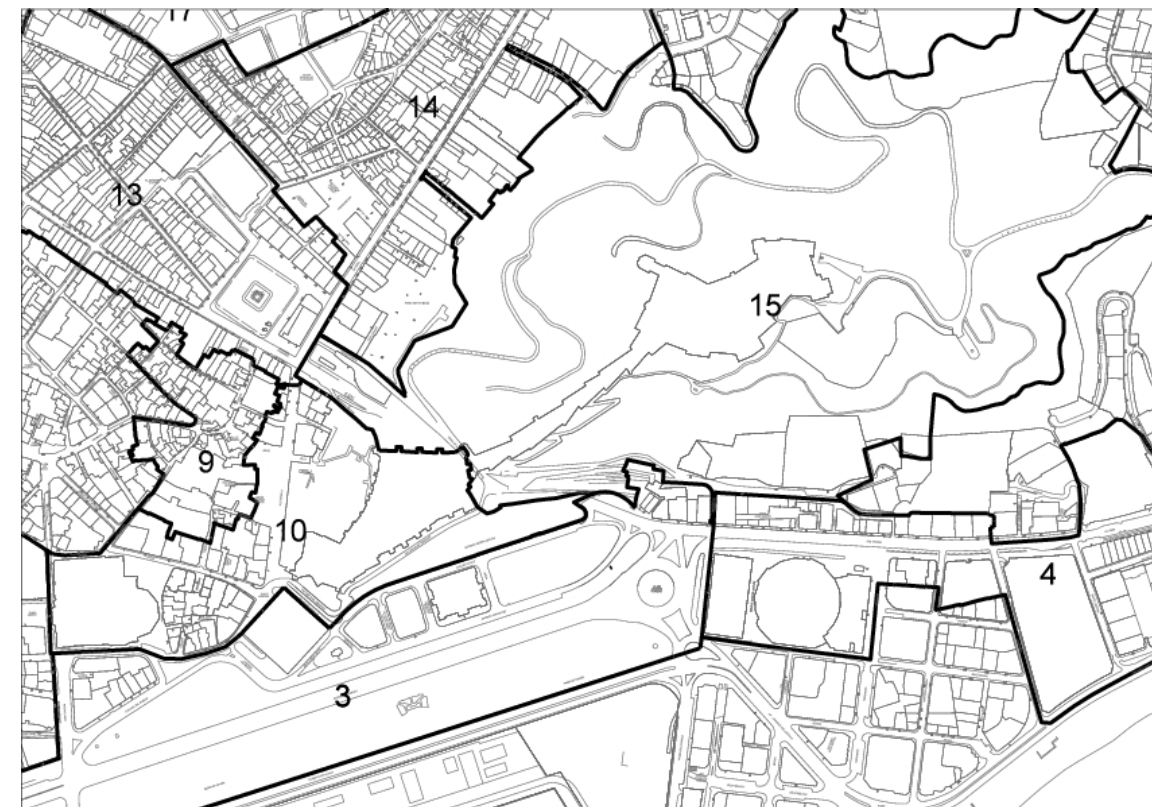
Junto a la revisión del contenido del Plan Especial de Recuperación Medioambiental del Monte de Gibralfaro, con aprobación provisional de la Junta de Gobierno Local de 29 de julio de 2011, donde el apartado arqueológico recoge la propuesta de recuperación de los yacimiento funerarios y cementerios históricos presentes para un recorrido de visita, se está iniciando de oficio la redacción del Plan Director del Conjunto, por lo que este será el documento base para la revisión y se asumirán sus propuestas más avanzadas.



### **ZONA 1. Planimetría**



Zona 1 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



## **ZONA 2. Recinto murado de la ciudad islámica**



Al objeto de evaluar ajustadamente las posibilidades de recuperación e integración urbana se realizará el estudio del trazado completo basándose en la revisión del Plan Director encargado por esta Sección y dándole el formato adecuado como documento regulador para su aprobación.

Conocemos bien como el estado de conservación de los elementos defensivos es muy desigual, enmascarados sus elementos al interior de los inmuebles o exentos, bajo y sobre cota cero, que exige distintas soluciones de tratamiento.

La entidad de algunos lienzos ha aconsejado dejar exentos varios puntos de su perímetro, estimando su ampliación a tenor de los resultados de futuras intervenciones. Los hitos más importantes, hasta el momento, se relacionan a continuación:

- Trasera de calle Alcazabilla-Túnel de la Alcazaba. Es el punto donde el recinto fortificado de la Alcazaba enlaza con la muralla perimetral. No sólo quedan bastantes restos en alzado -unos treinta metros de un lienzo de 60 m- sino que se conoce bien lo que ha desaparecido en

épocas más recientes y pueden unirse dos paños en distintas condiciones. Se trata pues de reconstruir, con un alzado importante, aprovechando la peculiaridad del lugar como puerta al recinto arqueológico del Teatro Romano.

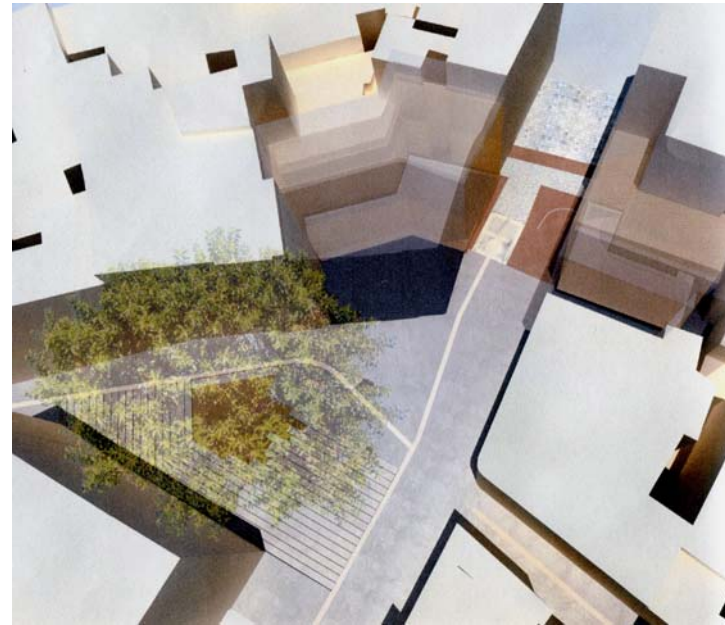
Al estar en el ámbito del PD de la Alcazaba-Gibralfaro estudiar los usos periféricos permitidos, avanzar propuestas sobre el tratamiento deseable y canalizar a esa área las necesidades de dotación y accesos del Teatro Romano (suprimir acceso rodado y uso de aparcamiento privado indebido sobre la muralla actual...)



- Revisión del sistema de integración en viario urbano (Calle Alcazabilla y Granada) por fallido y no lograr la comprensión pretendida, quedando como un juego de pavimentos que ya se demostró fallido en La Marina
- Incorporación como puntos de visita los puntos integrados de Barbacana y Muralla en locales de calle Alcazabilla esquina con Plaza de María Guerrero, Medina Conde 3, Ramón Franquelo 10, Beatas 15...
- Calle Puerta de San Buenaventura. Aprovechando las dos intervenciones integradas en comercios, se plantea en el pavimento un ejercicio de reconstrucción conceptual basada en la



geometría de la puerta, al que se añade la sección de la torre que cobija el Centro de Estudios Marroquíes. La complejidad estructural de los cambios habidos en la Puerta puede recomponerse con un puzzle-maqueta.



Calle Puerta de San Buenaventura

- Tramo calle Carretería: Se analiza la pieza arreglada hace 10 años como un ejemplo de planteamiento erróneo, no tanto por el tratamiento físico de la muralla como por la obra nueva.



Por otro lado, un lienzo importante de la cara interior se acaba de recuperar en la trasera de calle Arco de la Cabeza; se trataría de finalizar el trabajo con un tratamiento digno del adarve que queda entre la casa hermandad de Las Penas y el muro.

- Tramo paralelo al río: el lienzo y torre integrado en el Hotel Vincci, visto desde el adarve recuperado al interior de la ciudad, se propone como modelo a seguir por otros particulares que tienen restos localizados, por ejemplo, el caso del Museo de Artes Populares y Hotel Kris Tribuna.

- Atarazanas: la potencia del mercado desvirtúa el carácter de la puerta monumental como parte del recinto amurallado. Está muy documentado el límite marítimo de la ciudad, con restos de escolleras y del fondo marino cercano a la orilla: se podría plantear en un espacio próximo al ámbito del puerto actual la recreación del puerto romano, junto a un perfil estratigráfico contextualizando el hallazgo.

- Rescate del Proyecto de Daroca Bruño en la Plaza de la Marina: aprovechando el espacio liberado por el traslado del Museo Interactivo de la Música y devolviendo el protagonismo al espacio intramurario, como ámbito del BIC y albergar en este lugar el Centro de Interpretación de la Muralla, aglutinando y ofreciendo la documentación más completa sobre la misma.

Se configura como punto inicial de un recorrido para visitas urbanas, convirtiéndose en sede de gestión cultural, punto de encuentro y partida desde donde iniciar otros itinerarios y actividades, ya sean ruta por las fachadas barrocas recuperadas, cementerios o jardines históricos, reproducción de material arqueológico, etc...

- Cortina del Muelle/Aduana: el conocimiento exhaustivo de lo que hubo, unido a la afortunada circunstancia de estar bajo espacio público la traza de la muralla, permite todo tipo de tratamientos, más o menos ambiciosos. Se propone una línea más gráfica y poco intrusiva en Cortina del Muelle.

- Sede del Rectorado de la Universidad de Málaga: Integración del tramo meridional en el circuito de visitas turísticas, aquí con la peculiaridad de ser a la vez muralla urbana y cierre del tercer recinto –exterior- de la Alcazaba.

#### Propuesta

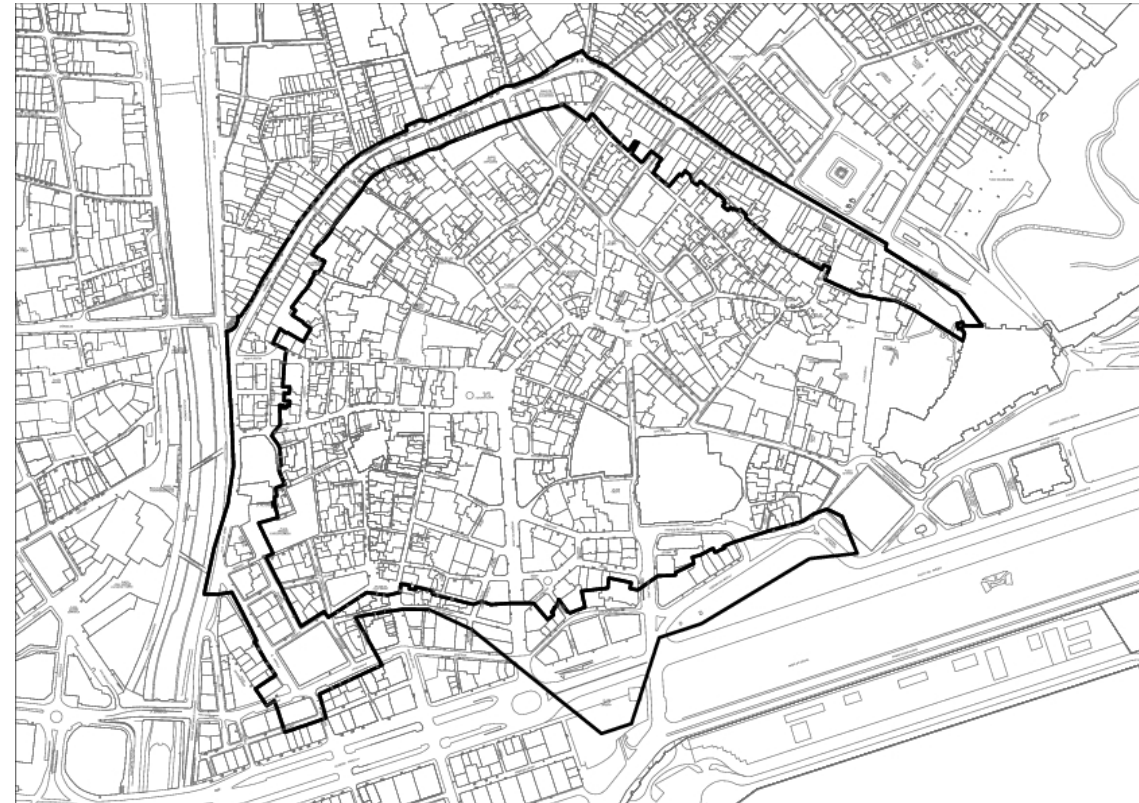
- Avanzar en la consolidación preventiva de oficio. Inspecciones a través de la ITE que contemplen la localización y estado de los alzados mediante la realización de catas verticales.

- Avanzar en el protocolo de arqueología de lo elevado, mediante lectura parietal vertical y representación identificativa de obras y datación de dichos alzados, como metodología de reconocimiento y diagnóstico previo a cualquier propuesta de intervención o tratamiento de conservación (consolidación, reparación, ...)

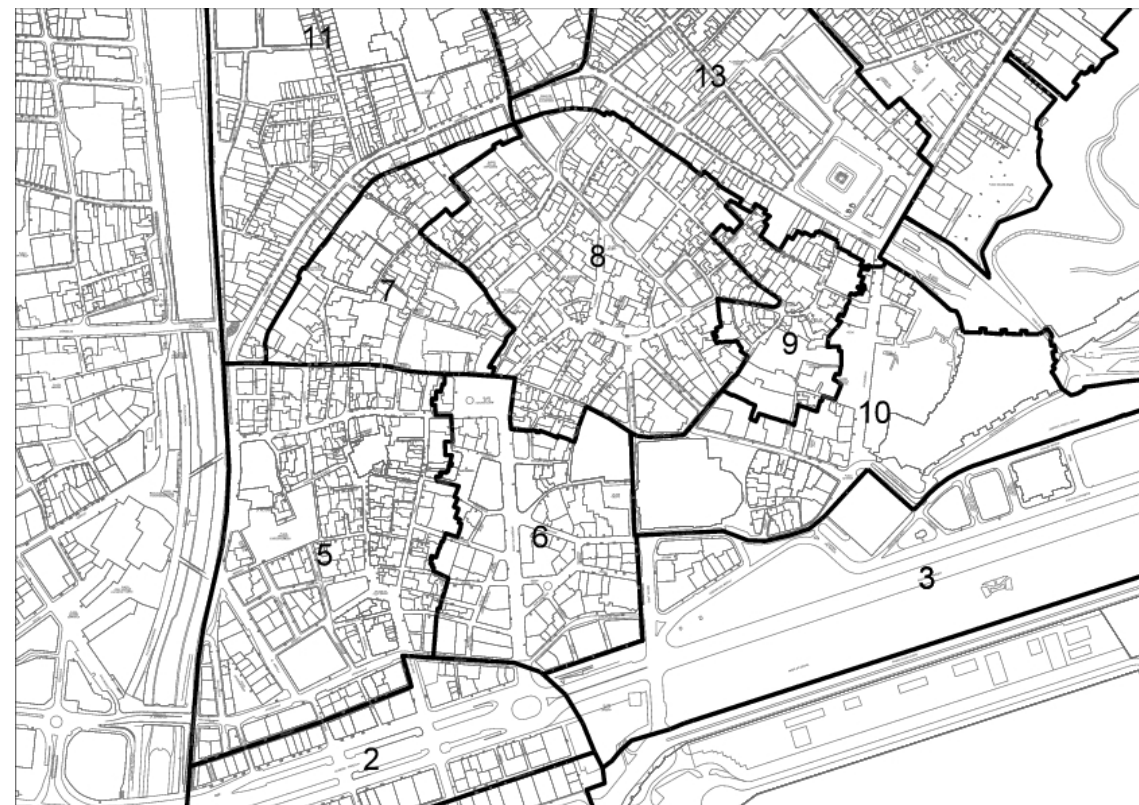
- Instalación de un Centro de Interpretación en el espacio acondicionado para ello en el aparcamiento de la Plaza de la Marina.



## ZONA 2. Planimetría



Zona 2 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI

## ZONA 3. Núcleo de la ciudad fundacional

Los datos de la excavación en la parcela de San Agustín 6-Cister 3 definen, a fines del siglo VII a. C., un área con una clara funcionalidad urbana, donde la presencia de escorias de hierro y restos conservados de un horno bajo la muralla evidencia prácticas metalúrgicas.

Pero esos datos no sólo evidencian una actividad productiva sino que revela la correlación entre el proceso de asentamiento y el sistema en que Tiro extiende su poder y controla las nuevas colonias, al instalar un *santuario* reconocible por la aparición de dos altares de adobe, de planta de “piel de toro”, para los que existen paralelos en el sudoeste peninsular desde Sevilla a Badajoz (yacimientos del Carambolo, Santuario de Cancho Roano, Coria del Río...) resultando indicativo de algunos aspectos de la religiosidad de este período y remite a un control mágico-religioso de ese proceso de fundición.

En el mundo fenicio se advierte el control sacerdotal de la actividad productiva, al asociar en un mismo nivel, y a escasos metros del horno de fundición, el altar dedicado a Astarté<sup>1</sup>. Éste se dispone al interior de unas habitaciones donde se instalan también aquellos suelos votivos de *conchas*<sup>2</sup>, que aparecían asociados en principio a poblaciones indígenas, en contextos del Bronce Final, por todo el ámbito de la Bahía y en el área del poblado indígena de San Pablo, en la Trinidad. Efectivamente su empleo alcanza un enorme éxito en el mundo indígena, si bien su origen es oriental, con claro carácter apotropaico.



En dicho solar, y en sucesivas fases avanzando el siglo VI, se erigen muros de adobes y se disponen pavimentos alternando colores amarillos y rojos del mismo material, se definen calles estrechas de menos de 1 m. seguido de la instalación de un horno cerámico presente y se reconoce otro en el vecino Palacio de Buenavista, tomando una fisonomía bien definida la nueva población.

Una segunda fase constructiva tuvo lugar entre los inicios y tercer cuarto del siglo VI a.C. y ya implicará una reestructuración planificada del espacio urbano con la disposición de la muralla. El sistema constructivo generalizado para las defensas del siglo VI se estructura mediante dos muros paralelos o entre los cuales discurre un espacio vacío o zanja que sigue el modelo

<sup>1</sup> Tanit púnica que perdura en la tradición de los pebeteros en contextos ya romanos aparecidos en la ciudad y en Churriana.

<sup>2</sup> De algún modo parece prolongarse el uso litúrgico de la *concha*, empleada en el bautismo, u observando como del término griego “kilyx”, deriva el latino *cálices*.



denominado de *casamatas*, así se articulan fácilmente los quiebros precisos, y presenta torres al exterior. Aún no conocemos los accesos abiertos en la misma, aunque barajamos la posibilidad de que una puerta este se ubicase en la articulación entre la ciudad alta y la baja, en los Jardines de Ibn Gabirol.



Conocemos como ya en período\_púnico el lienzo norte de la Muralla fue reformado, consolidando y reforzando las defensas en el siglo V a C. Para ajustar su trazado sólo parcialmente descubierto, la hipótesis más extendida acepta como su prolongación rodearía el promontorio de la Catedral, incluyéndolo.

Esta teoría se basa en la disposición, durante la ejecución de los contenedores soterrados en calle de San Agustín ante el número 4 y a escasa profundidad, de un cuerpo macizo que se identifica con la prolongación del trazado del lienzo oeste de la cerca fenopúnica, en un espacio puerta de enorme complejidad.

Efectivamente los escasos indicadores cerámicos recogidos en la excavación del Sagrario orientan a una ocupación del promontorio, quedando esta hipótesis corroborada por la presencia de un par de muros de mampostería en esas fechas. Aunque, para cerrar la delimitación conocida de la ciudad fenicia, serían básicos los indicios de asentamiento en el borde norte de la Pza del Obispo bajo la Catedral, que debido a la escasa superficie rebajada, no han resultado concluyentes.

### Objetivos de investigación

#### Las líneas generales de investigación en la zona se centrarán en:

- Delimitación precisa del área ocupada en época fenicia y púnica
- Definición del trazado concreto de los sistemas defensivos.
- Definición tipológica de la fábrica y cronología de los sistemas de cierre del casco urbano primitivo.
- Caracterización de los diversos espacios funcionales: Áreas de actividad económica, comercial, de almacenaje, portuarias y Áreas dedicadas a actividades religiosas, centros de poder y gestión, etc.
- Localización de restos identificativos de la judería medieval
- Continuidad del estudio de los ámbitos de necrópolis asociados a esta etapa aparecidos en puntos distantes y dispersos por la ciudad: Tumba del Guerrero en calle Jinetes, ustrinum en calle Gómez de Salazar, Hipogeo en la falda de Alcazaba con restos conservados en la 3ª planta del aparcamiento y niveles de tumbas del VI al IV a. C. en Campos Elíseos...

### Propuestas

Abierta la posibilidad de enseñar los niveles más antiguos del pasado de la ciudad en el Museo Picasso, donde se ha integrado la muralla fenicia, se plantea completar una visión de la ciudad fundacional en el sótano municipal de Cister 3-San Agustín 6, destinado a tal fin por convenio de cesión suscrito con la propiedad

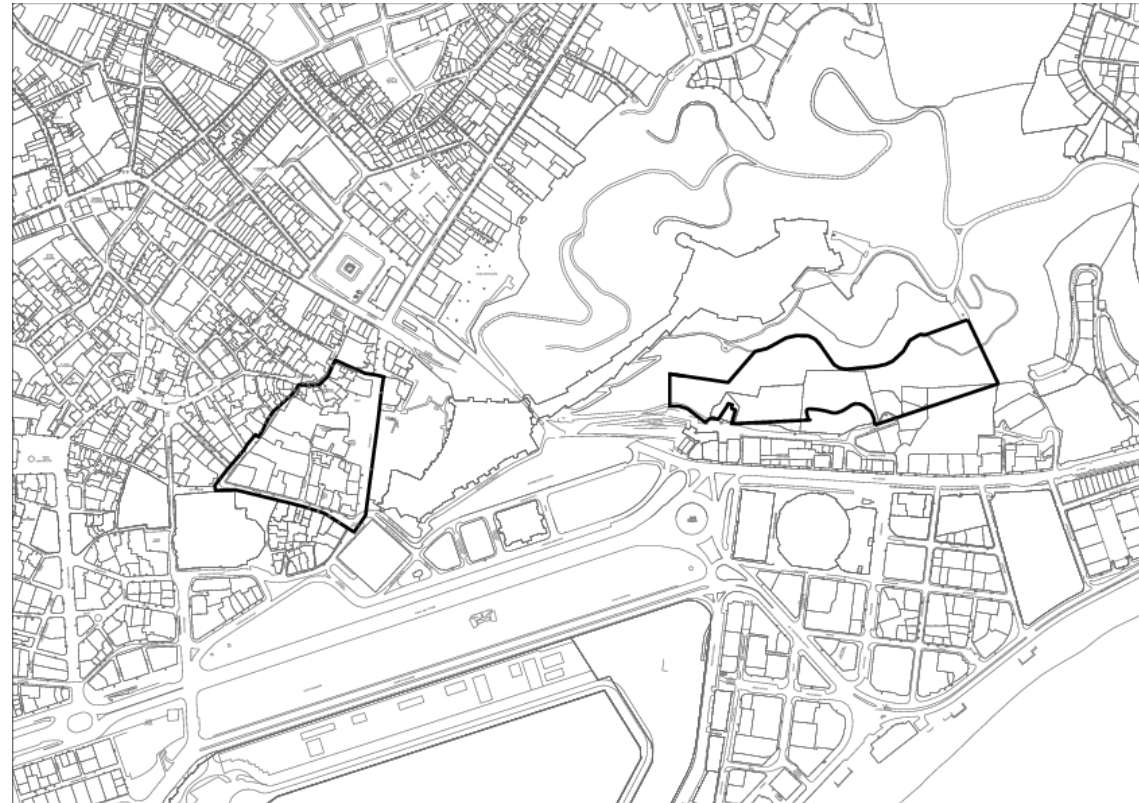
En este sótano colindante se ampliaría la información del recinto murado, mostrando aquí una complejidad excepcional, por adicción de cuerpos fortificados, interpretable por la posible existencia de una puerta de acceso a la ciudad al oeste, así como por la necesidad de proteger el espacio cultural que alberga. Ya se citan los altares y estructuras del santuario, los suelos votivos de concha y los restos del horno de fundición de rara posibilidad de localización en el Mediterráneo.

Se completa la visión con una primera vía urbana entre construcciones de mampostería donde se conservan suelos bicromos en adobes rojos y amarillos, pudiendo llevar la lectura en el tiempo a través del perfil estratigráfico hasta período romano con la instalación de las consabida factoría de piletas de garum.

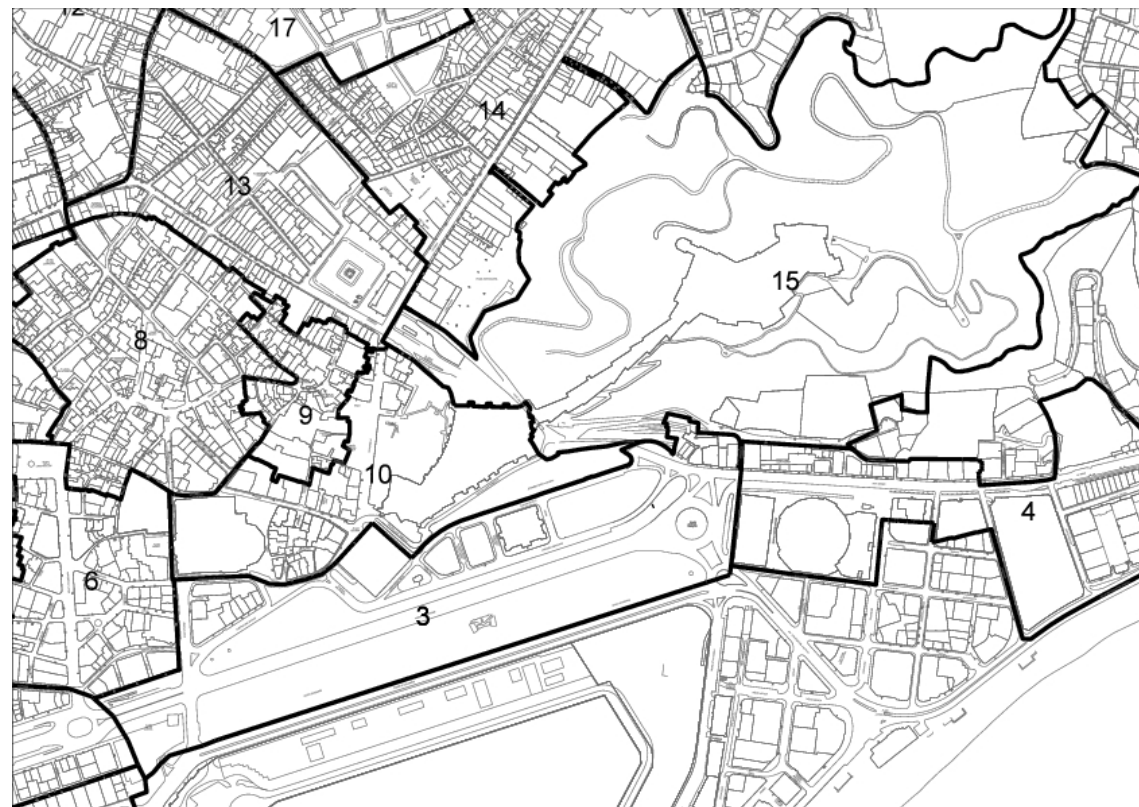
Se podría apoyar el conocimiento más completo del mundo fenopúnico con la incorporación de las rutas de las necrópolis históricas recogida en el Plan Especial de Recuperación medioambiental del Monte de Gibralfaro y la participación de la Sección de Arqueología en el Proyecto de Investigación de la Málaga púnica presentado por la UMA bajo la dirección del Dr. Bartolomé Mora, aprobado por la Consejería de Cultura.



**ZONA 3. Planimetría**



Zona 3 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI

**ZONA 4. Beatas**

La estructura de la información arqueológica no ha sufrido variación desde 2005, pues sigue considerándose un origen geológico en el Holoceno sobre el que se depositaron materiales fenicios y púnicos que delimitan la primera línea de costa habitada en este sector. Para época romano-republicana se documentó en c/ Beatas esquina c/ Ramón Franquelo una necrópolis con tumbas orientadas perpendicularmente a c/ Beatas, lo que ha inducido a pensar que esta calle sería vía romana de salida de la ciudad paralela a la línea de costa. El parcelario musulmán de primera época se vería condicionado por la construcción de muralla medieval en el S. XI, ordenación que ha pervivido hasta hoy en sus trazas fundamentales.

La novedad viene dada por las excavaciones realizadas en c/ Granada 59-61, que ha documentado importantes estructuras y materiales para todos los períodos históricos, siendo de especial interés el conocimiento aportado a las fases menos conocidas en esta zona de la Carta de Riesgo:

Además de restos materiales fenopúnicos y griegos, se han localizado varias estructuras sin uso conocido y desagües cerámicos republicanos.

Para época altoimperial se han detectado estructuras y piletas, lo que indican una proximidad de la costa ya en fase temprana.





Para la etapa bajoimperial, escasamente representada en esta Zona 4 se ha aportado un variado registro consistente en la localización de estructuras, una necrópolis y la reutilización de las piletas de la fase anterior.



Para la primera etapa musulmana se han documentado importantes estructuras califales con pinturas parietales.

El control de movimiento de tierras realizado durante la renovación de servicios urbanos en la c/ Beatas y aledañas localizó en calle Cañuelo de San Bernardo unos suelos de *opus signigum* datados en época tardorromana con posible uso industrial. También se comprobó que el viario musulmán es prácticamente coincidente con el actual en c/Beatas.

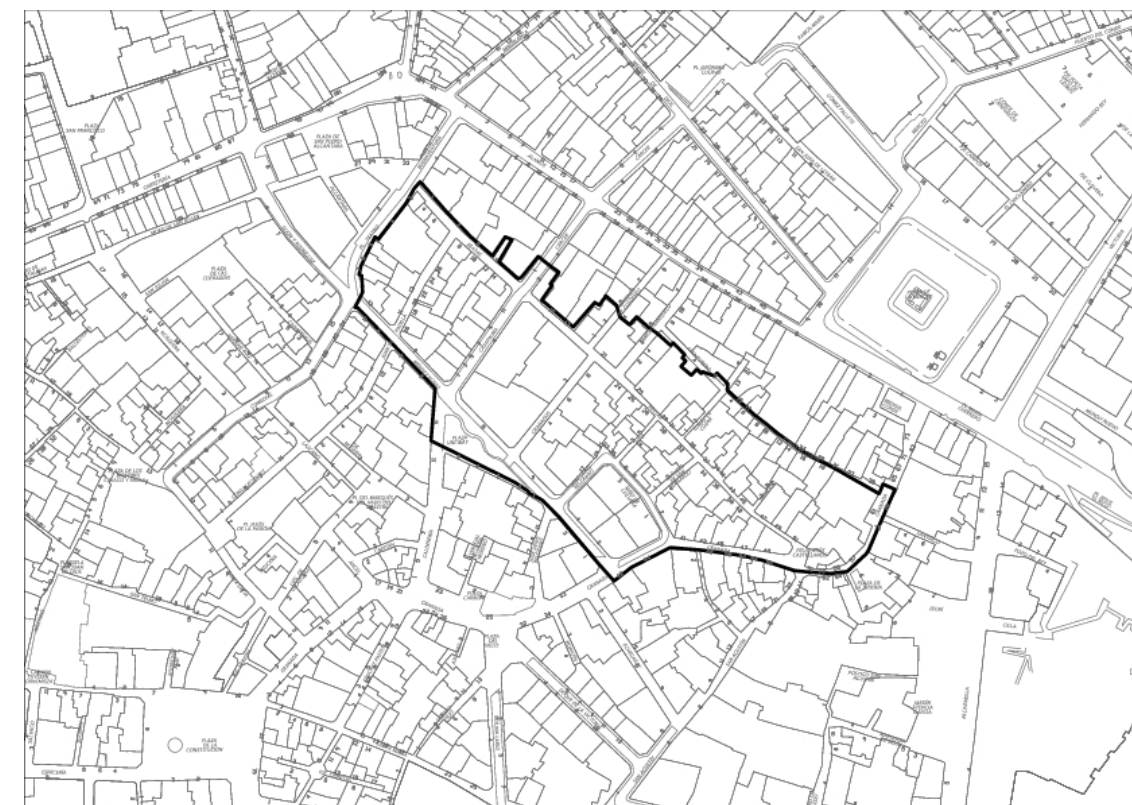
**Objetivos de investigación**

En esta zona se ha registrado la primera expansión del núcleo fundacional urbano más allá del antiguo arroyo que trascurría por la actual c/ Granada, por ello será objetivo de toda excavación agotar la secuencia estratigráfica hasta llegar a niveles geológicos, siendo de interés prioritario la localización de la hipotética calzada romana y la delimitación de las necrópolis republicana y tardorromana, así como avanzar en la delimitación de una línea de costa próxima como sugiere la existencia de piletas romanas tan tempranas.

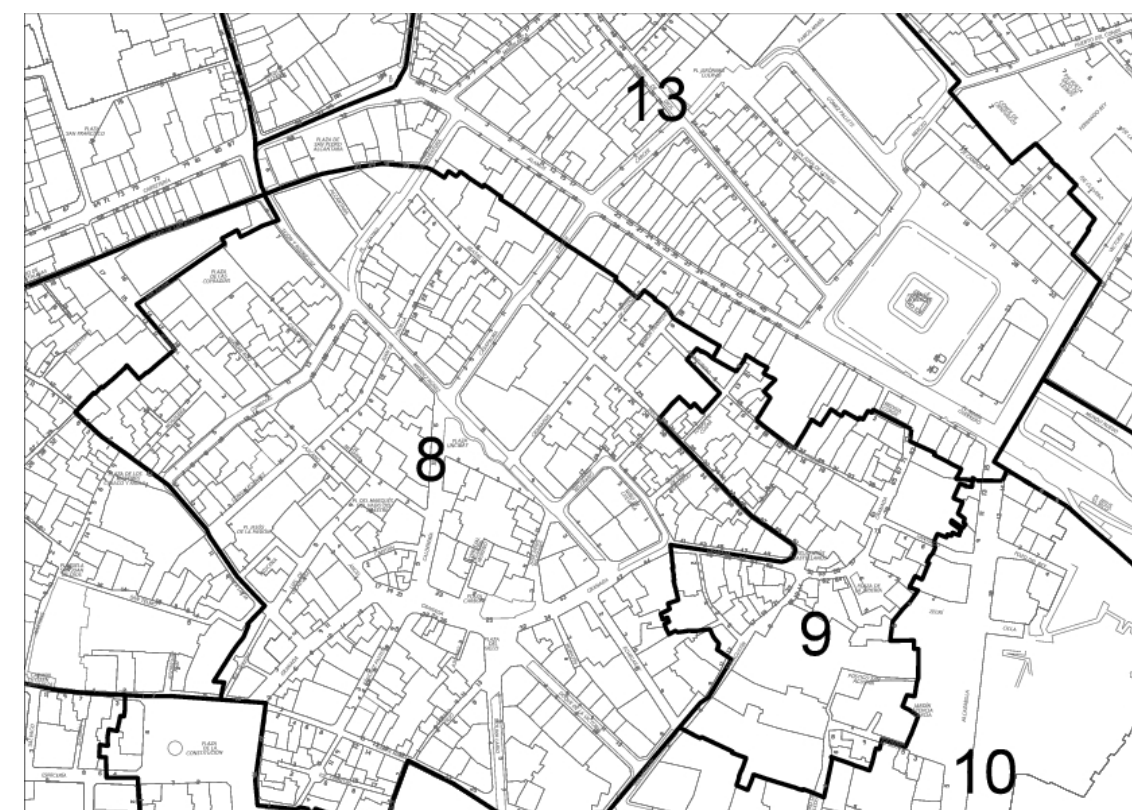
**Propuestas**

La inclusión de c/ Beatas en los planos de viario histórico cuyo origen se remonta a la primera fase de ocupación romana y que ha perdurado en el medievo hasta hoy.

**ZONA 4. Planimetría**



Zona 4 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



### ZONA 5 Granada sur

Aunque su extraña morfología parece corresponder a la propia génesis del suelo, por aporte de áridos arrastrados y depositados por la torrentera que hoy ocupa la calle Granada, colmatando una pequeña depresión original, ayudado en su relleno por la presencia de los lienzos de la muralla fenopúnica, las más recientes intervenciones en el solar municipal del Echegaray y el solar de la Diputación Provincial en la esquina entre Molina Lario y Duque de la Victoria permiten replantear la lectura de ocupación, hasta el momento escasamente relevante.

Si las instalaciones de esos grandes almacenes de época Bizantina se han documentado en la Zona 12, entre calle Molina Lario -amortizando aquí la muralla del siglo III d.C.- y Strachan, prolongándose hacia Salinas, parece definirse aquí un área más específicamente residencial desde la ladera de Gibralfaro a Echegaray, donde se excava dos habitaciones pavimentadas de mortero y una central con ladrillos recortados, rodeadas de otros espacios pavimentados de tierra batida, algunos quizá abiertos al aire libre, sean patios, corredores o calle, sensiblemente más bajos.



Nivel doméstico bizantino parcela cine Echegaray

Para época medieval el espacio, por su posición aledaña a la Mezquita mayor y vinculada a una vía principal de la ciudad a la Puerta de Granada, parece configurarse como área preferente de mercado y zocos.

Tras la conquista se instalará parte de la Morería, manteniéndose en pie algunas casas medievales hasta la desamortización, de donde provienen algunas techumbres de madera conservadas y reinstaladas en el Museo Picasso Málaga..

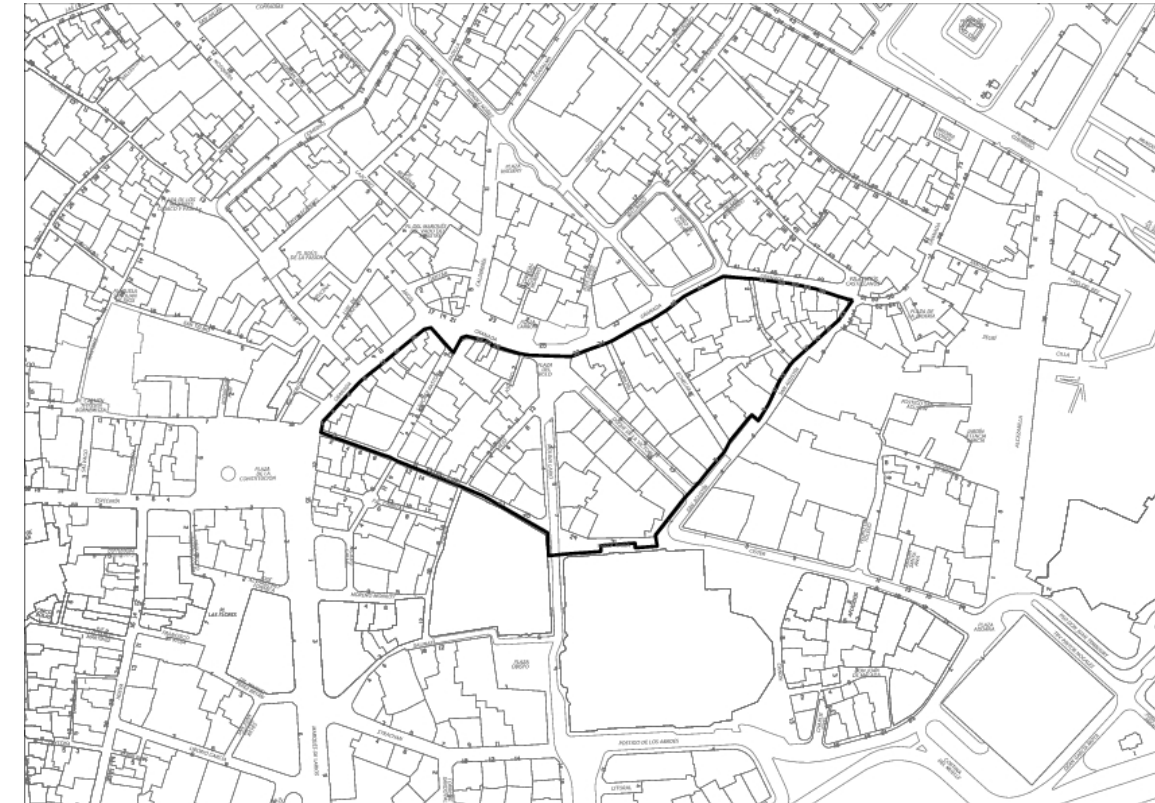
#### Objetivos de investigación

A considerar tras reexaminar lo excavado y avanzar en el estudio documental.

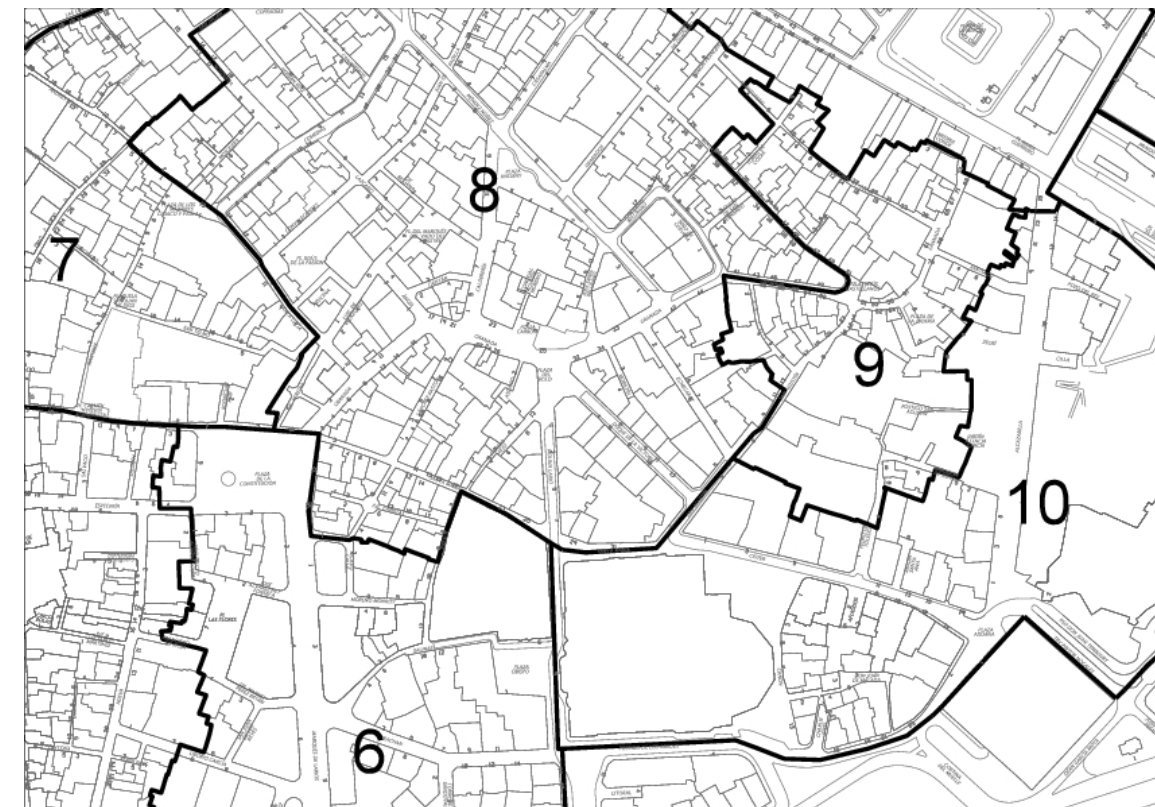
#### Propuestas

A considerar tras el estudio.

### ZONA 5. Planimetría



Zona 5 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



### ZONA 6. Catedral

Los restos más antiguos localizados en el promontorio de la Catedral, en la excavación del patio del Sagrario, consisten en unos canalillos excavados que recorren transversalmente el corte en su extremo más elevado con el posible fin de captar el agua drenada de la superficie y evacuarla en dirección a unos pozos también excavados en el esquisto"....Los autores reconocen ese sistema de drenaje como "una primera actividad constructiva"... Estos restos están "vinculados a la aparición en sus inmediaciones de algunos fragmentos de cerámicas fenopúnicas, un fondo de plato con engobe rojo al interior y varios fragmentos decorados de bandas estrechas pintadas", que permiten una data entre los siglos VI-V a. d.C.

Por otra parte, el intento de reconocer el modelo clásico en el callejero actual alienta la hipótesis -comúnmente aceptada- de reconocer el *Decumanus Máximus* en el eje de las actuales calles de Cister- Santa María- Plaza de la Constitución- Compañía que pondría en relación la zona pública del Teatro y el posible foro bajo la Aduana con la zona de embarcadero al oeste hasta el contacto con el Río Guadalmedina.

Ello deja el área de la Catedral vinculada al tránsito del eje viario más central de la urbe. La singularidad de los hallazgos verificados en su perímetro redundan en la idea de hallarnos en un lugar de importancia en época imperial. Así en 1722, durante la construcción de la fachada se localiza un ocultamiento de 887 aureos romanos depositados entre finales del siglo II e inicios del siglo III d. C.

La mencionada excavación del Sagrario confirmó una ocupación destinada a la producción de salazones, para cuya instalación se disponen muros de contención donde alojar dos piletas, continuando la disposición aterrazada anterior. En ellas, aunque el material altoimperial es meramente testimonial, no deja de ser significativo, respondiendo mayoritariamente al uso entre los siglos III-V y considerando un abandono paulatino en la primera mitad del siglo VI. Esta actividad se confirma en la falda de la vertiente meridional, en la confluencia entre Postigo de Abades y calle Cañón.

### Objetivos de investigación

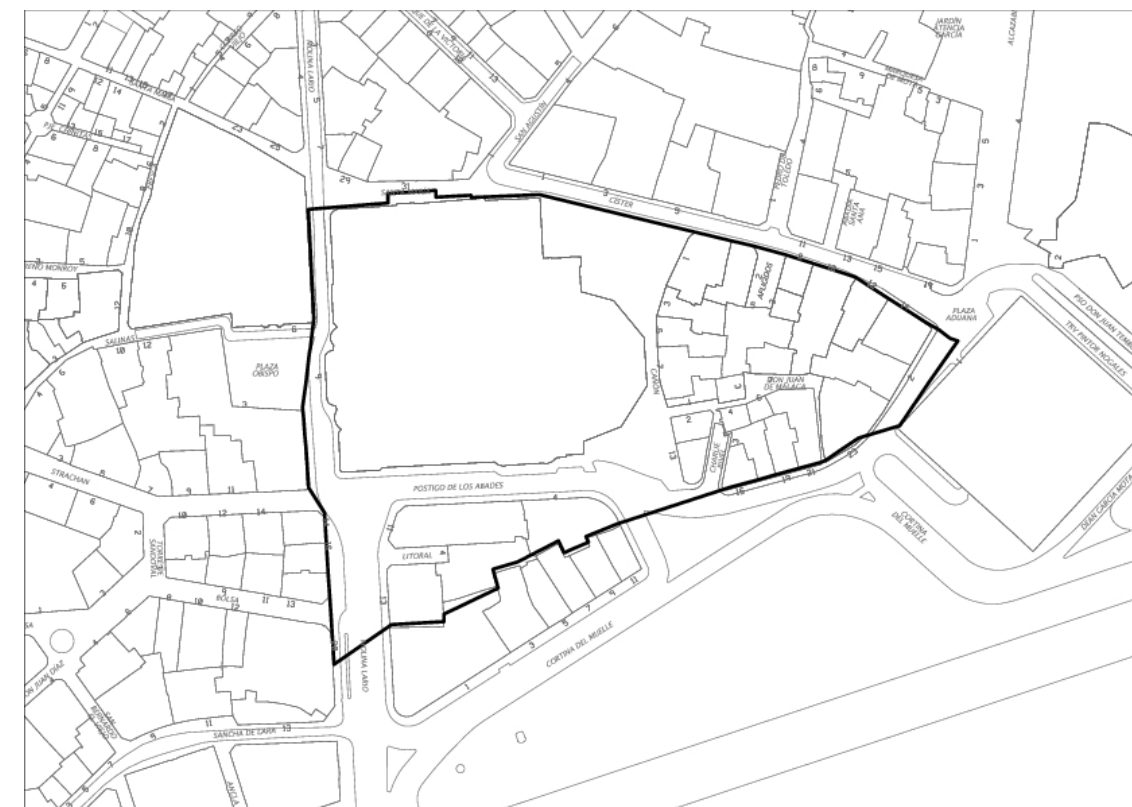
La investigación deberá responder a la comprobación de

- Carácter de la ocupación púnica localizada en el entorno de calle D. Juan de Málaga, con certeza anterior a época republicana, cuando se reforman las instalaciones (s. III a.C).
- Determinar el trazado de la muralla romana del siglo III, puntualmente localizado en Cortina del Muelle.

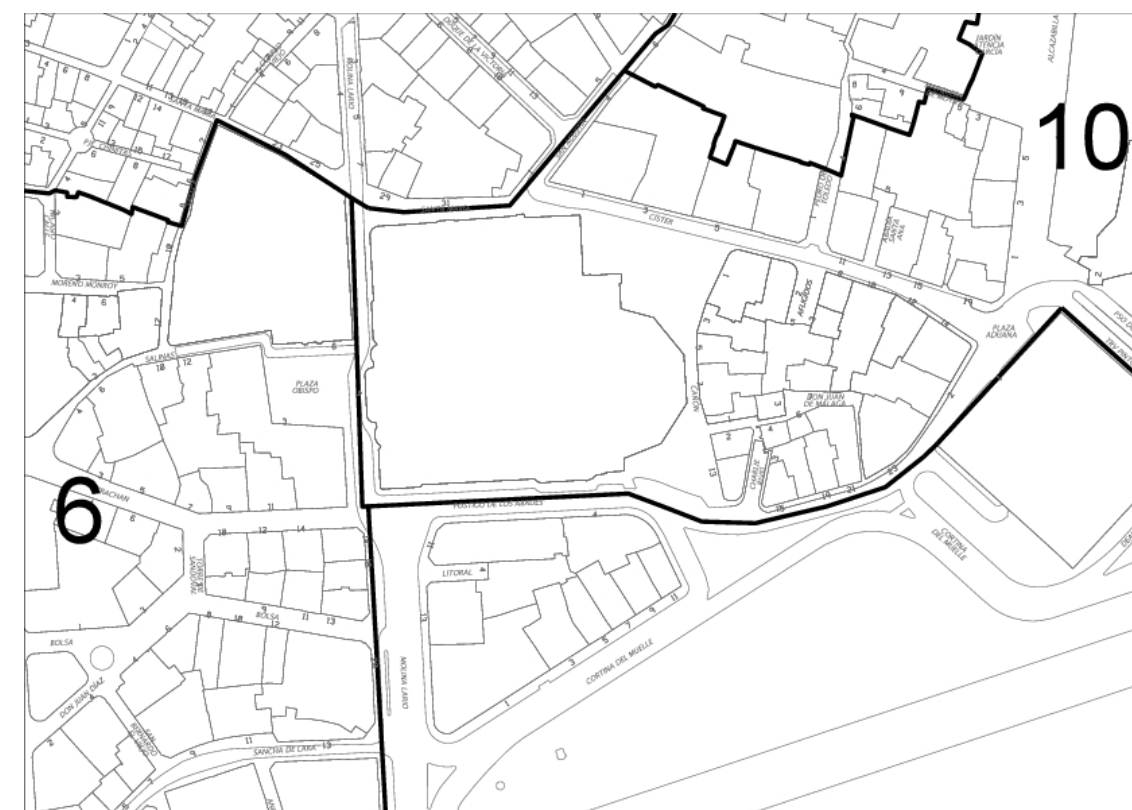
### Propuestas

- Contrastar el origen romano del viario Cister-Santa María, Compañía y otras antiguas del sector, si bien la inviabilidad de alcanzar las cotas de disposición por medio de catas suficientemente profundas y extensas nos orienta hacia la posibilidad de diseñar un proyecto de investigación mediante una batería de perforaciones geoarqueológicas combinadas con el empleo de detección por georadar, cuya aplicación en centros históricos ya se encuentra contrastada en estudios de paleotopografía.
- Respecto a época medieval se recogerán los planteamientos contenidos en el Plan Director de la Catedral y la metodología propuesta para reconocimiento de la Mezquita mayor en su ámbito y en las calles de apertura posterior para determinar la posición del alminar.

### ZONA 6. Planimetría



Zona 6 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



**ZONA 7. Barrios interiores de la medina - ZONA 8. San Julián**

Abordar la relación entre funcionalidad y trama urbana que se origina en la conformación de la ciudad islámica y observar su evolución con la intención de esclarecer el sistema de organización basado en el esquema de barrios cerrados al interior de la medina.

Se plantea una documentación heterogénea: fuentes cristianas, estudios realizados sobre fuentes árabes y registro arqueológico.

En la zona 8 la investigación arqueológica realizada en solar municipal, UA-32, en calle Nosquera y Muro de las Catalinas, ha arrojado resultados desconocidos hasta ahora sobre ocupación de época romana, que comienza en el siglo III d.C. con la identificación de diferentes habitaciones de planta cuadrada dispuestas entorno a un patio o posible atrio. Una segunda fase de ocupación de data entre la segunda mitad del siglo IV y el siglo VI d.C. La presencia de vertidos de ictiofauna confirma el avance de la industria asociada a las actividades pesqueras, ya identificado en otras áreas de la ciudad romana. Su amortización para momentos avanzados del siglo VI junto con evidencias de niveles taroantiguos se interpreta como un hecho residual, más que como una ocupación contrastada para época bizantina.



Pozo



Horno

En esta excavación, de amplia superficie, se ha confirmado el desarrollo urbano fechado en el siglo X d.C. por el impulso del nuevo poder califal. Se configura entonces un nuevo trazado de alineaciones pero sobresale sobre todo la construcción de la muralla en la posterior centuria como principal hito urbanístico que condiciona delimitando todo el espacio.

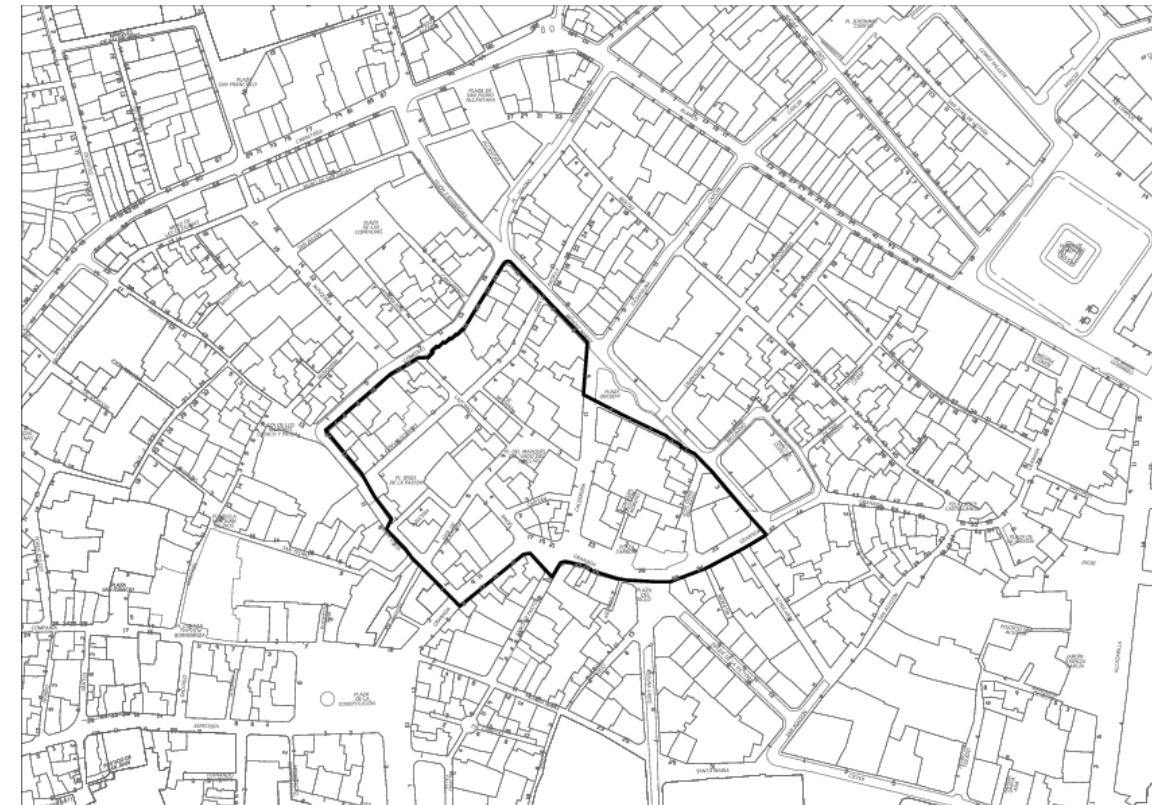
**Objetivos de investigación**

La investigación en este sector irá encaminada a agotar la secuencia estratigráfica, a fin de documentar los niveles de ocupación de época clásica. Los recientes hallazgos nos indican una ocupación en torno al cambio de Era que perdura hasta momentos tardíos con cotas de aparición muy altas.

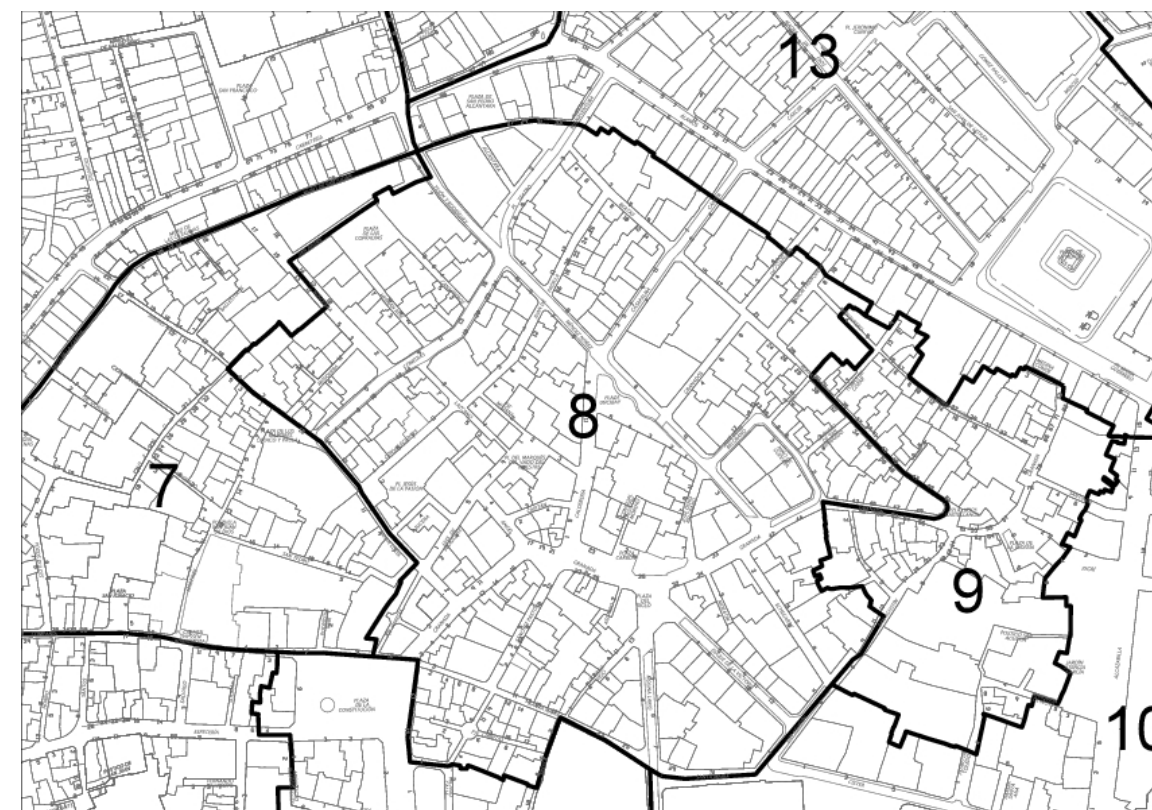
**Propuesta**

Reposición del pozo o cisterna extraído

**ZONA 7. Planimetría**



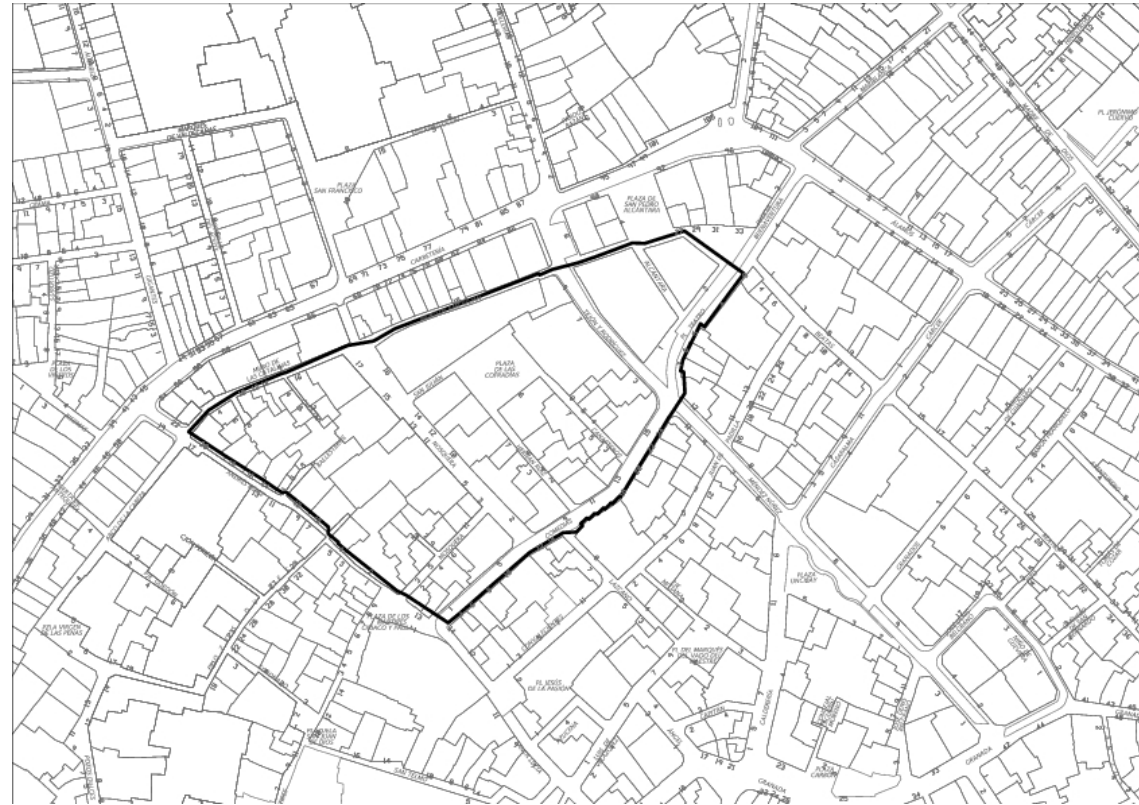
Zona 7 de la Carta de Riesgo



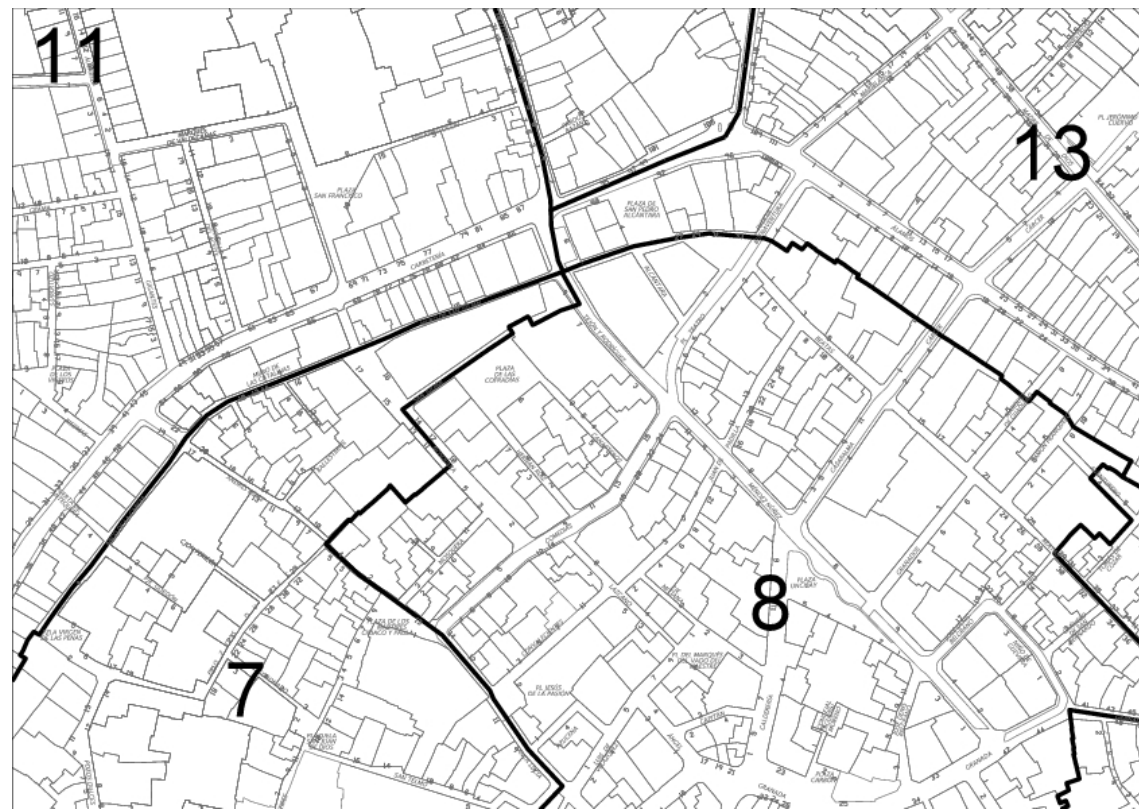
Zonas del Avance PEPRI



**ZONA 8. Planimetría**



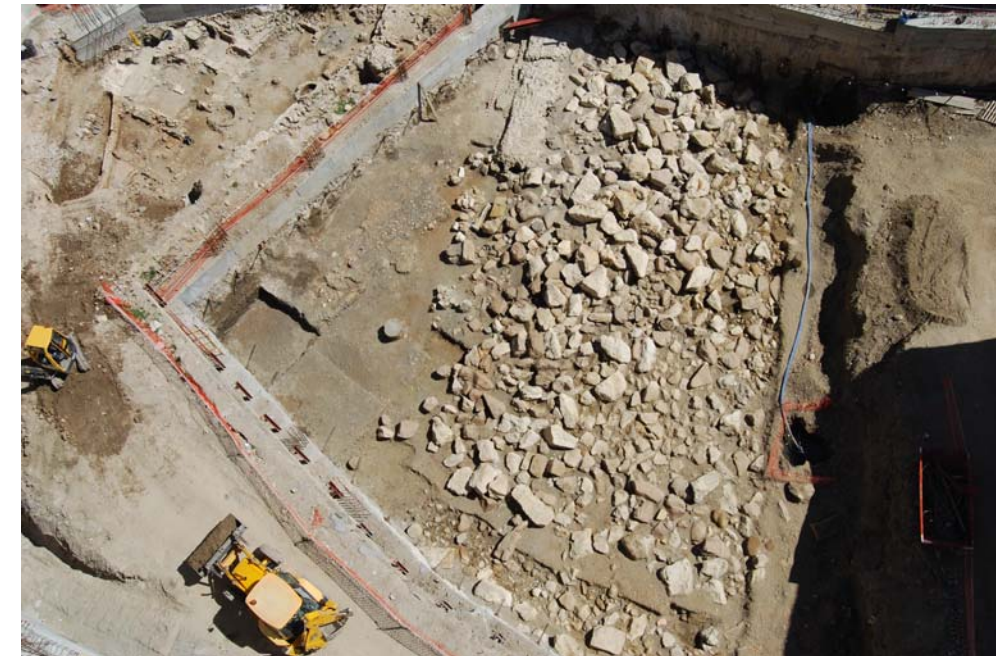
Zona 8 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI

**ZONA 9. Camas- Nueva – San Juan**

La excavación realizada en el solar situado entre las calles Sebastián Souvirón y Olózaga han documentado la extensión del fondo marino tardorromano ya localizado anteriormente, durante los trabajos del Aparcamiento Municipal de Camas, y que se explica con la localización del puerto romano en los sótanos del Hotel Vincci Posada del Patio.



Escollera y espaldón del puerto romano excavado en Pasillo Santa Isabel, Hotel Posada del Patio.

Las intervenciones realizadas en el edificio de Félix Sáenz y en el entorno de c/Sebastián Souvirón han atestiguado una primera necrópolis musulmana en la línea de playa, límite oeste de la conocida en la Plaza de la Marina, y cuestionan la hipótesis sobre la presencia de una primera muralla del siglo XI, alineada a la costa.





Se han registrado de forma dispersa la existencia de tenerías y curtidurías en toda la zona, cuyo origen hipotéticamente se puede situar entre c/ Nueva y c/ Marqués de Larios, expandiéndose después hacia el río, rebasándolo en un momento de máxima actividad productiva, con instalaciones en el arrabal de Attabanin.

### Objetivos de investigación

Se llegará a niveles romanos en las excavaciones de los solares situados al sur de las calles Cisneros y Especería a fin de verificar la documentación del puerto romano y la orientación y evolución de la línea de costa en determinados cronos.

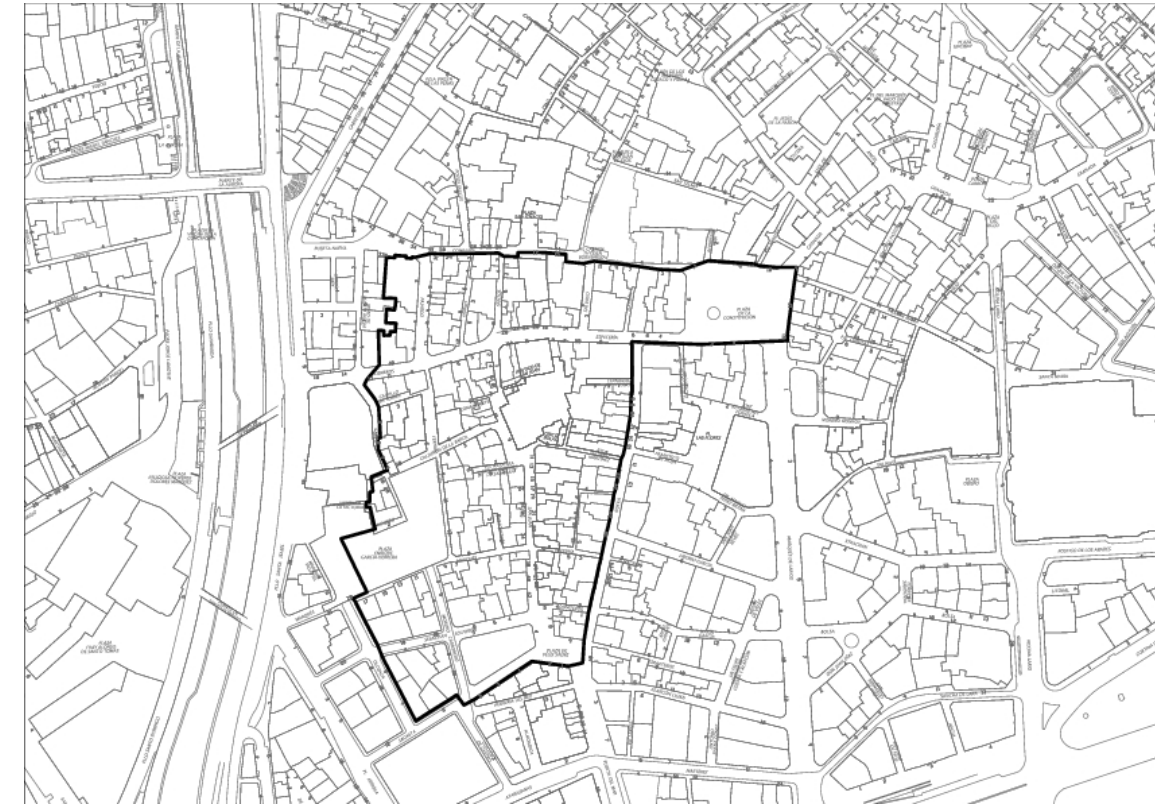
Se continuará investigando la redelimitación, morfología y datación de los establecimientos industriales medievales ( curtidurías, tintorerías y tenerías) asociados al río.

### Propuestas

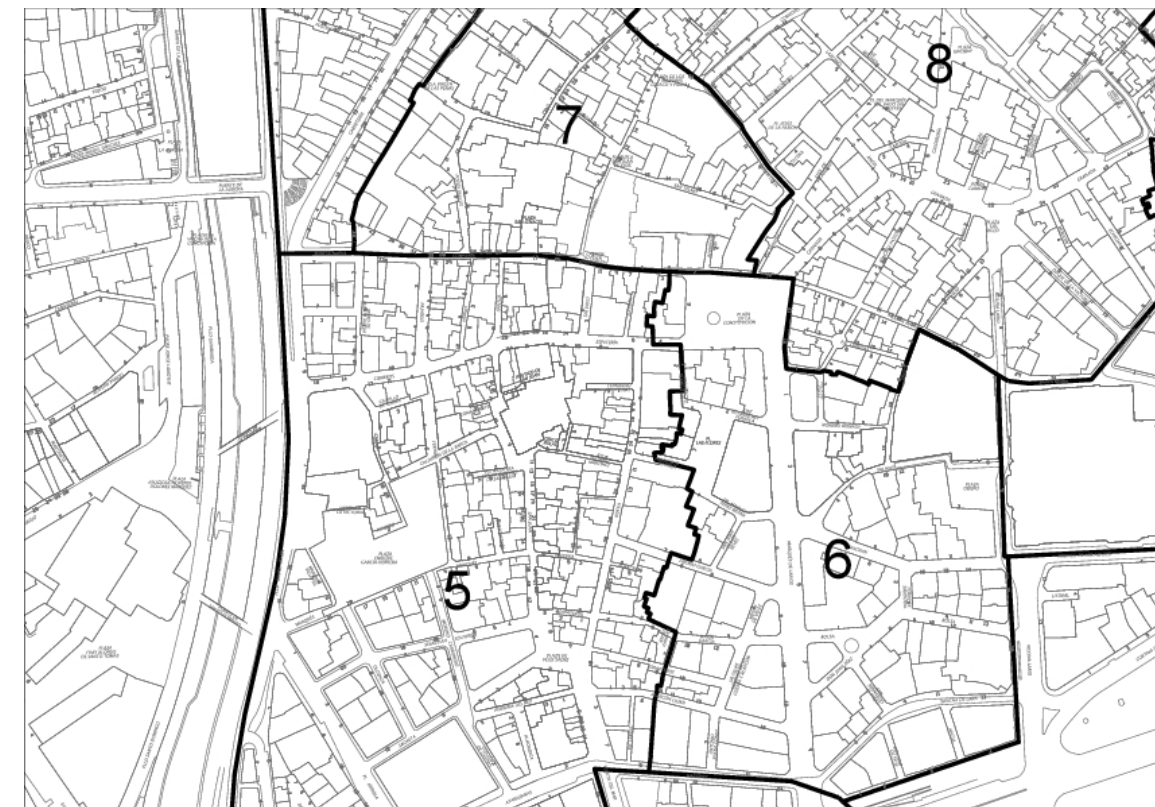
Inclusión de la calle San Juan en los planos de viario histórico como pervivencia medieval según se deduce de la cartografía histórica.

Avanzar en el proyecto de recorrido comprensivo del Recinto Murado.

### ZONA 9. Planimetría



Zona 9 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



### **ZONA 10** Noroeste de la Plaza Mayor

Las excavaciones realizadas en el sótano del actual Museo Carmen Thyssen han documentado, bajo una interesante trama urbana musulmana, la existencia de una villa romana del siglo II asociada a unas piletas de salazones, que una vez reformada mantiene una amplia cronología de actividad hasta el siglo V. Ello ha puesto de manifiesto la importancia de la organización de las aguas subterráneas del sector a lo largo del alto y el bajo imperio. Así se destaca la localización de un ninfeo con pinturas parietales de peces policromos.

Se confirma la presencia de villae urbanas en el sector, por Pozos Dulces hasta el río anexas a factorías de salazones y de transformación de pesquerías.

La amortización de esta villa del MCTM por una necrópolis tardoantigua, reforzado por la aparición en c/ Pozos Dulces de un pedestal con símbolos W - A también supone un importante avance en el conocimiento de un período visigodo y bizantino, escasamente registrado en nuestro municipio hasta fechas relativamente cercanas.

#### **Objetivos de investigación**

Los hallazgos localizados en el Museo Thyssen y c / San Telmo indican que la villa romana se expande hacia el norte y el este del museo, por lo que las excavaciones en solares situados en ese ámbito tendrán como objetivo alcanzar los niveles romanos para delimitar dicha villa y sus usos.

Las excavaciones de solares en torno a c/ Pozos Dulces tendrán por objetivo alcanzar los niveles tardoantiguos a fin de identificar establecimientos con una posible funcionalidad religiosa.

Los hallazgos bajo el Museo Thyssen también han documentado la existencia de patio con fuente de época medieval, aseverando el aprovechamiento continuado de las aguas subterráneas, por lo que será objetivo de excavación en el solar contiguo la indagación para localización de una posible mezquita citada en los Repartimientos.

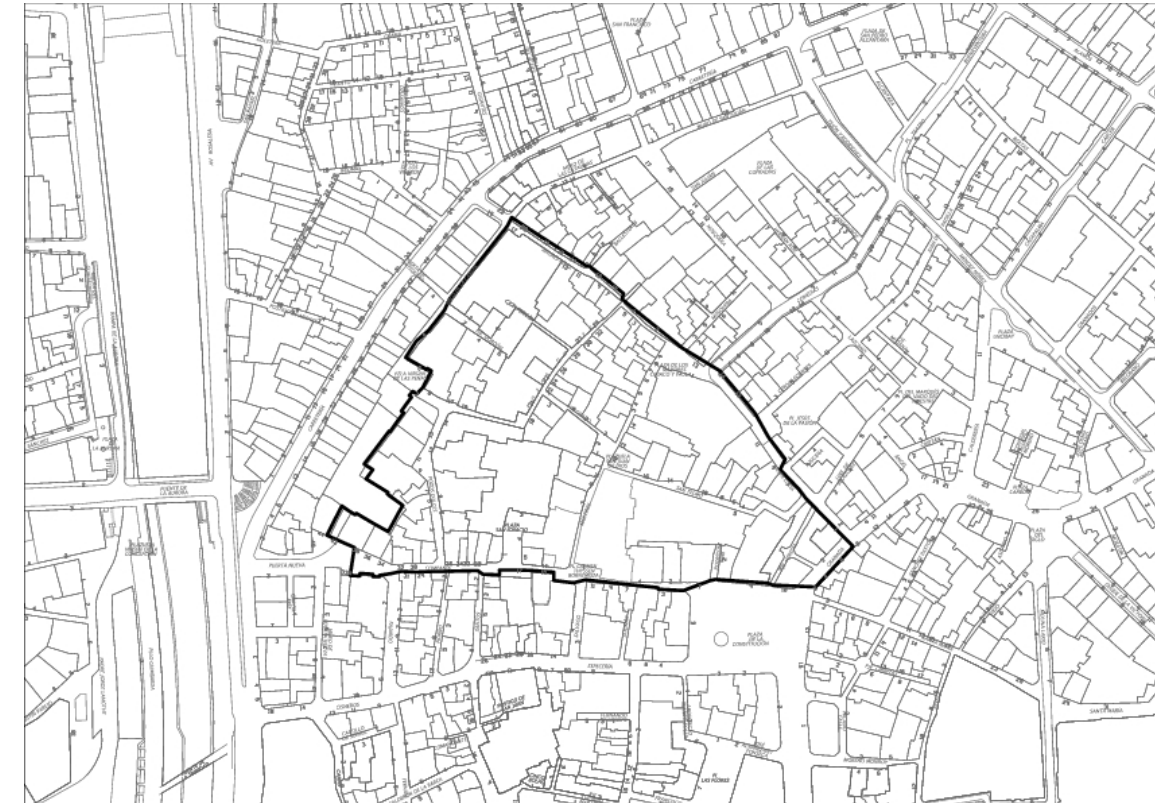
#### **Propuestas**

-Priorizar la apuesta de integración para visita de la villa romana bajo el Museo Thyssen como principal elemento singular dinamizador de la cultura y el turismo.

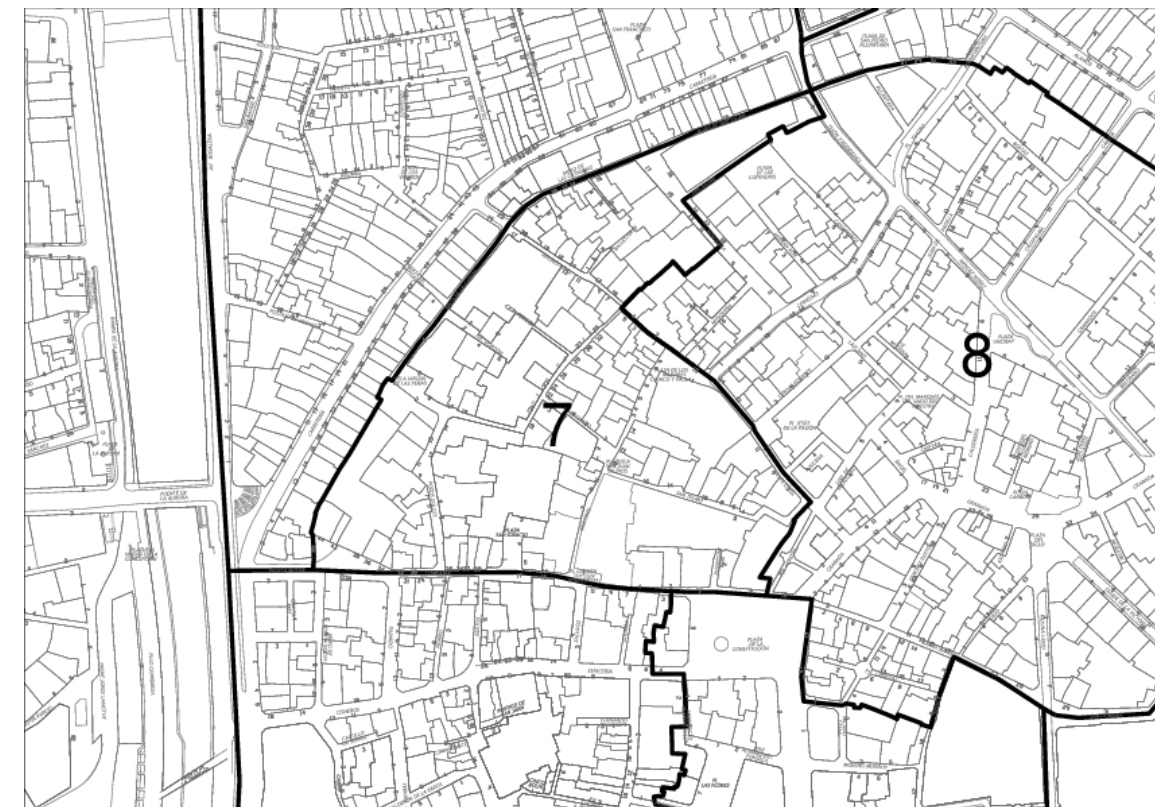
-Incluir la calle Compañía en los planos de viario histórico como una de las calles más antiguas de la ciudad, pues la arqueología sugiere un trazado paralelo a la costa en época romana y la de la cartografía histórica se deduce una pervivencia en la trama urbana musulmana.

- Inclusión de c/ Arco de la Cabeza en los planos de viario histórico como pervivencia del paso de ronda medieval.

### **ZONA 10. Planimetría**



Zona 10 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI

### **ZONA 11. Curtidurías medievales**

Este sector carece de novedades significativas salvo la localización de unas piletas romanas tardías en c/ Nueva 5 que indican un punto de inflexión en la orientación de la línea de costa en estos momentos, paralela a las calles Cisneros y Especerías con anterioridad.

#### **Objetivos de investigación**

Se buscarán los niveles romanos en las excavaciones en las manzanas colindantes a Plaza de las Flores a fin de continuar documentando la línea de costa tardorromana.

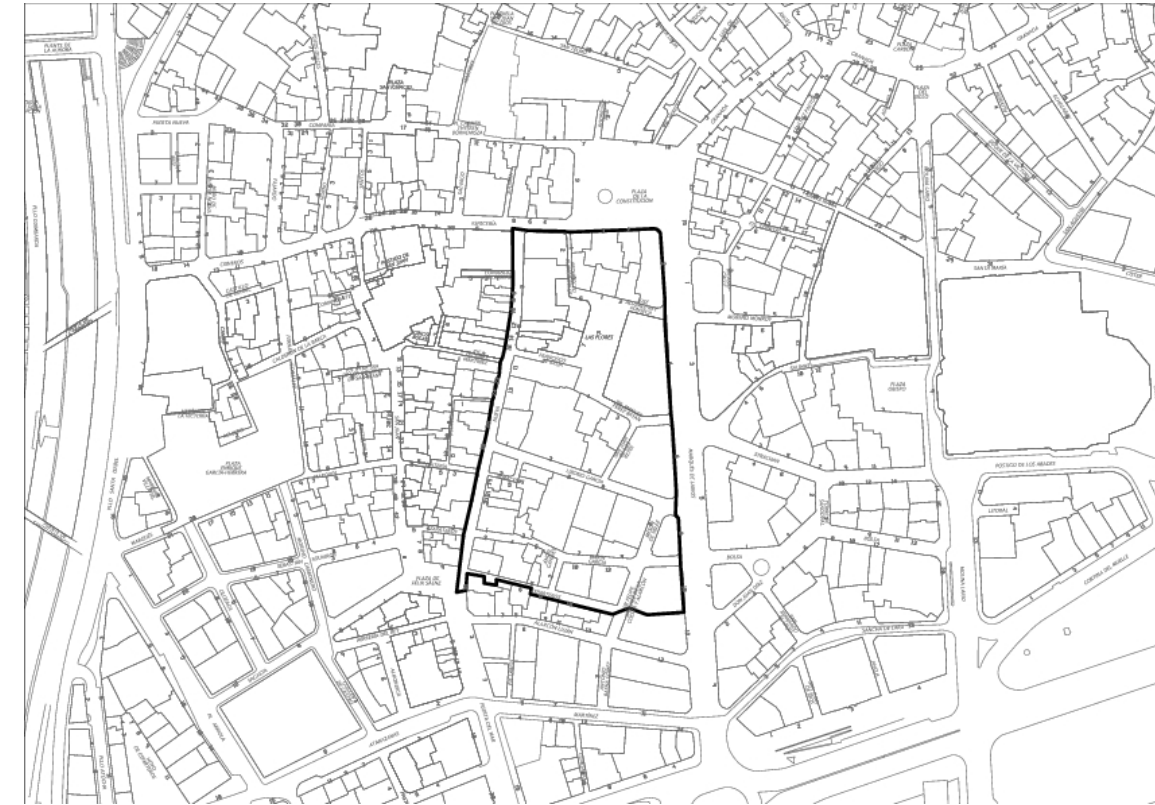
Se indagará la redelimitación de los usos industriales y comerciales asociados al puerto musulmán, especialmente entre las calles Liborio García y Esparteros.

#### **Propuestas**

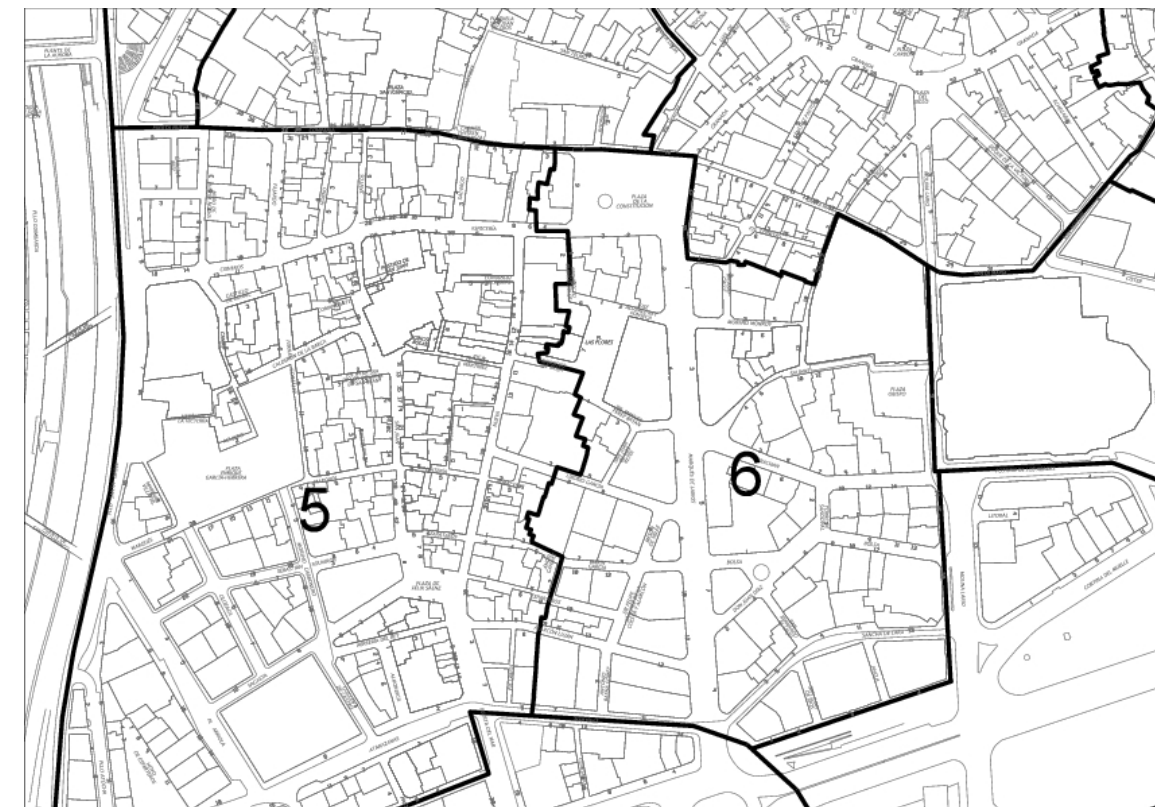
Inclusión del sector en los planos de pérdida de trama histórica por la anulación del parcelario medieval que conllevó la renovación urbanística del siglo XIX.

Localizar y señalar como punto de interés la difusión e interpretación de los restos de las tenerías conservadas en el local en Plaza de las Flores 4.

### **ZONA 11. Planimetría**



Zona 11 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



### **ZONA 12. Marqués de Larios-Plaza del Obispo**

Una novedad destacable es la excavación de c/ Salinas 3-5, donde se han detectado piletas tardorromanas que marcan un desvío hacia el sur de la línea de costa respecto de la dirección este-oeste que se intuye para el sector fronterero a la desembocadura de calla Granada, de las calles Cisneros – Especería, cuyo punto de inflexión ya se observaba en c/ Nueva 5.

Pero ha sido al oeste de la Catedral, en la Plaza del Obispo y Molina Larios donde primero y mejor se identificó el asentamiento de época Bizantina<sup>3</sup>, edificando al exterior de la muralla un sector de almacenes vinculados a la actividad mercantil con edificios destinados a funciones mercantiles o instalaciones de depósito y acopio preparadas para el embarque de los productos en el borde más próximo al área portuaria. Ésta debió situarse hacia el suroeste urbano actual, hacia el río Guadalmedina, a tenor del fondeadero documentado por C. Iñiguez el año 2002 entre las calle Camas y Marqués y las estructuras del Puerto y escollera excavados bajo el Hotel Vincci en Pasillo de Santa Isabel por A. Cumpián y P. Sánchez Bandera.

Quizá pueda establecerse un área residencial con características muy semejantes a las documentadas en otras ciudades estratégicas en este período como Cartagena. La cantidad de los materiales cerámicos de importación confirman esa ocupación Bizantina, tanto material de cocina, como de almacenaje de salazones, con los característicos *spatheion* de procedencia norteafricana, datados en el primer cuarto s. VII. (Fig. 18)

#### Objetivos de investigación

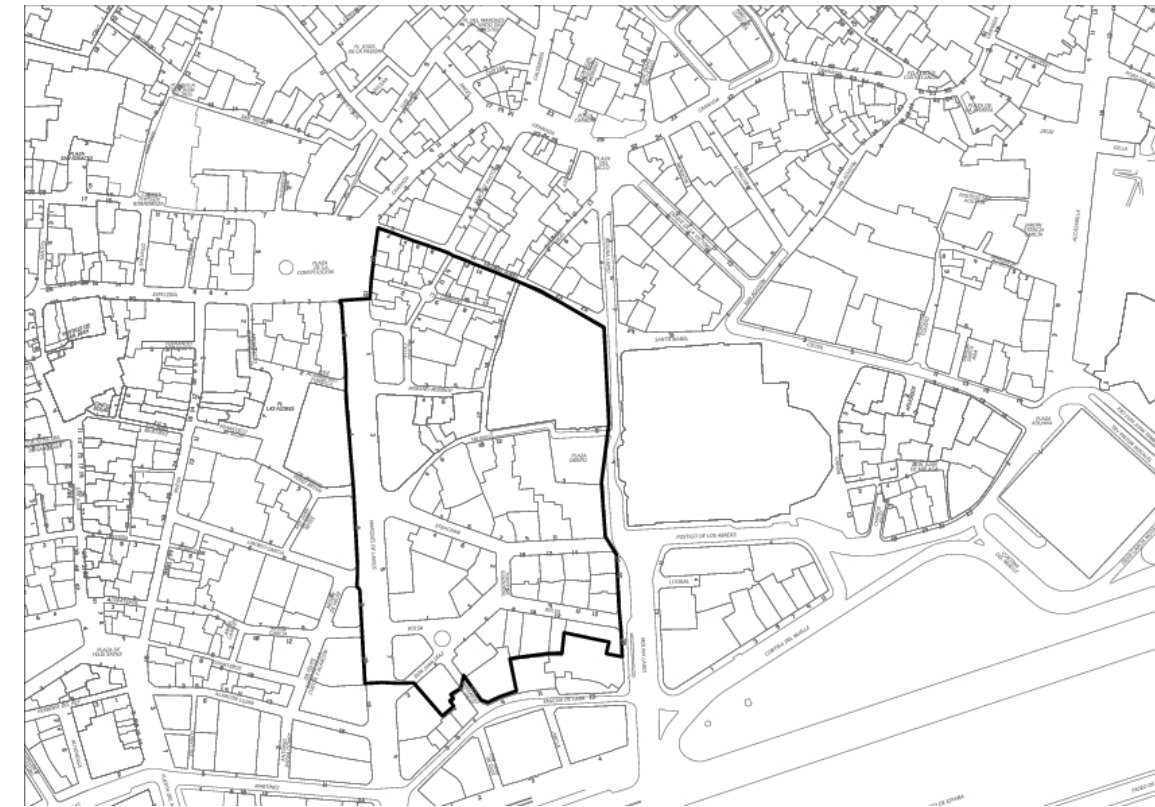
Se mantiene como prioridad de las excavaciones localizar los niveles tardorromanos y tardoantiguos (bizantino) en el entorno de las calles Strachan y Salinas.

Para época medieval se buscará en toda la zona la redelimitación de los usos industriales y comerciales asociados al puerto musulmán, entre los que cabe destacar el espacio cerrado de la alcaicería.

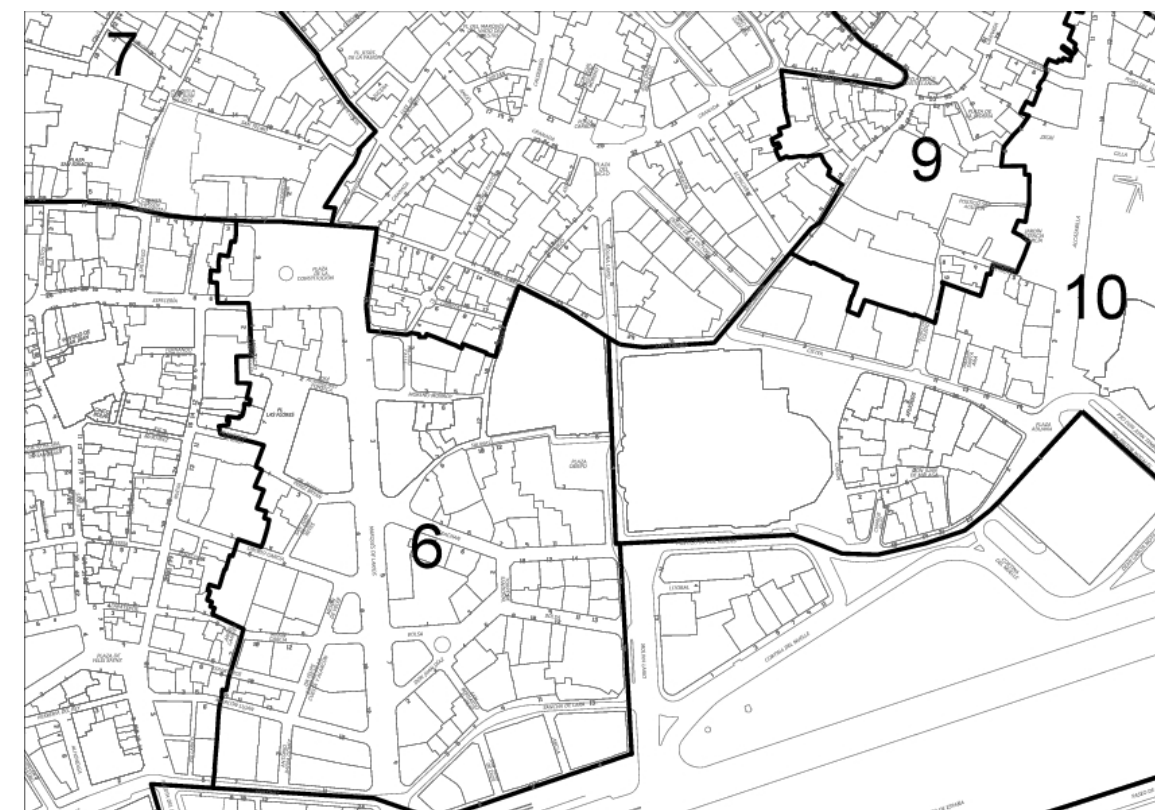
#### Propuestas

Incluir en los planos de viario histórico la calles Salinas y Fresca

### **ZONA 12. Planimetría**



Zona 12 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



### **ZONA 13. Arrabal de Funtanalla. Ollerías**

Las más recientes excavaciones han continuado aportando datos sobre la instalación de la industria alfarera ya sobradamente conocida en el sector, desde época romana hasta época moderna con un desarrollo sobresaliente en época musulmana, determinado por su situación extramuros y por el sustrato geológico donde se asienta, compuesto esencialmente por arcillas sedimentarias que conforman la materia prima para los alfares y tejares, junto con abundantes recursos hídricos en la zona.

Las instalaciones de cultura musulmana datan desde al menos época almohade (s. XI) si bien se han documentado evidencias ya desde el s. IX con la presencia de un testar excavado en la Plaza de la Merced. Para no caer en la reiteración se obvian aquí los resultados frecuentes en cuanto a este tipo de instalaciones. Sólo se destaca el complejo alfarero localizado el año 2002 en varios solares de calle Chinchilla, con una datación desde el siglo XII hasta época nazarí, no sólo por el valor de los restos y su estado de conservación, sino esencialmente por ser objeto de un Proyecto de Integración.



Otra muy destacada aportación por excavación arqueológica son los restos exhumados en las parcelas localizadas entre calles Jinetes 12-38 y Refino 15-23 (años 2012-2013), pues además de los restos asociados a la actividad alfarera, sobresale la presencia de un conjunto edificado y urbanizado datado entre los siglos XI-XIII, delimitado por dos muros de contención para soslayar las diferencias de cotas y con presencia de dos calles, una identificada como viario de servicio y otra más pequeña a la que dan acceso las viviendas con las estancias

apropiadas al uso doméstico. Destaca un horno de pan, del que se considera tuvo un uso público debido a sus grandes dimensiones. Hasta ahora no se había documentado una extensión tan amplia de la ocupación de habitación en este arrabal ni en tan buen estado de conservación. Se ha determinado su conservación *in situ*.



Pero en todo caso la singularidad de esta intervención sobresale en los niveles que se han datado en época protohistórica (siglo VII a.n.e.): una destacada y singular estructura funeraria identificada como Hipogeo (tumba soterrada) que contiene los restos inhumados de un individuo destacado, tanto por la dimensión y calidad de la tumba como por el ajuar hallado en la misma, asociado a un guerrero. Queda por definir con más precisión el contexto cultural de estos restos, aunque ya se ha apuntado por la identificación material un posible origen griego aunque la consideración esencial es que en el siglo VII *Malaka* es una ciudad de fundación fenicia y la presencia griega es hasta ahora totalmente desconocida, salvo por escasos restos materiales. Los restos han sido trasladados al Museo de Málaga para su tratamiento, conservación y musealización.

#### **Objetivos de investigación**

La intervención de calle Jinetes ha evidenciado, una vez más, el interés de la investigación histórica en aquellas parcelas que por su extensión permiten un conocimiento estratigráfico de mayor alcance así como de materiales y estructuras, con una identificación ajustada y resultados destacados sobre la evolución histórica de Málaga. La aparición del barrio de viviendas ha identificado por primera vez un conjunto urbanizado en este arrabal, de lo que solo se tenían datos dispersos y escasos.

En cuanto a la ocupación protohistórica no hace sino reafirmar una presencia ya vislumbrada anteriormente, si bien con pocos restos. Así, en ladera sur del Ejido, entre calles Gómez de Salazar, Cruz Verde y Altozano (1994) se documentó la presencia de cerámicas de ámbito fenopúnico colmatando una serie de fosas excavadas en el terreno, con restos de incineraciones humanas en su interior, identificado como posible *ustrinum*. Si entonces se hacía difícil plantear una hipótesis sobre localización de necrópolis para esta época, ahora la aparición más al sur de esta tumba singular se deberá tener en cuenta como objetivo de investigación en niveles protohistóricos y avanzar en la hipótesis de la loma del Ejido como zona de necrópolis.



## Propuestas

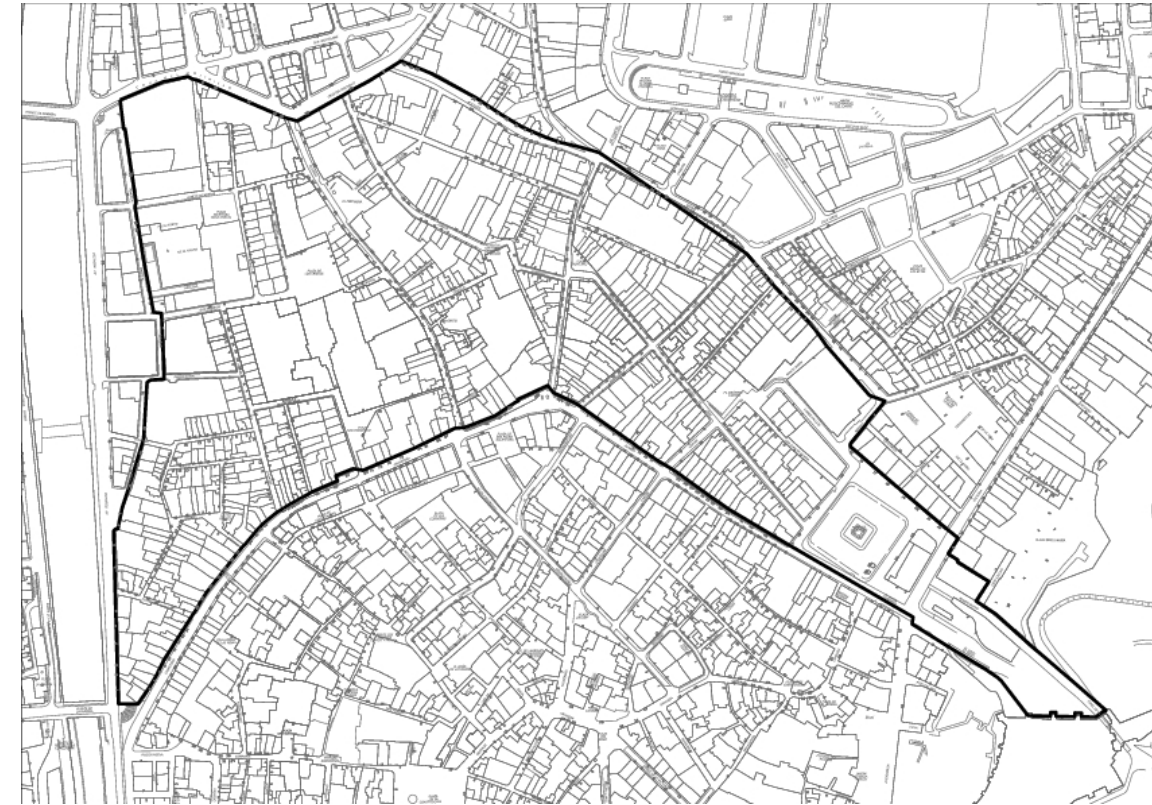
La valoración de los restos de la instalación alfarera en los solares de calle Chinchilla 2-8 y 3-9, y su estado de conservación, llevó a la propuesta de integración *in situ*, que obtuvo aprobación por Consejo de Administración el 19 de mayo de 2003. Después de múltiples avatares administrativos, se impulsa para este ejercicio el inicio de del proyecto para “Centro de Interpretación del yacimiento arqueológico de los alfares medievales de la ciudad de Málaga”.



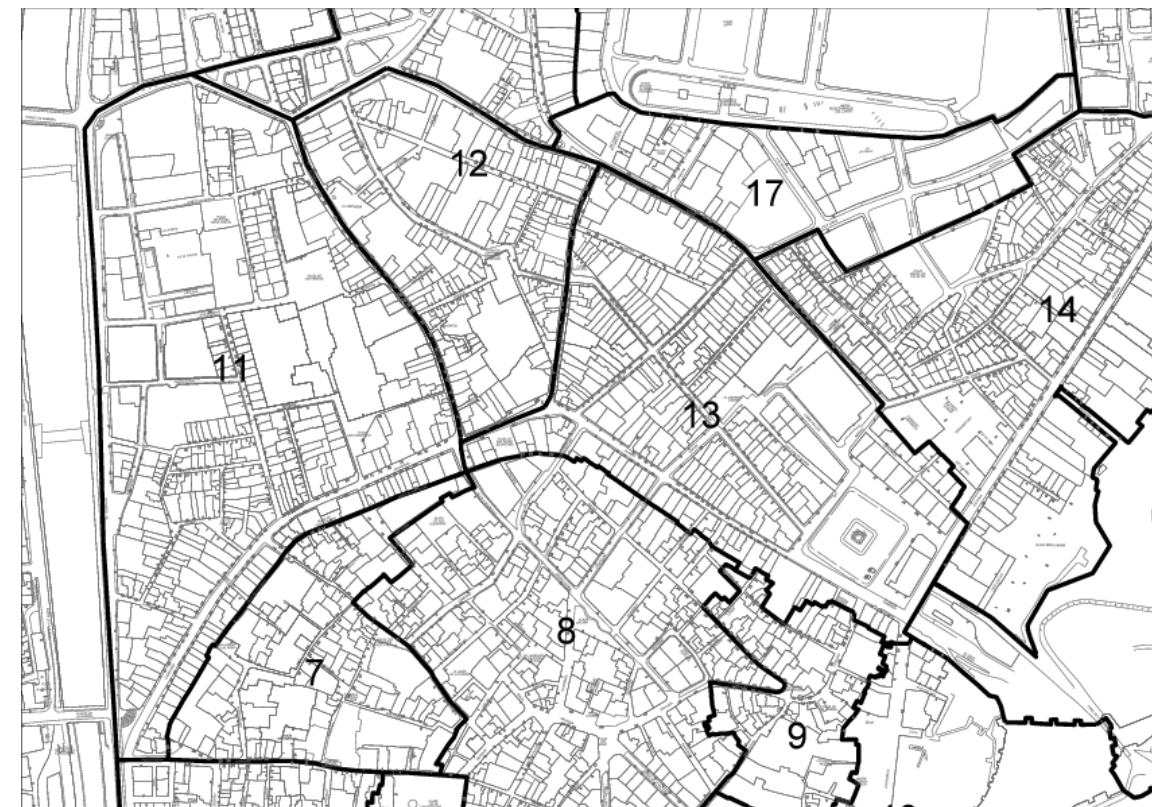
El proyecto plantea la recuperación patrimonial de los restos arqueológicos que identifican la actividad histórica alfarera en el arrabal. Como actuación urbanística se pretende una proyección de carácter turístico-cultural, que contribuirá a generar actividad socioeconómica favoreciendo la regeneración del barrio, a través de un impulso sostenible pues está prevista la implantación de actividades de gestión privada en relación a la dotación cultural, ampliando el equipamiento cultural del Museo del Vidrio.

- Inclusión de los restos del complejo alfarero de calle Chinchilla al plano:
  - 2.B.P. 2.1 Incorporaciones como Elementos de interés patrimonial
  - 2.B.P. 2.2 Espacio público singular y viario histórico

## ZONA 13. Planimetría



Zona 13 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI



#### **ZONA 14. Cementerio Islámico de Yabal Faruh**

Aunque incluye algunos enterramientos de época fenicia en la ladera sur del Ejido, entre calles Gómez de Salazar, Cruz Verde y Altozano (1994) la zona se define por la gran extensión del perímetro de la necrópolis musulmana, una de las mayores de España. Se articula en torno al antiguo arroyo de El Calvario expandiéndose desde su eje hacia el este hasta llegar al Castillo de Gibralfaro y hacia el oeste hasta la zona alfarera medieval. El elevado número de enterramientos documentados ha permitido establecer una tipología de tumbas, las más antiguas e importantes en la falda del monte Gibralfaro, habiendo documentado por intervenciones arqueológicas la existencia de *rawdás* privadas, panteones familiares y mausoleos (*qubbas*).

La ubicación responde a la más típica de los cementerios islámicos, fuera de la cerca urbana y junto a algún camino principal de salida de la ciudad. Junto a él se encontraba la *musalla* de la ciudad, aproximadamente en el espacio actualmente ocupado por la plaza de la Merced, que responde al uso como oratorio abierto, donde tenían lugar ceremonias religiosas para la colectividad.

Destacan por su singularidad los restos hallados en calle Agua nº 22, donde se conservan en el sótano del edificio. Se trata de dos mezquitas funerarias y un mausoleo con decoración parietal, restos a los que se dedicó un espacio como Centro de Interpretación.

La conquista cristiana pondrá fin al uso funerario de este espacio, comenzando por el expolio de sus materiales reutilizados como material de construcción, visibles hoy en los reparos y recrecidos de los muros de la fortaleza de Gibralfaro. Los terrenos fueron repartidos como solares para los nuevos pobladores a partir de 1513, pero no serán ocupados hasta finales del siglo XVII, con la instalación paulatina de población marginal.

- Entre las nuevas aportaciones de información a través de intervenciones arqueológicas destaca el nivel romano exhumado en solar localizado en calle Victoria 22-24 (2008) con dos fases de ocupación con tumbas datadas en el siglo II d.C. y otra posterior entre los siglos III-IV, momento en que se adscriben 5 tumbas de distinta tipología y un segundo nivel con otras 4 monumentales: tumbas de planta rectangular y factura de ladrillos, conservan tubo para libaciones y ajuares funerarios. Se identifican 6 inhumaciones infantiles en ánforas, dos cistas con cubiertas bipedales y dos tumbas con cubiertas de tégulas.
- Estos datos vienen a clarificar la ocupación ya detectada el año 2001 en el solar de calle Frailes 14-16, donde se documentaron dos niveles de enterramientos con pervivencia de ocho tumbas fechadas entre los siglos IV y V d.C., necrópolis probablemente asociada a una vía de salida de la ciudad.
- Queda por localizar la zona donde se supone se instaló el antiguo cementerio judío, donde se ha zonificado una zona preventiva en la falda de la ladera norte del monte Gibralfaro, en el sector situado al norte de calle San Lázaro y la urbanización Barcenillas.

#### **Objetivos de investigación**

Las líneas generales de investigación en la zona se centrarán en:

- Localización de restos identificativos de la necrópolis judía.
- Continuidad del estudio de los ámbitos de necrópolis de etapa protohistórica, aparecidos en la ladera de El Ejido.
- Creación de zonas de reserva en cementerio romano.

#### **Propuestas**

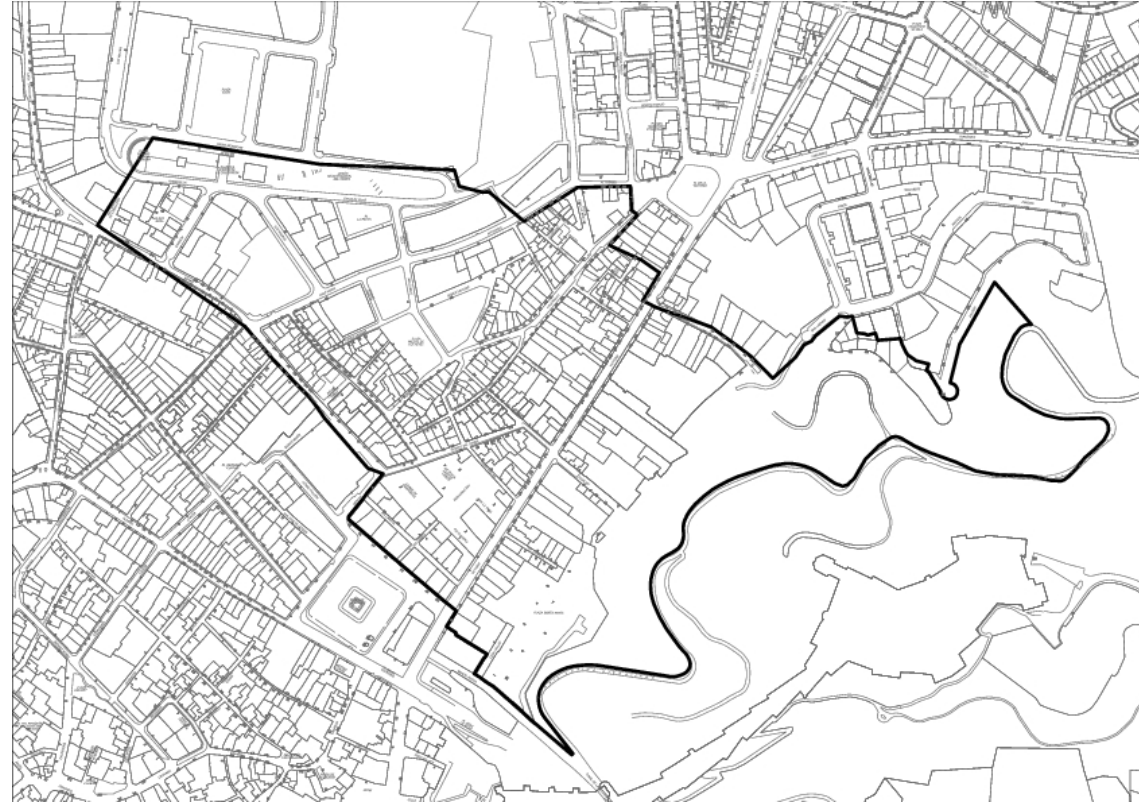
Vincular a la aprobación del Plan Especial de Gibralfaro la creación de rutas culturales que oferten las visitas al centro de interpretación de las mezquitas funerarias en calle Agua, así como una ruta de jardines históricos.

Inclusión de las mezquitas funerarias de calle Agua a los planos:

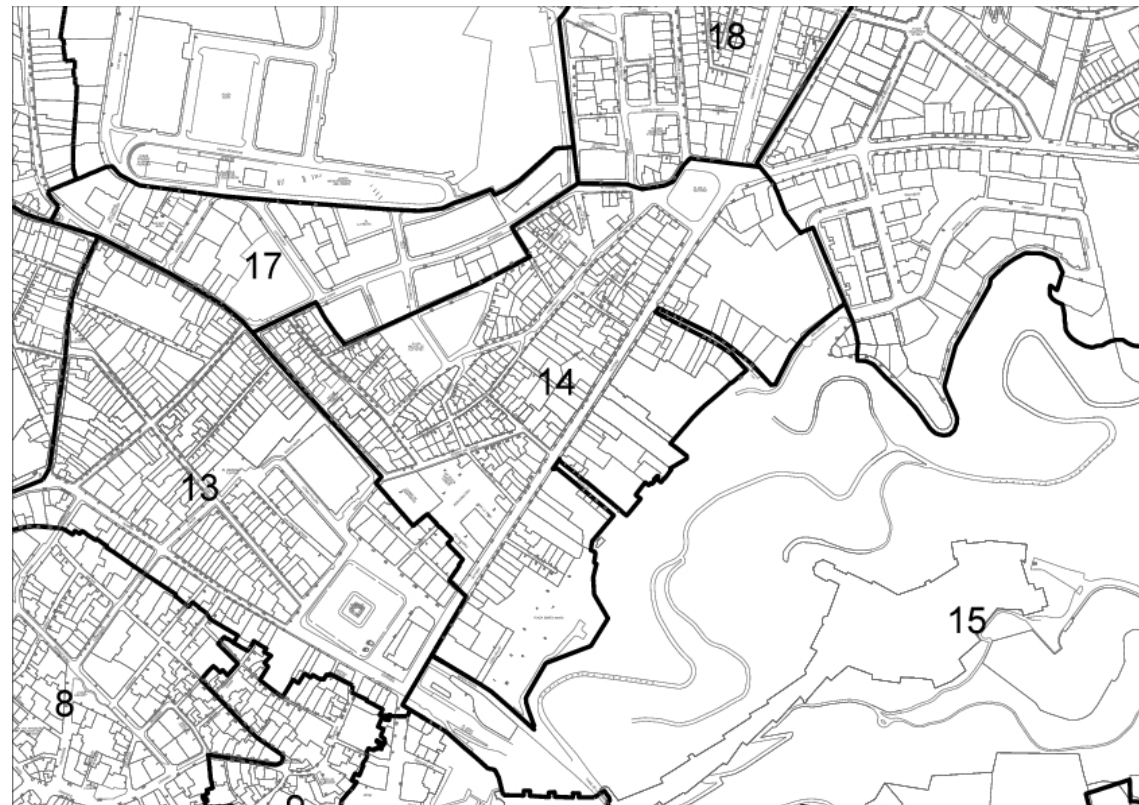
2.B.P. 2.1	Incorporaciones como Elementos de interés patrimonial
2.B.P. 2.6	Elementos singulares de oportunidad
C.1 1	Identificación elementos singulares de la escala local



**ZONA 14. Planimetría**



Zona 14 de la Carta de Riesgo



Zonas del Avance PEPRI

### 3. RELACIÓN INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS.

#### ZONA 1. CONJUNTO GIBRALFARO. ALCAZABA. TEATRO ROMANO

1. Gibralfaro. C.Íñiguez / 1995
2. C/ Alcazabilla (acceso Alcazaba-Teatro). Mayorga-Suárez / 1996
3. Boca Sur túnel Alcazaba. L.Salvago / 1996
4. C/ Campos Elíseos, A. Pérez-Malumbres/ J.M. Martín. 1997-1998
5. Paseo de Reding, 1 (Museo Municipal). A. Arancibia. 1998
6. Avda. Cervantes 2. C. Chacón / 1999
7. Aparcamiento Alcazaba. Necrópolis feno-púnica. C.Íñiguez / 2000
8. Coracha, C. Íñiguez, 2001
9. Teatro Romano (Consejería)
10. Alcazaba (seguimiento de obra)
11. C/ Campos Elíseos. A. Cumpián / 2003

#### ZONA 2. RECINTO MURADO DE LA CIUDAD ISLÁMICA.

1. c/ Pozo del Rey nº 5. M. Perdiguero / 1985
2. Plaza de la Marina. M.Acién - C. Peral / 1987
3. c/ Herrería del Rey 5, I. Fernández / 1987
4. c/ Sagasta 12. I.Fernández / 1987
5. Pasillo Santa Isabel 11. Mª R. Navarro / 1987
6. Plaza de la Marina. Ación/Salmerón/Amores / 1988
7. c/ Sancha de Lara (calzada). C. Íñiguez / 1990
8. c/ Alarcón Luján 3. A. Pérez-Malumbres / 1991
9. c/ Carretería 18. J.Mayorga-J.A.Rambla / 1992
10. Plaza Arriola 12, Hoyo Esparteros 10 / C. Fernández / 1992
11. Plaza Arriola 5, A. Pérez-Malumbres / 1992
12. c/ Granada 67. L.E.Fernández / 1994
13. c/ Cortina del Muelle (calzada). A. Soto / 1995
14. c/ Cárcer 1-3 (calzada). J. Suárez / 1995
15. Pasillo Santo Domingo (cauce río Guadalmedina). C. Peral /
16. c/ Muro de Santa Ana 8. C.Íñiguez -I.Fernández / 1996
17. c/ Puerta San Buenaventura (calzada). I.Navarro / 1997
18. c/ Marqués 21- Olózaga. A. Rambla / 1997
19. c/ Carretería 98-100. J.A.Rambla / 1998-99
20. c/ Molina Lario 22. A. Cumpián / 1999
21. Avda. Cervantes 2. C. Chacón / 1999
22. c/ Atarazanas-Prim (calzada) L.E. Fernández / 1999
23. c/ Marqués de Villafiel 4. A.Pérez-Malumbres / 2000
24. c/ Compañía (Parador S.Rafael). L.E.Fernández / 2000
25. c/ Carretería 62-64. A.Arancibia / 2000
26. c/ Hoyo de Esparteros. J.Suárez / 2000
27. Pasillo Santa Isabel - Agujero. J.A. Rambla / 2000
28. c/Camas, Agujero, Marqués, MarquésVillafiel, Olózaga/ C. Íñiguez / 2000-2001
29. Sebastián Souvirón 22. J.B. Salado / 2001.
30. Tomás de Cózar, 13. J.B.Salado / 2001.
31. Carretería 86. J.B.Salado / 2001.
32. Carretería 20. L.E. Fernández / 2001.
33. c/ Carretería 6-10. J.A. Rambla / 2001
34. c/ Olózaga (Aparcamiento) C. Íñiguez / 2001
35. Atarazanas 8. M.Mª Cisneros / 2001-2002.
36. Ladera Alcazaba, J.Suárez, 2001-2002
37. c/ Cárcer 4. M Mª Escalante / 2002
38. Pllo. Santa Isabel (Parador del Patio). J.A. Rambla 1ª Fase / 2002. 2ª Fase / 2003
39. c/ Puerta de San Buenaventura 4. J.A. Rambla / 2002

40. c/ Puerta de San Buenaventura 3. J.A. Rambla / 2003
41. c/ Marqués de Guadiaro nº 5 / J. Mayorga / D. Gestoso / 2003
42. c/ Álamos 32. Elena Navas / 2003
43. c/ Beatas 15. Mª I. Mancilla / 2003
44. Pasillo Santa Isabel (Parador Antonio Díaz).2ª Fase / 2003
45. c/ Álamos 22. J. Mayorga / 2003
46. c/ Álamos 8. Fco. Melero / 2003
47. c/ Alhóndiga 6. P. Ramírez Durán / 2003
48. c/ Compañía 44. Rosa García Tamayo / 2003
49. c/ Carretería 76. Mª Eugenia Barroso / 2004
50. Pasillo Santa Isabel 3. Sonia López Chamizo / 2004
51. c/ Beatas 15. Pedro Sánchez Bandera / 2004
52. c/ Carretería 80. Pilar Gallego / 2004
53. c/ Álamos 12. C. Cañete / 2006
54. c/ Carretería 30. A. Rambla / 2006
55. c/ García Briz 4. Pablo del Pino / 2006
56. c/ Olózaga 8. A. Cumpián / 2006
57. c/ Arco de la Cabeza 1-7. Pedro Sánchez Bandera / 2006
58. c/ Carretería 74. Mª C. Lechado / 2006
59. c/ Carretería 16, Juan A. Martín Gómez / 2007
60. c/ Tomás de Cózar. A. Muñoz Morillo / 2007
61. c/ Don Juan Díaz 2. Sara Díaz / 2007
62. c/ Muro de San Julián 33. Miguel Bueno Pozo / 2007
63. c/ Muro de San Julián 29. Carlos Díez / 2007
64. c/ Alcazabilla 15. C. Íñiguez / 2007
65. c/ Ramón Franquelo 10. Ana Espinar / 2007-08
66. c/ Atarazanas, mercado. Olga Lora / 2008
67. c/ Álamos 24. Cristina Martínez / 2008
68. c/ Carretería 40, Arco de la Cabeza 17. Francisco Triano / 2008
69. c/ Carretería. Miguel Crespo Santiago/2010
70. c/ Carretería, 90- y Muro de San Julián, 25. Cristina Martínez Ruiz/2013
71. c/ Carretería, 94-Muro de San Julián, 31. Bárbara López Tito/2011
72. c/ Granada-c/ San Agustín, Pl de la Merced. Mercedes Ferrando de la Lama/2013
73. c/ Guillén Sotelo-c/ Roma-Avda. Cervantes. Esther Altamirano Toro/2013
74. Pl María Guerrero, 7. Ana Mª Espinar Cappa/2010
75. c/ Muro de Puerta Nueva, 1. Mª del Mar Bañares España/2009
76. c/ Muro de Puerta Nueva, 2. Inmaculada Ruiz de Somavilla/2011
77. c/ Ramón Franquelo, 10. Ana Espinar/2008

#### ZONA 3. NÚCLEO DE LA CIUDAD FUNDACIONAL.

1. c/ San Agustín. Palacio de Buenavista, Museo de Málaga. H. Niemeyer. / 1967.
2. c/ Jardines De Ibn Gabirol. A. Pérez Plaza. / 1985.
3. c/ Colegio de San Agustín, patio inferior. A. Recio. / 1986.
4. c/ Alcazabilla, 3. C. Peral. / 1989 - 1992.
5. c/ San Agustín, 14 esquina a c/ Granada, 60. J.I. López Rodríguez y J. López Camacho. / 1993.
6. c/ San Agustín. Palacio de Buenavista, Museo de Málaga. A. Soto. / 1995.
7. c/ Cister, 15. C. Iñiguez y L. Salvago. / 1997.
8. c/ Cister, 13. L. Salvago. / 1997.
9. c/ Alcazabilla, 5-7, Claustro de la Abadía del Cister. L.-E. Fernández. / 1998.
10. c/ Santiago, 8. J.B. Salado. / 1998.
11. c/ San Agustín. Palacio de Buenavista y c/ Pedro de Toledo, Fundación M. Picasso. J. Mayorga. / 1998-1999-2000.
12. Apertura Rampa de Ibn Gabirol. L.-E. Fernández. / 1999-2000.
13. c/ Cister 3 - San Agustín 4. Suárez/Cumpián/Sánchez/Fernández / 2000



14. Jardines Ibn Gabirol (proyecto Alcazaba) L.E. Fernández, 2001
15. c/ Cister 3 – San Agustín 4. A. Arancibia / 2002-03
16. c/ Marquesa de Moya 5, C. Íñiguez / 2006
17. c/ San Agustín, viario. D. Godoy / 2007
18. c/ Zegrí 4, Sonia López / 2008
19. c/ Alcazabilla, viario. L. E. Fernández / 2008-09
20. c/ Cister-c/San Agustín, c/ Duque de la Victoria-Molina Lario. Álvaro Aguirre Cobos/2012

#### ZONA 4. BEATAS

1. c/ Beatas, 10 y 12. N. Duarte / 1989.
2. c/ Granados 6 y 8. L.Salvago - I.Ruiz. / 1990.
3. c/ Beatas, esquina a Ramón Franquelo 2. J. Mayorga. / 1997.
4. c/ Juan de Padilla, 26. J. A.Rambla / 1998.
5. c/ Granada 41. A. Arancibia/1998.
6. c/ Beatas 25-27 – Tomás de Cózar 5-7– Aventurero (UA-41). M.I. Cisneros / 2001
7. c/ Beatas 49. Sonia López / 2001.
8. c/ Granados 4. M. I. Cisneros / 2002
9. c/ Juan de Padilla 24. S. López Chamizo / 2002
10. c/ Beatas 33. J.A. Rambla / 2004
11. c/ Méndez Núñez 4. Inés de Torres / 2005
12. c/ Juan de Padilla 11, M. Bejarano / 2006
13. c/ Beatas 41-43 y Tomás de Cózar 8-10, E. Altamirano / 2006
14. Plz de Uncibay, viario, D. Godoy / 2007
15. c/ Granada 57,59,61. A. Pérez-Malumbres / 2007
16. c/ Beatas 47, C. Íñiguez / 2008
17. c/ Beatas, 36. Luna Caparrós Martín/2013
18. c/ Beatas, 40. Ana Arcas Barranquero/2011
19. c/ Beatas-c/ Tomás de Cózar. Víctor José Rodríguez Zamora/2010
20. c/ Cañuelo de San Bernardo, 3. Pablo del Pino Rodríguez/2005
21. c/ Casapalma, 7 Marta Bejarano Fernández/2013
22. c/ Granada, 47. Juan Bautista Salado Escaño/2009
23. c/ Juan de Padilla, 18. Marta Bejarano Fernández/2009
24. c/ Marqués de Guadiaro, 3. Bárbara López Tito/2010

#### ZONA 5. GRANADA SUR

1. c/ Granada 36 esq. c/ Echegaray, 4. J. A.Rambla / 1991.
2. c/ Granada esq. c/ Ascanio, 2. J. Suárez / 1988.
3. c/ Duque de la Victoria, 5. J.A. Rambla. 1999
4. c/ San Agustín-c/ San José. C.Íñiguez, 2002
5. c/ Santa María 19. Fco. Melero García / 2003
6. c/ Duque de la Victoria 4. J. Mayorga / 2003
7. c/ Granada 48. C. Íñiguez / 2004
8. Plaza del Siglo 2. Rocío Alba / 2005
9. C/ Echegaray 6. Hugo Chautón / 2005
10. Plaza del Siglo, viario. David Godoy / 2007
11. C/ Echegaray 6. Antonio Rambla / 2007
12. c/ Correo Viejo 8, P. Sánchez Bandera / 2008
13. c/ Correo Viejo, 4. José Mayorga Mayorga/1991
14. c/ Granada, 34. Sara Díaz Ramos/2008

15. c/ Granada, 4-6. Marta Bejarano Fernández/2012
16. c/ Granada, 50. Carlos M. Díaz Muñoz/2008
17. c/ Sánchez Pastor, 2. Inmacula Ruiz Somavilla/2007
18. c/ Sánchez Pastor, 8. Mercedes Ferrando de la Lama/2011

#### ZONA 6. CATEDRAL

1. c/ Cañón, 7-9. N. Duarte Casesnoves. / 1989.
2. c/ Plaza de la Aduana, Palacio de Villalcazar. A. Pérez Plaza. / 1989.
3. c/ Afligidos, 3. A. Rambla. / 1990.
4. c/ Cortina del Muelle, 17. A. Rambla. / 1993.
5. c/ Cortina del Muelle (calzada). A. Soto. / 1995.
6. c/ Cister, 8 esquina a calle Afligidos. C. Chacón. / 1997.
7. c/ Plaza de la Aduana, 2. L. Salvago. / 1997-98.
8. c/ Santa María s/n (Sagrario). I. Fernández, J. Mayorga, A. Rambla./ 1987-88.
9. c/ Molina Lario - acceso Catedral. L. E. Fernández / 2000
10. c/ Cister 12. Mª M. Escalante / 2000
11. c/ Cortina del Muelle 19. C. Íñiguez, 2002
12. c/ Don Juan de Málaga 7. Mª Isabel Cisneros / 2004
13. c/ Cañón – Postigo de los Abades (grúa catedral ). Cristina Martínez / 2007
14. c/ Don Juan de Málaga, 1. Miguel Ángel bueno Pozo/2013
15. c/ Molina Lario, 11-c/Postigo de los Abades. Raquel Expósito Capilla/2009

#### ZONA 7. BARRIOS INTERIORES DE LA MEDINA

1. c/ Capitán 3. J.I. López Rodríguez / 1992
2. c/ Convalecientes 2-10, Santa Lucía 10-12. José A. Rambla Torralvo/1996
3. c/ Denis Belgrano 11, Mejías Marqués / 1991-92
4. c/ Granada, 21, M. González Martín / 1991
5. c/ Méndez Núñez 9. M. M. Escalante / 1997
6. c/ Convalecientes 7-9. L.E. Fernández / 2000
7. c/ Juan de Padilla 5-7, Irene Navarrete / 2002
8. c/ Luis de Velázquez 9. Carlos Cañete / 2003
9. Plaza del Carbón, C/ Granada 27- 29- 31. Mª Mar Escalante / 2004
10. C/ Denis Belgrano 5. Mª Mar Escalante / 2004
11. c/ Luis de Velázquez 4. Ester Altamirano / 2004
12. c/ Lazcano 4. Susana Sempere / 2004
13. c/ Plz. Vado del Maestre 1, L. Salvago / 2004
14. c Luis de Velázquez 1 y Azucena 4. Andrés Fernández / 2005
15. c/ Lazcano 3-5. Víctor Cantalapiedra / 2006
16. c/ Luis de Velázquez 7. Mercedes Ferrando 2/ 2006
17. c/ Capitán 4. Sara Díaz / 2007
18. c/ Calderería, 11. Juan Lozano Aguilar/2012

#### ZONA 8. SAN JULIAN

1. c/ Nosquera 4-6. J. Mayorga / 1990
2. c/ Tejón y Rodríguez, 7-9. I. Fernández / 1990
3. c/ Canasteros, Pz. San Julián. J.A. Rambla / 2001
4. c/ Nosquera, Hospital S. Julián. J.A. Rambla / 2002
5. c/ Mosquera 11 – Nosquera 3. M. M. Escalante / 2002
6. c/ Canasteros 6 / J.A. Quintana Campos / 2003

19. c/ Nosquera 5 y 7. M<sup>a</sup> Isabel Mancilla / 2003
20. c/ Canasteros 4 y 8 / Elena Loriguillo / 2005
21. c/ Nosquera 12, Juan Andrés González / 2008
22. Teatro, pl. 2. Olga Lora Hernández/2011
23. UA-32 Nosquera-Muro de las Catalinas II Fase. Sonia López Chamizo/ 2013 (Finalizándose)

#### ZONA 9. CAMAS-NUEVA-SAN JUAN

1. c/ Especerías, 14-16. C. Íñiguez y J. Mayorga. / 1990.
2. c/ Fajardo, 4. C. Íñiguez y J. Mayorga. / 1990.
3. c/ San Juan, 15. J. Cisneros. / 1991.
4. c/ San Juan, 32. J.A. Santamaría. / 1993.
5. c/ San Juan, 24-26. I. Navarro. / 1994.
6. c/ Marqués 7. C.Peral / 1996
7. c/ Camas-Agujero-Marqués. I. Fernández. / 1996-97.
8. c/ Coronel, 1 (vigilancia). J. Cisneros
9. c/ Cintería 2 (vigilancia) C.Peral. / 1999
10. c/ Nueva - Cintería. J.A. Rambla / 2000
11. c/ Especerías 8 – Pasaje Solimán. P. Sánchez / 2001
12. c/ Camas, Agujero, Marqués, Marqués Villafiel, Olózaga (Aparcamiento). C.Íñiguez / 2000-2001
13. c/ Castillo de Sohail 3-5, Fco. J. España / 2002
14. c/ Moreno Carbonero 3. A. Cumpián / 2002
15. c/ Nueva 40 - Zapateros, A. Cumpián / 2002
16. C/ Fernán González 6 - C/ Calderón de la Barca. C. Íñiguez /2002
17. c/ Sebastián Souvirón 12-14, Moreno Carbonero / M<sup>a</sup> Ángeles Muñoz /2002
18. C/ Compañía 17-19. M. Bejarano / 2002
19. c/ Compañía 11. A. Cumpián 2003
20. c/ Sebastián Souvirón 4. Víctor Cantalapiedra / 2004
21. c/ Sebastián Souvirón 9. Horacio Llamas / 2004
22. C/ Especerías y Santos. J. Mayorga /2004
23. c/ Marqués 11 esq. C/ Moreno Carbonero. C. Íñiguez / 2005
24. c/ Duende 8. M. Ferrando / 2005
25. c/ Compañía 3. E. Altamirano / 2005
26. c/ Mezquitilla 1. Ángeles Jiménez / 2005
27. c/ Calderón de la Barca 3. M. Bejarano / 2006
28. c/ Marqués 6 y Mezquitilla 1. Ana Espinar / 2006
29. c/ Fernán González, viario. D. Godoy / 2007
30. c/ Cisneros 13, Sara Díaz, / 2007
31. c/ Sebastián Souvirón 6. Marta Bejarano / 2007
32. Plz. Félix Sáenz, S. Souvirón, M. Carbonero, Sagasta. N. Ruiz Nieto / 2007 1<sup>a</sup> Fase
33. Sebastián Souvirón 18-20. C. Íñiguez / 2007
34. c/ Cisneros 9, Daniel Núñez / 2008
35. c/ Duende 4, Inmaculada Ruiz / 2008
36. c/ Olózaga 5. Yolanda Cisneros / 2008
37. c/ San Juan 29-31. Ana Belén Moreno / 2008
38. c/ San Juan 33, David Gestoso / 2008
39. c/ San Juan 33 – Cintería 11, Ana I. Fernández García / 2008
40. c/ Calderón de la Barca 10. M. Bejarano / 2008
41. Félix Sáenz, Plz. S. Souvirón, M. Carbonero, Sagasta. N. Ruiz Nieto / 2009 2<sup>a</sup> Fase

#### ZONAS 10-NORTE DE LA PLAZA MAYOR

1. c/ c/ San Telmo 16-18. J.A. Rambla- J. Mayorga / 1993-94
2. c/ Compañía, Iglesia Santo Cristo. A. Soto / 1995
3. c/ Pozos Dulces, 8-10-12. A. Pérez y J. Martín / 2000.
4. c/ Santa Lucía 7, M. Bejarano / 2001

5. c/ Pozos Dulces, 23. A. García Mancha / 2002
6. c/ San Telmo 14. F. Melero / 2003
7. Plaza de los Mártires 6. M. Bejarano / 2003
8. c/ Compañía 44. Yolanda Cisneros – Rosa Tamayo / 2004
9. c/ Compañía 42. P. Sánchez Bandera / 2004
10. c/ Mártires 5. Carmen Lechado / 2005
11. c/ Pozos Dulces 7-9. Sonia López / 2005
12. c/ Coronado 2. Inés de Torres / 2005
13. c/ Pozos Dulces 5. C. Íñiguez / 2005
14. c/ Mártires 12. Pablo Calles / 2005
15. c/ Compañía 10 y Mártires 4,6,8. Rocío Alba / 2006
16. c/ Arco de la Cabeza 8 y Pasaje Gordón 2. A. Morillo – P. Sánchez / 2006
17. Plz. de los Mártires 5, Pozos Dulces 26. I. Rodríguez Roldán / 2007
18. c/ Arco de la Cabeza 2. Carlos Cañete / 2007
19. c/ Compañía 8, 2<sup>a</sup> fase Villalón, Concepción Marfil / 2008

#### ZONA 11. CORTIDURÍAS

1. c/ Liborio García, 3. C. Peral / 1987
2. c/ Almacenes 3. A. Soto / 1992
3. c/ Nueva - Marín García, J.M. Muñoz Gambero / 2001
4. Pz. de las Flores, 4. P. Sánchez / 2002
5. Plaza de las Flores. Urbanización. P. Sánchez / 2004
6. Mesón de Vélez 2 - Liborio García 10. P. Sánchez / 2005
7. Plaza de la Constitución 3 / 2006
8. Liborio García 14. Vanesa Gallardo / 2006
9. Plaza de la Constitución 4, Sonia López / 2008

#### ZONA 12. MARQUÉS DE LARIOS-PLAZA DEL OBISPO.

1. Palacio Episcopal. J. Mayorga / 1991
2. c/ Molina Lario 12. I.Navarro. L.E.Fernández / 1995 (fase I) 1996 (fase II)
3. Pz del Obispo, parterre Fuente. I.Navarro. J.B.Salado /1998
4. Pasaje Chinitas 2. L.Salvago / 1999
5. c/ Salinas 2, Strachan (I y II). C. Íñiguez. I. Fernández /
6. c/ Salinas 6. A. Pérez-Malumbres /
7. c/ Strachan 12. I.Navarro /
8. c/ Molina Lario 22 y Bolsa 14-16. A. Arancibia / 2004
9. c/ Bolsa 9. Rosa García Tamayo / 2004
10. c/ Bolsa, viario. D. Godoy / 2007
11. c/ Molina Lario, viario. D. Godoy / 2007
12. c/ Nicasio Calle 3 – Moreno Monroy 5. Yolanda Cisneros / 2007
13. c/ Salinas 3-5. Ana Espinar / 2007
14. c/ Bolsa 7. M. Bejarano / 2008

#### ZONA 13. ARRABAL DE FUNTANALLA. OLLERÍAS.

1. Parras 17 (CCP) Ación, Peral, Recio / 1987
2. c/ Peña - Jinetes. C.Peral / 1989
3. c/ Parras 37-39. A.Cerezo / 1989
4. c/ Ollerías 8, C. Peral, J.Mayorga / 1990
5. c/ Ollerías 45-47, I.Fernández / 1992
6. Plaza de la Merced 10. J.Ignacio López / 1992
7. c/ Carretería 77, Eduardo Ocón 13. J.López Camacho / 1993
8. c/ Carretería 101-103. J.A. Rambla - J. Mayorga / 1995
9. c/ Carretería 61. I. Navarro / 1996
10. Plaza Jesús el Rico y Túnel Alcazaba. Íñiguez y Fernández / 1996-98



11. c/ Los Cristos - Ermitaño. L.E. Fernández / 1998
  12. c/ Cabello, C. Peral / 1998
  13. c/ Dos Aceras 17 – Guerrero 2. J.B. Salado / 1999
  14. c/ Ollerías 46, J.B. Salado / 2000
  15. c/ Ollerías - Cruz del Molinillo 20, Gonzalo Pineda / 2000
  16. c/ Ollerías 25-27, M. Mar Escalante / 2000
  17. c/ Ollerías 4, M. I. Cisneros / 2000
  18. c/ Álamos 5, A. Arancibia / 2001
  19. c/ Gigantes 12, J. Mayorga / 2001
  20. c/ Cruz del Molinillo 22-24. J.M. Muñoz Gambero / 2002
  21. c/ Postigos 37 - Alta 32. M. Mar Escalante / 2002
  22. c/ Ermitaño 11-13, J.A. Rambla / 2002
  23. Pz. Montañó 8 - C/ Montañó 19. M. Mar Escalante / 2002
  24. c/ Eduardo Ocón 8-16, J.A. Rambla / 2002
  25. Pz. Jerónimo Cuervo, J. Mayorga / 2002
  26. Pz. de la Merced 13 - S. Juan de Letrán 3-7, Teresa Gallego / 2002
  27. c/ Cruz del Molinillo 24-26 - c/ Parras 41. J.M. Gambero-Y. Cisneros / 2002
  28. C/ Chinchilla - c/ Alta (UA-6). A. Rambla / 2002. J. B. Salado / 2002-3
  29. c/ San Juan de Letrán 21. J.A. Rambla / 2002
  30. C/ Dos Aceras 10. C. Íñiguez; P. Calles / 2002.
  31. c/ Gigantes 8. J.A. Rambla; D. Gestoso / 2002
  32. c/ Madre de Dios 5. Santiago Gambero / 2002
  33. c/ Parras 12-18 – c/ Alta 19-27. J.B. Salado (Díaz/Bejarano) / 2002
  34. c/ Álamos 27. Mª M. Escalante / 2002
  35. c/ Cruz del Molinillo 26. J.M Muñoz Gambero / 2002
  36. c/ Álamos 7-9. C. Íñiguez – J. Noriega. / 2002-03
  37. c/ Eduardo Ocón 15. P. Sánchez Bandera / 2003
  38. c/ Dos Aceras 24. F. Melero / 2003
  39. C/ Chinchilla 3-9. M. Ferrando / 2003
  40. c/ Chinchilla 2-8. J.B. Salado / 2003
  41. c/ Parras 33-39 y C/ Alta 24-30. UA-6. D. Gestoso – A. Arancibia / 2003
  42. c/ Refino 11-13. P. Sánchez Bandera / 2003
  43. c/ Dos Aceras 24. F. Melero / 2003
  44. c/ Los Cristos 5. Mª Mar Escalante / 2003
  45. c/ Ermitaño 5. Mª Mar Escalante / 2003
  46. C/ Dos Aceras 35 y Alta 1. J.B. Salado / 2003
  47. C/ Sargento 7 (1ª fase). J. David García González / 2003
  48. c/ Ollerías 19. C. Íñiguez / 2003
  49. c/ Gómez Pallete 7. M. Bejerano / 2003
  50. c/ Ollerías 67. Mª Mar Escalante / 2003
  51. c/ Cabello 3, D. Gestoso / 2003
  52. c/ Peña 21. D. Gestoso / 2004
  53. c/ Dos Aceras 38 y 40. J. Mayorga / 2004
  54. c/ San Juan de Letrán 13. C. Íñiguez / 2004
  55. c/ Parras 20. Bárbara López / 2004
  56. c/ Marqués de Valdecañas 7, Crespo y Lisalde / 2004
  57. c/ Montañó 11 y 15. P. Sánchez / 2003
  58. c/ Ollerías 56, J. Ignacio López Rodríguez / 2004
  59. c/ Ollerías 61-65. David Gestos / 2004
  60. c/ Madre de Dios 6. Teresa Gallego / 2004
  61. c/ Sargento 1-5 esq. Ollerías 22. Rocío Alba Toledo / 2004
  62. c/ Carmelitas 4. José David García González / 2004
  63. c/ Sargento 7 (2ª fase) Manuel S. Aragón Gómez / 2004
  64. c/ Ollerías 43 y Los Cristos 4-6-8. Mercedes Ferrando / 2004
  65. c/ Alta 44. M. Aragón y P. Sánchez / 2004
  66. c/ Parras 22. Verónica Temprano / 2004
  67. c/ Postigos 3 y 5. Inés Guerrero Palomo / 2004
  68. c/ Huerto de Monjas 6-14. Bárbara López / 2004
  69. c/ Los Cristos 1-3. Mª José Díaz García / 2004
  70. c/ Jinetes 6-8. C. Íñiguez / 2004
  71. c/ Montañó 8. Esther Altamirano. / 2005
  72. c/ Ollerías 55-57. David Gestoso / 2005
  73. c/ Peña 20. Teresa Conejo / 2005
  74. c/ Ollerías 6 esq. Pardo Bazán. Inés Guerrero / 2005
  75. c/ Álvarez 24. C. Íñiguez / 2005
  76. c/ Alta 17. D. Gestoso / 2005
  77. c Alta 20-22 y Postigos 25-27. Mª Mar Escalante / 2005
  78. c/ Jinetes 9. Horacio Llamas / 2005
  79. c/ Huerto de Monjas 20. Josefa Berenguer / 2005.
  80. c/ Refino 9. Andrés Fernández / 2005
  81. c/ Carretería 63. Yolanda Cisneros / 2005
  82. c/ Carretería 83- Eduardo Ocón 5-7. Sonia López Chamizo / 2005
  83. c/ Peña 19. Ana Espinar / 2006.
  84. C/ Peña 30. Inés de Torres / 2006
  85. c/ Peña 26-28. C. Íñiguez / 2006
  86. c/ Dos Aceras 28. Daniel Núñez / 2006
  87. c/ Dos Aceras 41, Ana Fernández García / 2006
  88. c/ Jinetes 13-15. A. García Mancha / 2006
  89. c/ Gaona 20 esquina c/ Alta 9-11. Ana Fernández García / 2006
  90. c/ Madre de Dios 39. Miguel Bueno Pozo / 2006
  91. c/ Refino 3 – Peña 25. F. España / 2006
  92. c/ Parras 2-8. Horacio Llamas / 2006
  93. c/ Peña 25 y Refino 3. Javier España / 2007
  94. Plz de la Merced, viario. D. Godoy / 2007
  95. C/ Frailes, viario, D. Godoy / 2007
  96. c/ Dos Aceras 39. Darío Guadagnini
  97. c/ Mariblanca 16. Miguel Quiles /2007
  98. c/ Carretería 99, Miguel Crespo / 2007
  99. c/ Montañó 18, Plz Montañó 7, Jinetes 17-19. Daniel Núñez / 2007
  100. c/ Madre de Dios 7. M. Ferrando / 2007
  101. c/ Álamos 35, Miguel Á. Bueno / 2007
  102. c/ Parras 1. Concepción Marfil / 2007
  103. Plz. María Guerrero 2, Plz. Merced, (Cines). A. Malalana / 2007-2008
  104. c/ Peña 12. Carlos Díaz / 2007
  105. c/ Dos Aceras 42-48. Bárbara López / 2007
  106. c/ Parras 10, Antonio Pérez Narváez / 2008
  107. Plaza Montañó 6, Carmen Rentero Claros / 2008
  108. c/ Ollerías 33, Antonio Hidalgo Martínez / 2008
  109. c/ Alta 42. Antonio Morillo / 2008
  110. c/ Carretería 69, Juan González Lara / 2008
  111. c/ Dos Aceras 34 \_ Plz. Montañó 2. Álvaro Aguirre / 2008
  112. c/ Parras 10, Antonio Pérez, / 2008
  113. c/ Plaza Montañó 6, Juan B. Salado / 2008
  114. c/ Lagunillas 6. Cristina Martínez / 2008
  115. c/ Carretería 40 – Gigantes 2 / Inmaculada Somavilla / 2008
  116. c/ Dos Aceras 13-15. Elena Pérez González / 2008
  117. c/ Jinetes 12-38, c/ Refino 15-23, 1ª Fase CMT, A.Belén Moreno / 2011
  118. c/ Jinetes 12-38, c/ Refino 15-23, 2ª Fase, Sondeo, D. González /2012-13
- ZONA 14. CEMENTERIO ISLÁMICO YABAL FARUH.**
1. c/ Victoria 70-74. C. Peral / 1987
  2. c/ Agua 18. I. Fernández / 1987
  3. c/ Victoria 132. A. Claros / 1988

4. c/ Agua 17. N. Duarte / 1988
5. c/ Victoria 48. C. Peral - A. Riñones / 1988
6. c/ Victoria 64-66. I. Fernández / 1989
7. c/ Agua 8-12. I. Fernández / 1990
8. c/ Victoria 29. J. Cisneros / 1990
9. c/ Victoria 11. A. Cerezo / 1990
10. c/ Victoria 102-106. C. Peral / 1990
11. c/ Agua 16. I. Fernández / 1991
12. c/ Agua 22-30. C. Fernández / 1991
13. c/ Agua 5. C. Fernández / 1991
14. c/ Victoria 58-60. A. Pérez-Malumbres / 1991
15. c/ Victoria 16. I. Fernández / 1991
16. c/ Victoria 77-79. C. Peral / 1992
17. c/ Victoria 45-49. C. Peral / 1993
18. c/ Gómez de Salazar-Cruz Verde-Altozano. J.A.Rambla- J.Mayorga / 1994
19. c/ Huerto del Conde - Pedro de Molina. J.A. Santamaría / 1995 1ª Fase
20. c/ Muro Santa Ana - Santa Ana, Túnel Alcazaba. I.Fernández- C.Íñiguez / 1996
21. Pz. de la Rosa 11 – Carrión 11-15. LE. Fernández / 1997
22. c/ agua (ladera del Monte Gibralfaro). R.García Tamayo / 1997
23. c/ Huerto del Conde - Pedro de Molina. L.E.Fernández / 1997-1998 2ª Fase.
24. c/ Zanca-Altozano. Mª I. Cisneros / 1998
25. c/ Cruz Verde - Los Negros. L.E. Fernández / 1998
26. c/ Roque García, J.M. Gambero / 1999
27. Pz. Victoria-Altozano-Lagunillas-Rayito. Mª M. Escalante / 1999
28. c/ Chaves, Altozano, Efraín, Puerto Parejo. A. Arancibia / 2000
29. c/ Picacho. Mª I. Cisneros / 2000
30. Pz. Victoria 12. J.B. Salado / 2000
31. Pz. de la Rosa 7. J. Cisneros / 2000
32. c/ Altozano 8
33. c/ Victoria 52-56. A. Cumpián / 2001
34. c/ Frailes 14-16 / J.B. Salado / 2001
35. Pasaje Chiclanero / R. García Tamayo - A. Muñoz / 2001
36. c/ Victoria 32-36. A. Cumpián / 2002
37. Camino de Gibralfaro (Denuncia). A. Cumpián / 2002
38. c/ Refino 36-38. F. Melero / 2002
39. c/ Agua 6. M. Bejarano / 2002
40. c/ Esperanza 7. I. Mancilla / 2003
41. c/ Vital Aza 9-11. Mª Mar Escalante / 2003
42. c/ Victoria 78-80. Mª José Díaz / 2004
43. Pasaje Chiclanero 5. Alicia Ismodes / 2004
44. c/ Huerto del Conde 24. J.A. Martín Ruiz / 2004
45. Plaza Miguel de los Reyes 5. Leticia Salvago / 2004
46. c/ Lagunillas 52. Cristina Chacón / 2004
47. c/ Victoria 13. David Gestoso / 2004
48. c/ Alonso Benítez 3. Mª Isabel Cisneros / 2005
49. c/ Cobertizo del Conde 31. Marta Bejarano / 2005
50. c/ Victoria 88 – Agua 2 / Mª de los Ángeles Jiménez / 2004
51. C/ Huerto del Conde 15. Horacio Llamas / 2004
52. c/ Carrasco 10-12. Mª José Díaz / 2005
53. c/ Victoria 76. Manuel Salvador / 2005
54. c/ Cobertizo del Conde 15. Ana Mª Espinar / 2005
55. c/ Victoria 23. Juan Martín Gómez / 2005
56. c/ Lagunillas 55. M. Ferrando / 2005
57. c/ Cobertizo del Conde 36 . D. García / 2005
58. Plz. Miguel de los Reyes 7. Inés Guerrero / 2006
59. c/ Frailes nº 24. Ana Espinar / 2006
60. Pasaje Clemens. M. Ferrando / 2006
61. c/ Carrasco 4, E. Loringuillo / 2006
62. c/ Frailes, viario, David Godoy / 2007
63. c/ Cruz Verde nº 12. Ana Espinar / 2007
64. c/ Carrión 7-9 y Plz. de la Rosa 1-2. Ana Fernández. García / 2007
65. Plaza de la Merced 17, Miguel Bueno / 2007
66. Plaza de la Merced 20. Juan Lozano / 2007
67. c/ Victoria 63. Juan González de Lara / 2007
68. c/ San Lázaro, s/n. M. Bejarano / 2007
69. c/ Lagunillas 47. Sonia López / 2007
70. c/ Picacho 5, J. B. Salado Escaño / 2008
71. c/ Frailes 30. Juan Lorenzo Aguilar / 2008
72. c/ Rayito 1. Miguel Haro Torres / 2008
73. c/ Lagunillas 5, C. Íñiguez, / 2008
74. c/ Lagunillas 6, Cristina Martínez Ruiz / 2008
75. c/ Frailes 34. Francisco Melero / 2008
76. c/ Victoria 22. J. M. Piñero Palacios / 2008
77. c/ Refino 22. A. Pérez Narváez / 2009
78. c/ Lagunillas 36-44, 54-62, A. Moreto 5-12, Olga Lora / 2009
79. Ladera Norte Gibralfaro. Estudios de Impacto P.E. Gibralfaro, J. Salado/2010
80. c/ Diego de Siloé, C. Díaz Muñoz / 2011



#### 4. PROPUESTAS PARA LA REVISIÓN PLANIMÉTRICA

La delimitación propuesta para el Avance de la revisión del PEPRI-Centro se ve afectada por diversa planimetría de las normativas referentes al patrimonio arqueológico, vigentes y en desarrollo. Así, la coincidencia de numerosa normativa patrimonial y urbanística en el ámbito del PEPRI ha requerido la realización de un **Sistema de Información Geográfica (SIG)** en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para una gestión avanzada y actualizada de los contenidos y la planimetría.

En la metodología de la Carta de Riesgo ya se preveía la creación de un SIG para un análisis espacial por períodos históricos y como desarrollo de aquella propuesta esta Sección de Arqueología pretende incorporar al SIG del PEPRI la siguiente información:

- Plano de Actividades Arqueológicas delimitadas según parcelario
- Base de datos conteniendo los siguientes campos identificativos, imprescindibles para cada Actividad Arqueológica: Zona del PEPRI, zona de la Carta de Riesgo, Expediente de Arqueología, dirección, cota inicial, periodo, cota superior, cota inferior, función...
- En una segunda fase se puede precisar la información situando las estructuras localizadas en cada actividad arqueológica, así como completar la base con los campos referidos al tipo de estrato, material y estructura documentados...

La abundante documentación arqueológica registrada en las últimas décadas y especialmente durante el intenso período constructivo que tuvo lugar desde el año 2000 ha incrementado el conocimiento urbanístico de las distintas etapas históricas de Málaga y ha supuesto una importante inversión por parte de promotores y administraciones para la puesta en valor de los descubrimientos más relevantes.

En base a esta información se elaborará **para cada período histórico una planimetría** que refleje la topografía, la distribución espacial de los restos arqueológicos y sus usos.

\*Se aporta un plano a escala 1:2.500 delimitando la normativa referente a patrimonio y arqueología que incluye las actividades arqueológicas efectuadas.

#### 5. PINTURAS MURALES: PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN

Situación precedente: En el desarrollo del proyecto *“Renovación de Centros Históricos”* realizado el año 2003 se elaboraron diversos estudios, *“Análisis, Diagnóstico y Recomendaciones”*, con objeto de valorar el estado de conservación y observar las dinámicas de gestión en el ámbito del PEPRI. Entre otros, se propuso la puesta en valor de las Arquitecturas Pintadas de época Moderna, correspondientes fundamentalmente a la última etapa del Barroco malagueño datado en el siglo XVIII.

El Departamento de Planeamiento asumió esta iniciativa, elaborando en 2005 una propuesta donde se especificaba la necesidad de realizar estudios parietales, previos a la concesión de licencia, en aquellos inmuebles donde se localizaran restos de pinturas murales.

La gestión de protección sobre este patrimonio adquiere carácter normativo en el PGOU aprobado en 2011, estando actualmente en fase final de tramitación el documento *“Modificación de Elementos Estructural 7 del PGOU”* incluyendo ahora la protección de las pinturas murales dentro de la normativa arquitectónica del Título XII. *“Normas Generales de Edificación”*, Capítulo Cuarto. Zona Ciudad Histórica, art. 12.4.12. Pinturas Murales.

A fecha actual, la investigación desarrollada respecto a este patrimonio cultural está prácticamente cerrada, teniendo un conocimiento extenso del número y localización de los edificios con pinturas murales en sus fachadas o son susceptibles de tenerlas, así como las diferentes tipologías y características de los repertorios. El Catálogo recoge 192 inmuebles con fachadas intervenidas o pendientes de restauración, si bien cuenta entre éstos con un número elevado con protección cautelar (plano P.2.6).



Asimismo, abundando en la protección ya establecida, el Decreto 88/2012, de 17 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz el BIC Conjunto Histórico de Málaga, señala los nuevos criterios de valoración y protección de las ciudades, destacando en la justificación de la delimitación la recuperación de numerosos edificios con pinturas murales como *“una de las imágenes más interesantes de la ciudad”*.

A partir de este contexto, se proponen diversas líneas de actuación que fortalezcan la protección de las pinturas murales, faciliten su gestión y permitan tanto su pervivencia como la obligada difusión a la ciudadanía.

##### Respecto a Control e Inventario: Catalogación

- Desarrollar el diagnóstico de las fachadas actualmente con protección cautelar hasta conseguir un Catálogo de edificios con pinturas murales exhaustivo, mediante la realización de catas previas, más allá de los proyectos de renovación inmobiliaria de iniciativa privada, con la ejecución de oficio de los estudios previos permitiendo avanzar hacia una protección efectiva.
- Elaboración de las correspondientes fichas que describan de forma pormenorizada los restos de pinturas, estado de conservación, tipología, valoración y propuestas de intervención. Está ya prevista su inclusión en las fichas del Catálogo de Edificios Protegidos.

##### Respecto a los Criterios de Intervención.

- La experiencia determina cómo se deben establecer y aunar criterios de intervención; para ello se debe requerir la presentación de un Proyecto suscrito por técnico arquitecto y por técnico especialista en restauración encargado de la ejecución de los trabajos, donde queden establecidos tanto estos criterios como la metodología de aplicación. Será conveniente analizar, si resultara más ágil administrativamente, que ese proyecto pueda incluirse como un apartado del Proyecto Básico de Licencia

Respecto a la Financiación. Búsqueda de fórmulas de financiación y patrocinio.

Si bien la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico gestiona fondos municipales



subvencionando la recuperación de las pinturas, queda pendiente de formalizar una financiación para el mantenimiento, cuestión muy importante para garantizar la conservación así como la eficacia necesaria en su protección y difusión. A tal fin se plantea desarrollar un protocolo de obligaciones por parte de los beneficiarios de dicha subvención pública, como garantía de la conservación. E independientemente de la fuente de financiación, se debe establecer la obligación de la propiedad del mantenimiento del Bien protegido.

Nuevos planteamientos. Pinturas al interior de las viviendas.

- La concepción del valor de un inmueble a proteger como producto de un conjunto de elementos de interés interdependientes nos lleva a plantear la necesidad de avanzar en la protección del rico repertorio de pintura mural en el interior de los edificios, con una datación más amplia puesto que en gran parte se sitúan en el siglo XIX. Se trata de conseguir, en la cuestión de la pintura mural, una identificación patrimonial homogénea respecto a la arquitectura que la contiene, evitando el *fachadismo*.



Pinturas interior c/ Nuño Gómez 9

Queda por hacer un inventario de ese repertorio que lleve a su consiguiente protección.

- Para evitar la separación entre pinturas murales en fachada y el edificio que las contiene, se evitará en la medida de lo posible -atendiendo siempre razones de seguridad estructural- la separación entre ambos elementos, pues se dificulta la correcta interpretación de las pinturas sino se conservan los elementos arquitectónicos del edificio.
- Teniendo en cuenta además la catalogación como BIC del Conjunto Histórico que aconseja abundar en este concepto de recuperación armónica y valorar la coherencia del edificio y su homogeneidad -y a la vista de las experiencias desacertadas- sería conveniente replantear y corregir la tendencia creciente del procedimiento desligado de las autorizaciones y licencias de apertura en plantas bajas con uso comercial, que presentan acabados que no suelen tener en consideración la protección del edificio y distorsionan sus valores estéticos. Más aún cuando se han invertido fondos públicos encaminados a su pretendida recuperación. Este asunto es aún más perceptible en los inmuebles con fachadas barrocas





A fin de evitar las pérdidas se deberán fomentar la protección desde la Administración, adelantándose a la acción destructiva del tiempo y el abandono. Muchos edificios con pinturas murales en fachada responden a una arquitectura doméstica popular que no cuenta con protección arquitectónica y, en algunos casos, su estado de conservación es ruinoso, de ahí la necesidad de fomentar acciones preventivas estableciendo cuando sea preciso la realización de actuaciones subsidiarias entre los edificios con declaración de ruina.



Impulsar y favorecer el conocimiento de este Patrimonio Cultural Local. Desde el ámbito municipal se deben promover las rutas, publicaciones, exposiciones, llegando a planificar la posible existencia de un Centro de Interpretación, contando con la excepcionalidad de su presencia en la calle.

## V\_ ANEXO: PATRIMONIO INMATERIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO

Se adjunta, como anexo al Avance de Planeamiento, un interesante estudio actualmente en ejecución, realizado por la Arquitecta Alicia Mateo Pérez, y gentilmente cedido para su muestra en este documento como ejercicio de análisis del Patrimonio Inmaterial del Centro de Málaga, que sirve como ejemplo de las tareas a seguir desarrollando en este campo de investigación.

- Ejercicio piloto para su desarrollo -

### ÍNDICE

- 1\_ Introducción
- 2\_ Definición de Patrimonio Inmaterial según la Legislación vigente
- 3\_ Identificación y Documentación
- 4\_ Valoración y protección
- 5\_ Difusión

### 1. INTRODUCCIÓN.

En el S. XX se pensaba, a nivel internacional, que la conservación de las arquitecturas del pasado aportarían una plusvalía a la imagen de las ciudades históricas que percibimos en el presente. Sin embargo, hoy nos damos cuenta que esa creencia no es del todo cierta. La excesivas protecciones de los bienes inmuebles patrimoniales y sus entornos como modo de búsqueda de promoción de la economía turística nos llevan a un antinatural desarrollo de la ciudad histórica.

Estas arquitecturas, conjuntos o paisajes históricos ofrecen unas sugerencias intangibles que van más allá de sus fachadas y que apuntan a las identidades y casuísticas propias del lugar donde acontecen. Dicho de otro modo, estos valores intangibles, que deleitan nuestros sentidos, aportan un carácter significativo o emblemático que en la mayoría de los casos tiene un soporte material.

De este modo, es cuando concebimos como inseparables los valores materiales de los inmateriales y viceversa, cuando tanto uno como otro recuperan su sentido.

En este marco, de reconocimiento de valores inmateriales sobre la ciudad histórica, se propone el análisis de los elementos de la ciudad como los elementos de la vida humana que se manifiestan y han manifestado de modo tradicional en la vida urbana. Los valores asociados a este concepto de *tradición*, no son expresión de un tiempo acabado. La palabra *tradición*, desde la perspectiva antropológica, lleva consigo asociado en su significado tanto la existencia en el pasado como de pervivencia en el presente. Hablamos de un Patrimonio Vivo.

La Propuesta que aquí se presenta es una labor en colaboración con la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga.

### 2. DEFINICIÓN DE PATRIMONIO INMATERIAL SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Inmaterial de la UNESCO (París, 2003) define que se entiende por patrimonio cultural inmaterial aquellos usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas- junto con instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes- que las comunidades, grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio cultural inmaterial, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un sentimiento de continuidad, contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana.

Dicha Convención afirma que este patrimonio se manifiesta particularmente en los siguientes ámbitos:

- tradiciones y expresiones orales, incluido el idioma
- artes del espectáculo
- usos sociales, rituales y actos festivos
- conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo
- técnicas artesanales tradicionales

Por otro lado, la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz del año 2007 no recoge de forma específica el concepto de Patrimonio Inmaterial sino que retorna a los conceptos que ya utilizaba en su LPHA del año 1991, estableciendo en su Título VI sobre Patrimonio Etnológico, conceptos como "conocimientos y actividades" que sean "parte integrante de la identidad andaluza".

Así, la LPHA en el artículo 61 define que son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía.

El artículo 63 explica que la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de prácticas, saberes y otras expresiones culturales como actividades de interés etnológico les conferirá preferencia entre las de su misma naturaleza a efectos de su conocimiento, protección, difusión. Asimismo, explica que, serán especialmente protegidos aquellos conocimientos o actividades que estén en peligro de desaparición, auspiciando su estudio y difusión, como parte integrante de la identidad andaluza.

Finalmente, el artículo 64 especifica la adaptación de estos bienes de interés Etnográfico al Planeamiento.

### 3. IDENTIFICACIÓN.

Según la Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Inmaterial, la Unesco establece que cada Estado Parte debe adoptar las medidas necesarias para garantizar la salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial. Así, según el artículo 11, una de estas medidas será la identificación y valoración, mediante inventarios, de los distintos bienes inmateriales presentes, que se deberán realizar con la participación de las comunidades, grupos y organizaciones no gubernamentales pertinentes.

Teniendo en cuenta que el Patrimonio Inmaterial nace del aprovechamiento de los recursos que la sociedad hace del territorio que habita, y que éste, a lo largo de la historia, pasa a formar parte de la identificación de la misma, el objeto de este proceso de inventario está más relacionado con los procesos y condiciones que con los bienes finales. Por otro lado, Salvaguardar no significa fijar o fosilizar en una forma "pura" o "primigenia", significa *transferir* conocimientos, técnicas o significados, lo que implica la protección de instrumentos, artefactos u objetos que le son inherentes.

Según la propia Convención, en el proceso de identificación de valores, será fundamental clasificar entre aquellos Bienes Patrimoniales de Salvaguarda Urgente, que corren riesgo de pérdida o deterioro, y Elementos Representativos del patrimonio Inmaterial.



Para su identificación, se realizarán técnicas de estudio como cuestionarios, entrevistas, historias de vida a personas de la tercera edad o foros de grupo, etc. Se utilizarán también soportes materiales como registros fotográficos, sonoros o audiovisuales.

Este proyecto busca la identificación de aquellos valores representativos del Centro Histórico de Málaga. Sin embargo, en la primera fase de recopilación de datos no serán desechados aquellos que tengan que ver con una escala regional o autonómica, y que tengan algún tipo de relación local.

Como punto de partida para identificar las manifestaciones susceptibles de ser bienes inmateriales, es inevitable hacerse cuatro preguntas: ¿qué es lo que hay? ¿quién lo hace? ¿porqué lo hacen? y ¿desde cuándo?

Para poder ordenar esta información, se establecerán unos Libros de Registro, atendiendo a una clasificación temática y completando una ficha que podemos ver al final de este apartado. La clasificación temática vendrá dada por:

- **Libro de Lugares:** destinado a la inscripción de espacios, mercados, plazas... donde se producen eventos culturales colectivos. Ej.: Plaza de la Constitución, Mercado Central,...
- **Libro de Conjuntos:** donde se reflejan todas aquellas actividades o celebraciones sociales que requieren de un conjunto de espacios para poder llevarse a cabo. Ej.: Corralones, Patios de Vecinos, los Cines, Calles y oficios,
- **Libro de los Saberes Artesanos:** destinado al registro de los conocimientos y modos de hacer enraizados en la vida cotidiana. Ej.: el trabajo de la cal.
- **Libro de las Festividades y Celebraciones:** para fiestas, rituales y festejos enraizados en la vida cotidiana de la sociedad. Ej.: Semana Santa, Feria, San Juan, San Pedro...
- **Libro de las Formas de Expresión:** para la inscripción de manifestaciones literarias, musicales, plásticas, escénicas y lúdicas.

La finalidad de estos inventarios es mantener la diversidad cultural de nuestro centro histórico frente a tendencias más homogeneizadas o globalizadas. Puesto que la comunidad tiene un protagonismo ineludible, deberá hacerse partícipe de dicho registro.

#### 4. VALORACIÓN Y PROTECCIÓN

La Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Inmaterial de la UNESCO (París, 2003) declaró en el artículo 13 que para la salvaguarda, desarrollo y valorización del patrimonio cultural inmaterial presente en su territorio, cada Estado Parte hará todo lo posible por:

- promover políticas encaminadas a realzar la función de patrimonio cultural en la sociedad e integrar políticas de salvaguarda en programas de planificación.
- designar o crear organismos competentes
- fomentar estudios científicos, técnicos y artísticos, así como metodologías de investigación, para la salvaguarda eficaz del patrimonio cultural inmaterial
- adoptar las medidas necesarias para favorecer su gestión y transmisión en los foros y espacios de expresión, garantizar su acceso y facilitar su documentación.

Valorar el Patrimonio Inmaterial es fundamental para sensibilizar a los colectivos sociales protagonistas y generadores de este patrimonio así como a la sociedad en general de la importancia de este Patrimonio Cultural.

Los valores que este patrimonio inmaterial debe transmitir son aquellos que principalmente construyan identidad de forma positiva y constructiva, que constituyan una relación dialéctica con la sociedad dando

lugar a un valor colectivo, y que evoque la suficiente motivación como para justificar su puesta en valor y preservación, dando lugar a la tradición viva que se conoce, consume o reproduce.

Se valorará principalmente el proceso frente al objeto final, que esté vivo y represente a las personas y los colectivos, que promueva y fomente la creatividad y con ella la autoestima de las comunidades y los individuos en los que se origina este patrimonio.

Para la conservación y restauración de los bienes culturales deberán realizarse *Planes Estratégicos* supeditados a las singularidades de cada bien, evitando el carácter global, intentando con estas actuaciones la mayor objetividad posible. Esta valorización deberá realizarse desde un punto de vista interdisciplinar, buscando la mirada abierta que requieren este tipo de bienes. Los planes estratégicos tendrán como premisa conocer y documentar, y estarán formados por cuatro puntos fundamentales:

- Documentación y caracterización
- Análisis y evaluación de los riesgos
- Diagnostico de estado de Conservación
- Estudio Pormenorizado del Uso y Gestión
- Propuesta de Intervención

#### 5. DIFUSIÓN

La Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Inmaterial de la UNESCO (París, 2003) declaró en el artículo 14 que para la salvaguarda, desarrollo y valorización del patrimonio cultural inmaterial presente en su territorio, cada Estado Parte intentará por todos los medios oportunos:

- asegurar el reconocimiento, el respeto y valorización del patrimonio cultural inmaterial en la sociedad a través de
  - a. programas educativos, de sensibilización y difusión de información
  - b. programas educativos, de formación específicos a comunidades y grupos interesados
  - c. actividades de fortalecimiento de capacidades en materia de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial, y especialmente de gestión y de investigación científica.
  - d. medios no formales de transmisión del saber.
- mantener al público informado sobre las amenazas que pesan sobre el patrimonio y las actividades realizadas en cumplimiento de la presente Convención
- promover la educación sobre la protección de espacios naturales y lugares importantes para la memoria colectiva, cuya existencia es indispensable para que el patrimonio cultural inmaterial pueda expresarse.

La actividad de difusión podría entenderse como último eslabón de esta cadena, ya que para poder generarse como tal, acción, necesita de las etapas previas, conocimiento y valoración.

La gestión de difusión debe reunir todas aquellas labores necesarias para entregar a la sociedad sus bienes patrimoniales. Por lo tanto, se puede entender que dicha acción lleva inmersa en sí misma labores de formación, transmisión y promoción.

#### Ficha técnica para el registro del Bien Inmaterial

##### Libro de Registro

##### Título breve del elemento

##### Colectivo protagonista

##### Ubicación

##### Breve descripción /Surgimiento

##### Elementos conexos y su relación con el Centro Histórico

##### Vigencia

##### Observaciones y Riesgos

##### Objetivos, estrategias y acciones planteadas

##### Referencias Bibliográficas, discográficas, audiovisuales y/o archivísticas.

Esta serie de actividades tendrá tres fuentes o protagonistas principales, que son:

- La Administración pertinente
- La Comunidad: Organizaciones culturales y Asociaciones.
- Medios de Comunicación

#### La Administración

Desde la Administración se pondrán en marcha programas de difusión de dichos bienes de valor inmaterial para asegurar su reconocimiento, respeto y valorización en la sociedad. Entre estas medidas de difusión optamos por:

- a. unidades didácticas, de sensibilización y difusión de la información, como pueden ser programas específicos en educación infantil, primaria, secundaria y bachillerato.
- b. programas educativos, de formación específicos a comunidades o grupos interesados.
- c. Elaboración de documentación mediante archivos digitales, fotográficos, multimedia o cualquier otro medio que permita transmisión y divulgación del Patrimonio inmaterial

#### La Comunidad: Organizaciones culturales y Asociaciones

En buena parte es la sociedad civil la encargada de mantener vivo el Patrimonio y herencia recibida de las generaciones anteriores. Es ella la encargada de representarlo y escenificarlo. Es por ello, que aquellos grupos conocedores, trasmisores y portadores de PCI de la colectividad tienen un papel fundamental en este proyecto, como instrumento de mantenimiento y transmisión del patrimonio cultural. Este programa cuenta con su colaboración e implicación en los Planes de Salvaguarda.

Las Administraciones deberán establecer vínculos de colaboración con las asociaciones culturales para definir programas de formación, promoción y difusión.

#### Medios de Comunicación

Este grupo desempeña un papel fundamental a la hora de difundir y valorar el PCI. Su deber será mantener al público informado sobre las amenazas que pesan sobre el patrimonio inmaterial, como riesgos de desaparición o falta de atención e informar, así mismo, las actividades realizadas para su mantenimiento y conservación.

Finalmente, queda decir que para llevar a cabo este proyecto de manera efectiva y según las recomendaciones de la Convección, deberá crearse o asignarse una Administración Responsable que coordine y dirija todos los objetivos de este trabajo.

#### EJEMPLO PILOTO

(ESTA FICHA NO ADQUIERE EN NINGÚN MOMENTO CARÁCTER FINAL O DEFINITIVO)

FICHA TÉCNICA PARA EL REGISTRO DEL BIEN INMATERIAL	
LIBRO DE REGISTRO	Libro de Conjuntos
TÍTULO BREVE DEL ELEMENTO	Los Cines Malagueños -Cultura cinéfila
COLECTIVO PROTAGONISTA	Público de todas las edades y todo tipo de clases sociales
UBICACIÓN	Principalmente, en Málaga Centro Histórico. En el recinto amurallado y en barrios extramuros, cercanos al mismo.
BREVE DESCRIPCIÓN /SURGIMIENTO	<p>En Málaga, las primeras proyecciones datan del año 1898, de la mano de José González, que aprovechando las fiestas de los Barrios, llevó su proyector a varios lugares de la ciudad. Hasta 1907 no hubo otro tipo de cines que no fuesen itinerantes, el más conocido, el <i>Cine Pascualini</i>, que durante muchos años se situó en la Plaza de la Merced, pero que finalmente fue trasladado de forma permanente a lo que hoy conocemos como Teatro Alameda. En 1907, se abrieron los dos primeros cines estables de la ciudad, el <i>Cine Ideal</i>, en la Plaza de Los Moros y el <i>Cine Salón de Novedades</i>, en el paseo Heredia. Posteriormente, con el proyecto urbanístico de Calle Larios, llegó <i>El Petit Palais</i>, en Liborio García, después llamado <i>Cine Alcázar</i>.</p> <p>Posteriormente fueron llegando el <i>Cine Victoria</i>, <i>El Cine Moderno</i>, <i>Gran Cinema Iris</i>, <i>Cinema Concert</i>, <i>Cine Goya</i>, <i>Cine Capuchinos</i>, <i>Real Cinema</i>, <i>Cine Español</i>, <i>Cine Olimpia</i>, <i>Cinema España</i>, <i>Cine Plus Ultra</i>, <i>Cine Galán</i>, cine de verano <i>Las Delicias</i>, <i>Imperial Cinema</i>, <i>Café Cine del Parque</i>, <i>Cine Rialto</i>, <i>Cine Excelsior</i>, <i>Cine Echegaray</i>, <i>Cine Actualidades</i>, <i>Málaga Cinema</i>, (de corte racionalista, algunas personas lo recuerdan como un barco), <i>Gran Olimpia</i>, <i>Avenida</i>, <i>Duque</i>, <i>Albéniz</i> y <i>el cine Capitol</i>.</p> <p>A partir del año 1958, llegaron el cine <i>Anducía</i>, <i>Alameda</i>, <i>Astoria</i>, <i>Coliseum</i>, <i>Lope de Vega</i>, <i>Atlántida</i>, <i>Carranque</i>, <i>Monumental</i>, <i>París</i>, <i>Royal</i>, <i>Zayla</i>, etc.</p>
ELEMENTOS CONEXOS Y SU RELACIÓN CON EL CENTRO HISTÓRICO	Desde 1998, la ciudad cuenta con el Festival de Cine de Málaga que cada año toma más protagonismo e identidad que potencia a la ciudad en el Turismo Cultural.
VIGENCIA	Al día de hoy funcionan de esta serie histórica, el Cine Echegaray, el Cine Albéniz y Cine Alameda (hoy, Teatro Alameda). Asistir al Cine, hoy es un lujo, que sólo unos pocos lo pueden disfrutar.
OBSERVACIONES Y RIESGOS	<p>Debido al encarecimiento que fue tomando a nivel nacional la entrada al Cine, el Cine hoy es una industria en decadencia. Sin embargo, en los últimos años han comenzado políticas y manifestaciones para salvar la cultura cinematográfica.</p> <p>Por otro lado, los barrios que pertenecen al centro histórico, por lo tanto al PEPRI Centro, pero que no se sitúan dentro del recinto amurallado, están física y psicológicamente en la ciudadanía, separados. Potenciar este valor inmaterial perdido, podría crear un malla homogénea que consiguiese atravesar esa barrera.</p>
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES PLANTEADAS	Recuperar el evento social que suponía la tarde de cine, la cultura que proporciona
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS, DISCOGRÁFICAS, AUDIOVISUALES ARCHIVÍSTICAS.	<p>www.guateque.net</p> <p>www.malagaayerhoy.com</p> <p>cuestionarios a personas de la 3ª edad</p>



### 3. ACTIVIDADES: ELEMENTOS, USOS Y EQUIPAMIENTOS

#### 1\_ INTRODUCCIÓN. CONSIDERACIONES PREVIAS:

##### Concepto y clasificación.

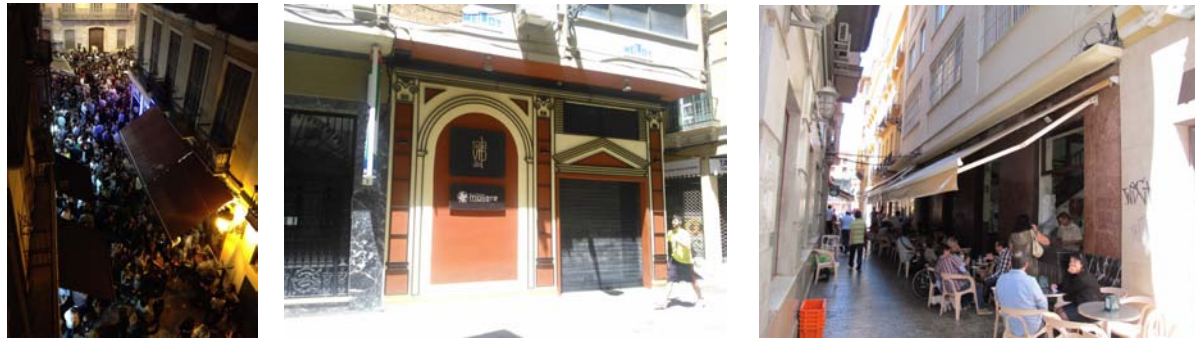
A los efectos de este avance, se entienden como “actividades urbanas” en el Centro Histórico todas aquellas acciones o funciones que pueden ser desarrolladas en dicho ámbito, tanto por los ciudadanos, residentes o visitantes del centro, como las que se ejecutan para prestar servicio a los mismos. En tal sentido, este apartado va dirigido a regular o intervenir sobre la funcionalidad que dota de sentido vital a la forma urbana, que la pone en uso adecuado al servicio de los ciudadanos.

La importancia que se otorga a este capítulo radica en el hecho de haberse comprobado, tras análisis de las circunstancias actuales del Centro, que algunos de los principales problemas que existen en este ámbito parten de no haber alcanzado una adecuada coexistencia entre diferentes usos, generándose molestias entre unas y otras actividades que llegan a redundar, incluso, en la expulsión o reducción de alguna tan importante como es la actividad residencial, sin la cual una trama urbana pierde su sentido básico de la existencia, convirtiéndose en un escaparate o escenario de ficción.

Pudiendo ser este el caso más serio, no es el único. El comercio de siempre, el “de toda la vida” igualmente ha sufrido varapalos irreparables, dado que, no ya solo la competencia de otras actividades (hostelería), o de similares funciones pero con diferentes bases económicas (franquicias), ha impulsado su expulsión del centro, sino que concurren en ello además las prácticas y tendencias comerciales actuales con mayor intensidad y superficie de implantación territorial (hipermercados).







En esencia; como este ejemplo hay más, con la hostelería, con el comercio, con los servicios, ..., y, por lo tanto, no debemos llamarnos a engaño: Es necesario distinguir las diferentes actividades, no solamente entre si, sino, además, dentro de cada grupo, por sus demás características de servicio.

En los **planos 3.A.I.2 y 3.B.I.1** se ha realizado un análisis distintivo de las diferentes clases de actividades dotacionales existentes, mostrándose en el primero la situación de los grandes equipamientos de servicio mayoritario a una escala territorial, en tanto que en el segundo los dirigidos más expresamente a la utilización por los ciudadanos del ámbito central, de manera que haga posible entender la adecuación o inadecuación de los servicios actuales, o previstos en el planeamiento, a las demandas de cada tipo de usuario.

Entre éstas y otras más, las incompatibilidades generan roces inadecuados entre diversas actividades, razón por la cual, un objetivo básico a plantearse consiste en diagnosticar las causas que los provocan, para procurar intervenir mediante aplicación de los reajustes precisos en la regulación de usos.

Para ello, se presenta como primera tarea la realización de una adecuada clasificación de las actividades en función de diversos parámetros. Es decir, para desgranar el problema, es necesario conocer en detalle de que se trata, donde radican las asperezas.

Y ello es así porque no todas las actividades y usos previstos son para todos los usuarios, ni en igual medida, sino que diferentes personas, que representan distintos papeles en el centro, utilizan de diferentes formas los servicios y espacios que conforman la trama urbana.

Es un concepto muy claro, fácil de entender. Por ejemplo: Los museos y monumentos. Están al servicio de todas las personas, para su enriquecimiento cultural y disfrute de la belleza que encierran. Pero, su carácter de "Equipamiento" cultural o turístico es diferente del que conlleva una Biblioteca de barrio, una guardería o un Mercado, dado que, aunque todos ellos puedan ser disfrutados y usados por todos, en general, los primeros atienden mayoritariamente a una población visitante externa al centro, en tanto que la segunda es una dotación de cercanía de uso habitual del habitante del barrio.



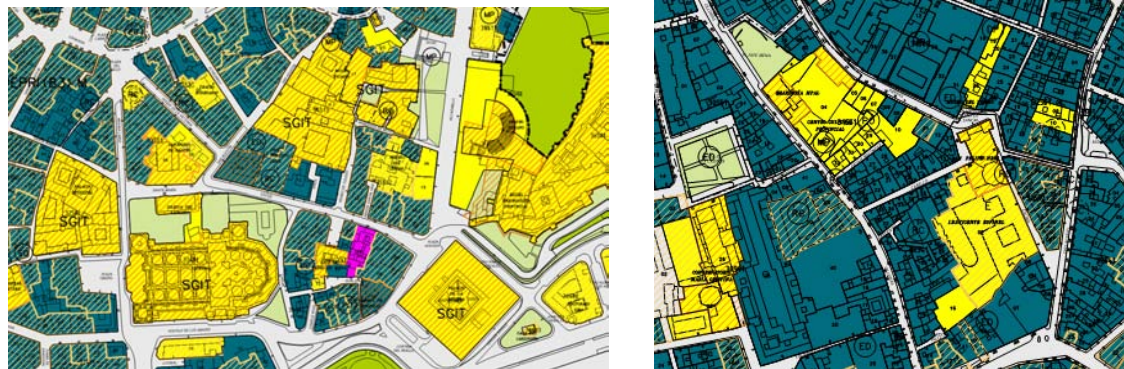
plano 3.A.I.2



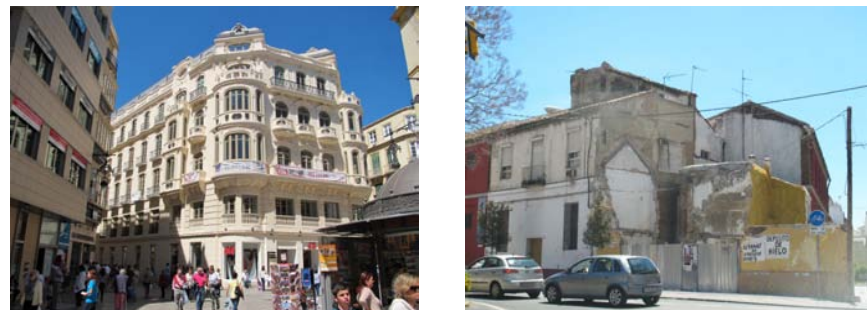
plano 3.B.I.1



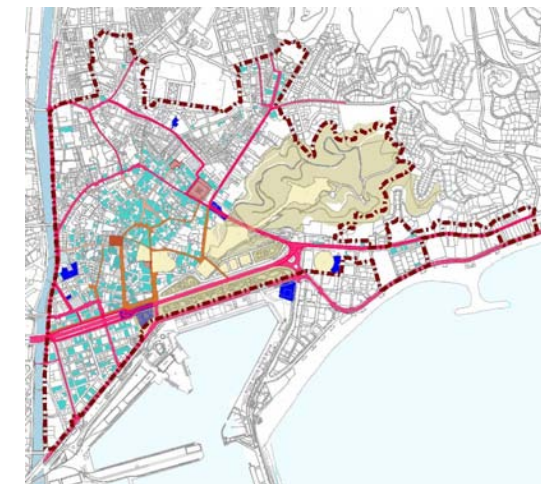
Los colores amarillo, azul y verde serán, habitualmente, equipamiento, residencia y espacio libre, pero no con ello es bastante. Ni tampoco solo con una letra que los identifique: S, E, D. Para acertar en realizar un reparto equilibrado de actividades es preciso acercarse lo más posible a las demandas reales y cotidianas, siendo de rigor para ello profundizar en el conocimiento de las características diversas de los usos.



Igualmente, cabe entender que restaurantes y comercios, franquiciados o “de marcas”, hay muchos en el entorno de calle Larios y otras vías del “centro central”, pero ello no significa que todo el centro esté cubierto en las demandas comerciales y de servicios más básicos. Nada más observar los planos de información realizados con los datos obtenidos sobre la implantación comercial y terciaria, se denota claramente la falta de actividades económicas existente en la mayoría de las coronas perimetrales situadas al norte de la “almendra central”, incluso también en ciertas áreas intramuros, en comparación con la saturación del entorno de las vías más céntricas.



A tal efecto, el **plano 3.A.I.3** y los **planos 3.B.I.3** y **3.B.I.4** reflejan el análisis realizado respecto a las actividades comerciales y terciarias en general, el primero a nivel global sobre la agrupación cuasi saturada de este tipo de implantaciones en las zonas más transitadas por personas provenientes de otros ámbitos, es decir, con un nivel de servicio territorial, en tanto que los segundos muestran la cuantificación y distribución esquemática de tales actividades como reflejo de la situación actual, en la que es fácil apreciar la falta de equilibrio distributivo entre unas áreas más centrales y otras más periféricas, presentándose incluso determinados vacíos en zonas centrales, y concentración excesiva de algunos usos dominantes (hostelería de diversos tipos) en ciertos ámbitos, consecuencia todo ello de las características actuales económicas, sociales, de ocupación, rehabilitación y revitalización de los distintos lugares.



plano 3.A.I.3



plano 3.B.I.3.1



plano 3.B.I.3.2



plano 3.B.I.4

Pero, es más: la ya referida y evidente “explosión” de actividad central resulta, bajo una mirada más analítica, al menos un tanto engañosa desde el punto de vista de la distribución y respuesta a las demandas de un servicio cercano a la población residente o trabajadora en el ámbito. ¡No hay suficientes habitantes en el centro para comerse tantos helados, yogures o tapas, ni economía de los mismos para costearse tantas

cuentas de restaurantes o adquirir tantas medias, perfumes, joyas o chaquetas! Y las administraciones y teatros instalados en sendos edificios dan servicio por igual a todas las personas, sean del centro, de Teatinos o El Palo, o de cualquier lugar de la nación, o fuera de ella.

Para llamar a cada cosa por su nombre, dentro de este campo temático de las actividades se pueden distinguir diferentes clasificaciones de las mismas, en función de los agentes que las desarrollan, el propio tipo de uso, la escala a las que sirven, el lugar de ejecución o las características de afluencia:



- Por los agentes que ejercen las actividades o el disfrute de ellas:
  - o Residentes
  - o Visitantes
  - o Trabajadores
- Por el tipo de uso:
  - o Residencial.
  - o Residencial público.
  - o Comercial.
  - o Administrativo.
  - o Servicios terciarios.
  - o Educativo.
  - o Cultural.
  - o Sanitario-asistencial.
  - o Deportivo.
  - o Turístico.
  - o Religioso.
  - o Ocio y esparcimiento.
- Por su campo de actuación o escala de servicio:
  - o Actividades Territoriales: Las desarrolladas preferentemente por o al servicio de agentes externos al centro. A su vez, puede distinguirse entre las que corresponden más habitualmente a los ciudadanos residentes en el municipio (compras, gestiones, consultas) y las de los visitantes externos a él (turismo, ocio, negocio).
  - o Actividades Estructurales: Del Centro en su generalidad, no relacionadas más especialmente con una zona o barrio concreto, prestando servicio preferentemente a los habitantes y trabajadores del centro, pero que en cierta proporción pueden dar respuesta a demandas externas.
  - o Actividades Locales: Del barrio, actividades preferentemente de proximidad, tales como comercio de alimentación y "primera necesidad", servicios cercanos (peluquerías, cafeterías), guarderías, ...
- Por su lugar de desarrollo:
  - o Espacio construido.
  - o Espacio libre.
- Por las características de afluencia y propiedad:
  - o Público.
  - o Colectivo.
  - o Privado.

#### Características del espacio acogedor de actividades.

Los espacios en los que se desarrollan todo tipo de actividades se ven caracterizados por diferentes circunstancias que los hacen ser más o menos aptos, más o menos compatibles, o más o menos atractivos para las mismas, razón esencial de su nivel de activación, de su evolución y de su permanencia.

Tales características dependen, esencialmente, de diversos factores:

- La ubicación relativa en la trama urbana
  - o Central, Intermedia o Periférica
- Las características de la propia trama
  - o Ensanche urbano moderno, Ensanche decimonónico, Trama medieval, ...
- Las dimensiones del viario urbano
  - o Avenida, Plaza, Calle, Adarve, ...



En esencia, éstos u otros factores, tales como las tipologías edificatorias, el nivel socio-económico de la población, factores ambientales y climáticos, el arbolado y ajardinamiento, el tipo de urbanización, el tráfico y la facilidad o dificultad de accesos, el aparcamiento, etc., son los que condicionan la implantación de actividades urbanas, con resultados generadores de mayor o menor revitalización de áreas.

Y, a la par, las relaciones que entre si guardan las distintas actividades, son causantes de tensión y afecciones de diversos tipos, que redundan en la producción de atracción o repulsión entre las mismas.

En consecuencia, la redacción de un documento de planeamiento urbano idóneo para su aplicación en un centro histórico como el de Málaga, y su posterior desarrollo y ejecución, exigen que todos estos fenómenos sean tenidos en cuenta como objeto de análisis y tratamiento en el Plan Especial, so pena de poder errar en las soluciones que se adopten.

## II\_ IDENTIFICACIÓN DE ESCALAS:

En los aspectos relativos a las actividades urbanas, se hace claramente indispensable el análisis y propuesta de las mismas desde las tres escalas ya adoptadas, al objeto de diferenciar sus características en función de dos parámetros:

- El lugar donde se implantan.
- El ámbito del servicio que prestan.

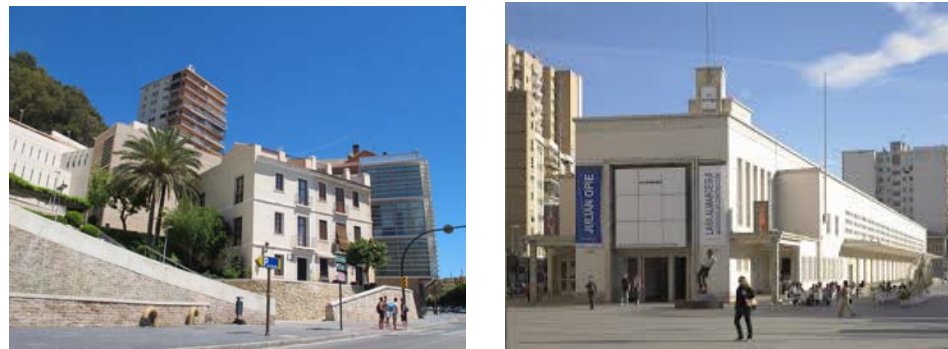
Respecto al primer parámetro, lugar de desarrollo, este trabajo se encuentra dirigido a las actividades ubicadas en el ámbito del Plan Especial, el Centro Histórico de Málaga. Pero, por la evidente influencia que ejercen a las demás actividades internas, es preciso igualmente tomar en consideración las afecciones producidas por aquellos usos que se sitúan al exterior del recinto, pero que guardan estrecha relación con el mismo, ya sea desde su entorno más próximo (superficies



comerciales: Corte Inglés, Málaga Plaza, ..., o usos administrativos y lúdicos centrales: Hacienda, Puerto, ...), ya sea por la importancia territorial de la función (Universidad, Ferrocarril, ...).

Y respecto al segundo parámetro, el ámbito de servicio prestado, es preciso tener en cuenta la gran cantidad de funciones que se desarrollan en el Centro, no siendo sus usuarios mayoritarios los habitantes del ámbito central, sino otros ciudadanos del municipio o personas externas a él.

Así encontramos museos, atracciones monumentales, lugares de ocio y cultura, administraciones, etc., cuya calificación como dotaciones puede inducir a error por suposición de un centro super-equipado, cuando, sin embargo, la realidad de los hechos cotidianos puede demostrar la carencia de otros usos precisos para el desarrollo de una vida urbana adecuadamente equipada, llegando incluso la utilización masiva y la saturación de algunos entornos a entorpecer las funciones cotidianas.



Es más: Hay actividades que pueden incidir positivamente en el refuerzo de la estructura del Centro como lugar activo, pero no por ello hemos de confundirlas con las dirigidas a la satisfacción de las necesidades de cercanía, la tienda o servicio de barrio, igualmente adecuadas para alcanzar ese sentido de identidad local que configura la vida doméstica confortable.

En consecuencia con ello, se plantea el análisis y propuesta de actividades desde tres escalas:

#### A. Escala Territorial

- Actividades Centro-Ciudad, Ciudad-Centro. Interacción de actividades y relaciones de intercambio con el resto del territorio.
- Estructuración diferenciada de las actividades ubicadas en el Centro Histórico, pero con ámbito de servicio mayoritariamente externo al ámbito.
- Las actividades singulares en el espacio libre público.

#### B. Escala Estructural

- Actividades estructurantes del Centro Histórico en su conjunto. Dotaciones y Servicios terciarios.
- Actividades en los elementos estructurales, reforzadoras de tal condición.
- Identificación de áreas homogéneas de dinamismo, partes diferenciadas del conjunto.
- Ejes y centros de actividad estructural.
- Aparcamientos como elementos de servicio a las actividades.



#### C. Escala Local

- Cada Área Homogénea de actividades: sus excesos y carencias.
- Autonomía funcional de los barrios: problemas y potencialidades.
- Actividades de rango local. Ejes y centros soporte de las mismas.
- Equipamientos de proximidad.



### 3.A. \_ ESCALA TERRITORIAL.

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

##### A.I 1 \_ Identificación de Elementos de la Actividad Territorial.

###### 1. Los espacios destinados a las actividades territoriales.

- Usos del espacio construido.

Al nivel de esta escala, las actividades que se desarrollan en espacios construidos son los grandes equipamientos, contenedores de actividad destinados mayoritariamente a su utilización por personas ajenas al propio Centro Histórico, si bien también pueden ser compartidos por los habitantes del mismo.

Entre ellos se encuentran los destinados a diversos usos de servicio a la población general:

- Culturales: Museos, Galerías, Centros de arte.
- Turísticos: Atracciones monumentales
- Administrativos Públicos: Ayuntamiento, Diputación, Consejerías, Servicios urbanos.
- Sanitarios: Hospitales, clínicas.
- Religiosos: Iglesias, conventos, cofradías.

A su vez, existen otras actividades no dotacionales, cuyo rango de servicios igualmente supera el ámbito local del Centro Histórico, a pesar de su implantación en el mismo:

- Comerciales de servicio general: franquicias, cadenas, ...
- Administrativos y financieros: Notarías, inmobiliarias, bancos.
- Servicios terciarios: Salones de belleza, médicos, ...

- Usos del espacio no construido.

- Los grandes espacios libres: Puerto / Río Guadalmedina / Paseo del Parque / Monte Gibralfaro.
- Los ejes viarios y plazas cuya utilización es compartida, o mayoritariamente destinada a toda la ciudad: Ejes y Centros Territoriales.
  - De Tráfico Rodado: Alameda, Parque, Av. M. A. Heredia, Pasillo Santa Isabel, calle Victoria, ...
  - De Preferencia Peatonal: calle Larios, Nueva, Granada, Pl. Constitución, ..
  - Itinerarios Turísticos/Culturales: Alcazabilla, Pl. Obispo, ...
  - Itinerarios Ciudadanos: calle Compañía, Especerías, Carretería, Ollerías, ...



- Las Actividades Singulares, Grandes eventos que se desarrollan temporal y periódicamente en los espacios abiertos del Centro.

- Semana Santa.
- Feria del Centro.
- Carnaval.
- Cabalgata-Navidades.
- Festival de cine de Málaga.
- .....

## 2. El uso residencial a nivel territorial. La población.

Como fenómeno de escala territorial, es decir, en comparación con el resto del municipio, es de referenciar la elevada densidad de población que habita en el Centro Histórico, resultado de la alta compacidad que presenta la trama urbana en algunos sectores del mismo.

No por ello se puede decir que el Centro se encuentre muy habitado, dado que el fenómeno expuesto presenta, nuevamente, un matiz especial: La carencia de una distribución equitativa entre diferentes áreas.

Tanto las diferencias de densidades como de edades de la población, así como su procedencia, son asuntos tratados a continuación en el estudio de la escala estructural, puesto que ello representa la conformación básica del ámbito. Sin embargo, este hecho de diversidad y aglomeración heterogénea si es de interés para obtener conclusiones de carácter territorial:

- Existe una concentración de habitantes de otras nacionalidades por la situación central en la ciudad, que facilita los desplazamientos en diversos sentidos.
- A su vez, la situación del Centro como estación central de los transportes urbanos facilita igualmente dicha movilidad.
- Así como hay sectores de elevado coste de viviendas, existen otros en ámbitos más degradados (Biedmas, Capuchinos,...) con menores valores de renta, que facilitan el asentamiento.

Por su lado, la realización de una elevada cantidad de vivienda pública, con su mayor implantación en las zonas de la corona norte, debida a la promoción de actuaciones de tal tipo en el periodo de ejecución del PEPRI actual, supone una alta concentración de población de niveles de renta bajo en un área de escasa superficie, fenómeno este que presenta cierta repercusión a nivel territorial por las influencias sobre los barrios colindantes en situación exterior al centro.

## 3. Relación con otros centros de actividad en el territorio.

Los Centros territoriales existentes en la ciudad guardan, en general, una estrecha relación con el Centro Histórico, y ello es así por su génesis y desarrollo.

El Centro fue el primer centro, y en él tendían a desarrollarse todas las funciones y actividades importantes para la ciudad. La relación, a nivel de actividades, entre el centro y otros barrios, lógicamente, era más fuerte que la que podía existir entre ellos.

Fue ya con la descentralización del nuevo urbanismo “funcionalista” de los años 60 y 70 del siglo XX cuando empezaron a salirle competidores al centro original. Grandes barrios con su propia potencia comercial, descentralización de administraciones y servicios, centros comerciales y grandes superficies periféricas, desplazamiento de gran parte de la población a zonas más “aireadas”, menores costes de implantación de actividades, ..., razones todas que invirtieron los procesos de centralización tradicionales, generándose nuevos polos de atracción con carácter autosuficiente.

Pero, a pesar de todo ello, el Centro Histórico, desde los posteriores años 80 hasta la actualidad, ha ido volviendo a recuperar su protagonismo dentro de la ciudad, buscando esta vez una especialización de funciones de difícil asunción por otros barrios, cuales son las de centro de ocio y esparcimiento, lugar de cultura y eventos, y punto de atracción turística.

Otros centros de atracción en el territorio, en la actualidad, vienen igualmente generados por una especialización de funciones básicas que producen efectos de aglomeración focalizadora en sus entornos. El ferrocarril, autobuses, aeropuerto, en general, centros nodales de los medios de transporte, generan sus propios efectos dinamizadores, pero con la especialización de funciones propias a sus utilidades, ya sean de servicios urbanos o terciarios, ya de carácter productivo. En tal sentido, no presentan una rivalidad trascendente respecto al Centro Histórico, sino un apoyo mutuo necesario para su subsistencia: la atracción turística del centro apoya al funcionamiento diversificado de la ciudad.

### A.I 2\_ Efectos de las actividades de rango territorial.

Para comprender los efectos más notables, se considera preciso analizar:

- Relaciones centro-ciudad.

Los fenómenos evolutivos que marcan y modifican las relaciones entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad, producidos en el tiempo con una regularidad casi cíclica, generan unos efectos sobre las actividades no siempre positivos ni fáciles de enmendar, por intervenir sobre las tensiones de “atracción/repulsión” entre los distintos usos. El abandono de actividades centrales por su traslado a otros lugares deja sitio libre para otros usos, pero no siempre llega a ser ocupado en manera adecuada por el desarrollo incontrolado de los acontecimientos.

- Ejemplo de ello, el traslado de la Ciudad de la Justicia a Teatinos, propiciando un barrio, el Ensanche Heredia, que quedó desprovisto de su actividad mayor de los años anteriores, la judicial, con administraciones, despachos, cafeterías y servicios anexos que, ante la pérdida de la esencia activadora, se encontraba ante la expectativa de dotar a sus inmuebles con nuevos usos, tarea no siempre fácil. Ahora el proyecto “SOHO Málaga” presenta posibilidades de ayuda, pero aun queda camino por recorrer.
- La universidad en el Ejido: Potente funcionalidad que durante años sirvió como polo atractor de actividades y población, generando vitalidad en el entorno: viviendas para profesores y alumnos, comercios y servicios de cercanía, esparcimiento y cultura. Su traslado casi total, salvo escasas excepciones, hacia Teatinos dejó un vacío, únicamente cubierto en parte por la vivienda pública de nueva creación, generando unas modificaciones de alta trascendencia y no siempre positivas.

- Carencia de actividad en elementos de esta escala.

Se producen fuertes contrastes en el Centro Histórico. Así como determinadas áreas son escenario de actividades territoriales a tal alto grado como para alcanzar la saturación, sin embargo existen otras zonas donde no se produce tal efecto, sino el contrario, es decir, que no se realizan actividades para servicio externo al barrio, y, en algunos otros lugares, ni siquiera se desarrollan funciones propias de un barrio en equilibrio de usos.

Es cierto que para que un barrio contenga su vida propia no es necesario que aloje actividades externas, pero también es igualmente cierto que, siempre que no resulten nocivas por sus características, a ningún lugar del Centro ha de venirle mal la incorporación de funciones cuyo disfrute pueda ser compartido entre los propios vecinos del barrio y otros de la ciudad o fuera de ella que acudan al mismo. Una manera de mostrar el barrio, sentirse orgulloso e identificado con sus cualidades positivas y con su aportación a la ciudad.

- Análisis de flujos de población y su evolución.

Como resultado de las condiciones que presenta en la actualidad el Centro Histórico en relación con la actividad residencial, el fenómeno, que ya viene produciéndose desde décadas atrás, de despoblación del mismo por traslado de la población original a otras áreas de la ciudad, sigue evidenciándose día a día.

Y ello es así por diferentes motivos:

- Falta de servicios de cercanía que, sin embargo, son fáciles de encontrar en nuevos barrios externos al Centro.
- Atracción de otros lugares que compiten con las estrechas tramas urbanas centrales: Es innegable: Málaga tiene una costa que genera gran atracción para habitar en su cercanía, y se han generado nuevos barrios residenciales con altas cotas de confort y sin muchos de los inconvenientes que presenta el centro para ser habitado.
- Los problemas de acceso a las viviendas y la carencia de aparcamientos para el residente.
- Y, como no, las molestias generadas por la inadecuación y excesos de otras actividades que compiten con la residencia: Ruidos, olores, altos costes, ...

## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### A.P 1 \_ Objetivos y Criterios

Las medidas para aproximación al equilibrio territorial, base de la ciudad sostenible, se pueden resumir en dos tipos de actuaciones, que constituyen el fundamento de los objetivos a perseguir, derivándose de ellos los criterios a adoptar:

- Posible introducción o clarificación de flujos de actividades territoriales en áreas carentes de utilización no residencial, para generar una primera revitalización.
- Medidas disuasorias en áreas saturadas de actividades territoriales externas que entran en “competición desleal” con otros usos (residencial, comercio y servicios de proximidad).

### A.P 2 \_ Propuestas

#### 1. Nuevos usos en elementos de esta escala.

Como propuestas funcionales a esta escala, dado el nivel de Avance del planeamiento al que se circunscribe este documento, los planteamientos básicos consisten en apuntar nuevos usos, o diferentes características para los mismos, en elementos de este nivel territorial, a través del establecimiento de una calificación funcional que permita, en la redacción del Plan Especial y en su desarrollo posterior, regular las actuaciones para implantación de nuevas actividades o mantenimiento de las existentes.

De tal manera, la calificación de estos “Elementos de actividad territorial propuestos” se muestra en el plano 3.A.P.1, significando así las características planteadas para su evolución respecto a la consideración que tienen y al papel que representan en la actualidad, reflejado en el plano 3.A.I.3:

#### - Centros y ejes de actividad territorial.

##### o Ejes de actividad territorial con tráfico rodado:

El tráfico rodado, como componente de los fenómenos urbanos que presenta una alta influencia sobre las actividades a desarrollar en los entornos por los que discurre, tanto en lo referente a los tipos de usos que se implantan como a sus intensidades, se ha considerado un factor a tomar en consideración para esta calificación de elementos funcionales urbanos, más aun cuando las que se producen son circulaciones de carácter territorial, es decir, que son utilizadas por los ciudadanos de ámbitos que superan al Centro Histórico, bien como paso a través de él o por su perímetro, o bien como acceso y salida del propio Centro.

En la estructura actual del Centro Histórico existen elementos urbanos que funcionan como “Ejes compartidos”, entendiéndose como tales aquellos espacios viarios en los que se producen circulaciones de diferentes niveles, locales y territoriales, compartiendo el espacio ambas funciones. Desde un punto de vista del aprovechamiento de recursos podría hasta considerarse cierta razón en la existencia de tal hecho, por resolver varias necesidades con un mismo espacio; e incluso tal tipo de funcionamiento puede conllevar algo de interés en la faceta que comporta una adecuada integración de las partes en el todo, de los barrios en el resto de la ciudad.

Pero, por un lado, ello depende de la capacidad morfológica del propio elemento (tamaño, forma, papel), de manera que permita admitir la multiplicidad de funciones sin generar nuevos problemas, y, por otro lado, no siempre es apropiado porque existen otras razones de peso que desaconsejan compartir funciones a veces contradictorias o incompatibles.



Conviene jerarquizar y establecer papeles para los distintos elementos urbanos, porque en la diversidad se encuentra la riqueza de la trama. Es decir: en algunos casos concretos, orientar hacia unos espacios más compartidos con la trama general, de atracción de actividades generales enriquecedoras; pero generar también espacios más tranquilos, más ligados a los usos residenciales, cuyo mejor desarrollo precisa una cierta separación de la estructura general de la urbe.

En tal sentido, las propuestas que como Avance incorpora este documento van por el camino de evitar, en general, tráficos que puedan afectar negativamente al recinto histórico, en el sentido de no introducir, en lo posible, circulaciones externas hacia el corazón del Centro, reservando dichos espacios para actividades más locales y estructurales, incluso tráficos locales para los residentes y trabajadores del centro, al objeto de no generar interferencias ni efectos medioambientales desfavorecedores de las actividades que realmente debe albergar el conjunto histórico.

Así, los actuales ejes de calle Carretería y Álamos se deben confiar más a tráficos locales, pretendiendo que tanto su propia re-urbanización como los usos a implantar confluyan en el objetivo de otorgarles la importancia estructural que su propia configuración física les han transmitido, pero pudiendo destinarse a actividades locales o de centro sin la necesidad de fomento de su utilización por la proximidad del tráfico rodado de alta intensidad.

En similar manera, se busca que el eje Ollerías, y parte de la Plaza de la Merced y calle Frailes, reduzcan su protagonismo circulatorio, para así mejorar las condiciones de utilización de sus inmuebles para funciones locales del Centro, llevando a otros ejes cercanos, actualmente con escasa actividad, estos tráficos más externos.

Estas modificaciones planteadas, en lo que respecta a la funcionalidad de los barrios, se consideran apropiadas en el sentido de llevar mayores flujos de circulación, con lo que ello significa de impulso a las actividades de rango más territorial, hacia áreas o partes de las mismas que precisamente se ven más necesitadas de una revitalización de usos no residenciales, es decir, actividades económicas comerciales, productivas, administrativas o de servicios a la población, por lo que a ello pueda contribuir la facilitación de acceso y visión desde el automóvil, pudiendo fomentar así la puesta en carga de zonas como Cruz Verde y Refino

○ **Ejes territoriales reforzados:**

Como tales se califican aquellos elementos urbanos, calles o plazas, por cuyas características funcionales, de los propios espacios libres y de sus inmuebles, y ubicación, en la actualidad vienen siendo soporte de actividades estructurales y/o territoriales, o se considera que deberían serlo, planteándose en este Avance, como objetivo apropiado, la continuación del desarrollo, o nueva introducción, de usos de tal nivel, reforzando incluso dicho carácter mediante la aplicación de medidas, relativas a la urbanización e implantación de actividades económicas o dotacionales, tendentes a orientar y propiciar usos ciudadanos generadores de centralidad.

Son, en su generalidad, ejes “repartidores” radiales que, como elementos conformados de tal manera dentro de una estructura radio-concéntrica como la existente, estructuran la trama al constituirse como líneas de unión de elementos focales.

Las actuaciones sobre los mismos no tienen por que ir apoyadas en el incremento de la circulación rodada, sino, por el contrario, conllevar un paulatino descenso de la misma a lo largo del tiempo para evitar los efectos medioambientales inadecuados al objetivo perseguido.

- Eje Puerta Nueva-Compañía, conexión de entrada/salida desde la “puerta nueva” hasta la Plaza de la Constitución, centro central del Centro, elemento viario éste de gran calidad morfológica por sus valores y singularidades históricas y medioambientales, cuya “puesta en el mapa” de la ciudad ya comenzó con la instalación del Museo Carmen Thyssen, pero cuya evolución debe seguir prosperando de manera equilibrada entre los diferentes usos que acoga y las intervenciones, en sí y en su entorno, para su adecuada puesta en valor.
- Eje Uncibay-Tejón y Rodríguez-Ollerías, desde el centro más histórico (traza medieval de calle Granada) hacia el Mercado de Salamanca, puerta norte del ámbito y elemento de alto interés, tanto funcional como formal, cuya potenciación dentro de la estructura de la ciudad debe constituirse como tarea obligada para el municipio.
- Eje Calderería-Casapalma-Cárcer, conexión con el Teatro Cervantes, centro de cultura escenográfica de la ciudad, cuyo carácter debe venir reforzado por actividades comerciales, terciarias y de servicios al ciudadano de un nivel, prestigio y apariencia adecuados al rango y significación que se pretenda otorgar al Teatro, corrigiendo desviaciones y generando un entorno atractivo para el esparcimiento pero consecuente con el carácter cultural que se debe perseguir para la zona y que aun falta por perfeccionar.
- La continuación de este eje es obligada e inexcusable hacia el noreste, recuperando la zona del Mercado de la Merced y conectándola con la plaza de la Victoria, a través de la calle Lagunillas y sus espacios limítrofes, mediante intervención en la misma apoyada en la implantación de nuevos usos dotacionales, algunos de carácter local y otros de esta escala territorial. Es una oportunidad única y necesaria para alcanzar la rehabilitación y revitalización de este entorno urbano del Centro, de gran tradición y significación histórica, y así conseguir su integración con el resto del centro.
- Ejes territoriales del Ensanche Heredia: La ya iniciada recuperación de estos espacios por las actuaciones del “SOHO Málaga” debe ser continuada hasta su conclusión en el tiempo, si bien parte de su éxito definitivo estará supeditado a las intervenciones en la zona de muelles colindantes para apertura hacia la ciudad, dentro del Plan Especial del Puerto, con las modificaciones que deben realizarse para su puesta al día de acuerdo con la evolución que han seguido los acontecimientos de los últimos años, no previstas inicialmente en el mismo (cambios de usos preferentes, evolución de la economía).

Calle Tomás Heredia, las franjas laterales de la Alameda como grandes aceras para uso ciudadano, la avenida Comandante Benítez, calle Alemania y calle Navalón, son calificados así al objeto de procurar que continúen y se fomente su utilización desde el punto de vista territorial, pero adaptados a un tratamiento y regulación de actividades acorde a tal destino.

En forma semejante a lo ya iniciado en el interior del barrio, reconceptualizar la Alameda como eje peatonal territorial en sus amplias bandas laterales, con un tratamiento similar para ambas como único medio de propiciar una debida uniformidad formal y funcional sin desequilibrios, adoptando criterios para los usos de sus edificaciones que las adecuen a dicho carácter territorial, pero evitando excesos que la desvinculen de la esencia residencial y de su consideración como lugar para desarrollo de actividades de Centro, o conlleven un inadecuado aprovechamiento del espacio público, tan valorado en cualquier localización del ámbito, cuanto más en un lugar como la Alameda.

En el entorno de CAC, complementar su desarrollo para hacerlo participar más de la vida ciudadana, incorporando regulación y orientación para nuevas actividades de entorno, y usos para los espacios públicos que lo envuelven, en relación directa con el cauce del río Guadalmedina, elemento físico del territorio que tanto puede aportar con un buen tratamiento de sus márgenes.

#### - Nuevos equipamientos territoriales.

Como objetivo fundamental, la calificación de elementos urbanos de este tipo se plantea amparada en considerar como actuación necesaria la introducción de algunos nuevos equipamientos o servicios de atención territorial, para reforzar así determinadas áreas, o partes de las mismas, que precisan una actuación decidida de revitalización, buscando la atracción hacia ellas de flujos de actividad ciudadana, externa, por lo tanto, a los propios barrios, para propiciar la implantación de actividades económicas que, a su vez, redunde en proporcionar un entorno agradable y atractivo para el uso equilibrado de los mismos, de sus inmuebles y de sus espacios públicos.

De tal manera, actuaciones propuestas en dicho sentido se señalan en los barrios de Lagunillas y Biedmas, con independencia de que, como resultado de la participación pública, en el transcurso del proceso de tramitación del Plan Especial puedan ser incorporadas más intervenciones de similares características, sirviendo éstas como ejemplos para tal finalidad:

##### o Centros de equipamiento del barrio de Lagunillas:

El nuevo “eje territorial reforzado” que se plantea, según se describe anteriormente, se propone apoyado en la generación de nuevas actividades de carácter dotacional, tanto por la posible implantación de un centro territorial para uso preferentemente cultural-educativo en proximidad a las ubicaciones previstas anteriormente para vivienda pública, que pueda prestar servicio a toda la ciudad a la par que al barrio, como en la creación de un equipamiento multi-funcional junto a la plaza Miguel de los Reyes que, compartiendo actividades con los propios espacios libres de la plaza remodelada, preste servicio al área para usos sociales-asistenciales y deportivos.

##### o Centros de equipamiento del barrio de Biedmas:

La clarificación y esponjamiento de la trama urbana precisas en este barrio para producir espacios libres que contribuyan a reforzar la estructura formal y funcional del área, junto con el nuevo tratamiento igualmente necesario de los ya existentes, debe ir acompañada de intervenciones de re-equipamiento del barrio.

Por un lado, se presenta la oportunidad de actuación en el ámbito del Garaje las Delicias, ya propuesta desde el PEPRI vigente pero aun sin iniciar. Ello proviene, evidentemente, de una definición no adecuada

de sus condiciones, tanto morfológicas como funcionales y de gestión, resultado de lo cual ha sido su paralización en el tiempo.

Por tanto, una reconceptualización del ámbito y sus determinaciones y finalidades permite plantear una zona para implantación de actividades territoriales de carácter dotacional, junto al Conservatorio María Cristina, que pueda permitir la ampliación y mejor tratamiento del mismo y de sus funciones, evitando un “ahogo” más que previsible de sus actividades por la falta de espacio que enriquezca el programa de las mismas, y, como objetivo urbano, para procurar generar un polo de atracción hacia el exterior que redunde en una revitalización del barrio y una nueva configuración de los espacios aledaños al equipamiento.

El desarrollo en el Plan Especial de las determinaciones correspondientes a estas propuestas se concretará mediante la realización de fichas reguladoras para las actuaciones previstas, incluyendo la descripción de los objetivos a alcanzar, criterios para su interpretación y directrices para llevar a efecto las intervenciones, bien mediante la formulación de planes ejecutivos, o bien mediante el establecimiento de normas, directrices o recomendaciones para las acciones a emprender, directas o diferidas a documentos complementarios, y temporalmente organizadas mediante la oportuna programación de plazos de ejecución.



### 3.B.\_ ESCALA ESTRUCTURAL

#### B.I 1 \_ Identificación de elementos funcionales.

La distinción de escalas planteada obliga, puesto que para ello se realiza, a diferenciar e identificar las actividades desarrolladas en el Centro Histórico en cada uno de los niveles establecidos, con la finalidad ya referida de no mezclar y confundir usos de, y para, los diferentes agentes. Pero siempre con la clara idea de que tampoco ello significa un encasillamiento exclusivo de acciones; es decir, que un servicio o uso de atención mayoritaria a un estrato poblacional, también puede atender a otro nivel más local o más externo, pero sin que ello se produzca como hecho predominante.

La escala estructural, en lo que respecta a las actividades del Centro Histórico, debe contemplar aquellos usos que, como su propio nombre indica, “estructuran” el Centro. Estos usos se desarrollan, por supuesto, localmente, en cada barrio o ámbito concreto, pero de lo que aquí se trata es de analizar y proponer desde un punto de vista de los mismos como hecho global para el conjunto.

Desde tal punto de vista, se ha entendido precisa la consideración, a esta escala, de una serie de características de diversos elementos funcionales que son esenciales para comprender la composición básica de la estructura urbana actual del Centro:

##### Actividad residencial.

- La distribución de la población. Estructura vital del Centro:
  - o Densidades de población por áreas.
  - o Edades de la población.
  - o Residentes de otras nacionalidades.
- La vivienda pública, la vivienda protegida, y sus afecciones al entorno y al uso del espacio público.
- Los grados de rehabilitación/revitalización/regeneración: conceptos enlazados que definen y distinguen cada lugar en cada tiempo.
- Los aparcamientos de residentes: problemática de especial mención, dada su idoneidad para captación de habitantes.

##### Actividades económicas.

- Los usos comerciales, terciarios y de servicios, desde el punto de vista de su consideración como dotación para las personas.
- Los Mercados como elementos configuradores de la estructura funcional.
- El Turismo como motor de actividad, versus generador de efectos sociales, funcionales y medioambientales negativos. Necesidad de diversificación.

##### Actividad laboral.

- La actividad económica como servicio a los habitantes, a su vez es actividad laboral, empleo para los ciudadanos, del Centro o externos al mismo, pero, a fin de cuentas, personas usuarias del Centro, habitantes a tiempo parcial y, normalmente, diurno, que no residen en él pero que consumen gran parte de su tiempo vital en el ámbito.
- El uso productivo en el Conjunto Histórico, con una caracterización particularmente orientada hacia:

- o La industria artesanal, manufacturación de productos con arraigo o distintivos de las peculiaridades del Centro de Málaga.
- o La actividad empresarial: sedes administrativas y representativas de empresas que pueden imprimir un sello propio a sus productos.
- La relación del Empleo con el turismo y el consumo: consecuencias laborales beneficiosas derivadas de las actividades de ocio.

##### Equipamientos:

- Los equipamientos y servicios existentes y sus áreas de influencia.
- La actividad social: Efectos estructurantes de las dotaciones multi-funcionales y los equipamientos de proximidad.

##### El aparcamiento para las actividades.

- Aparcamiento público y privado: su distribución en el Centro.
- El aparcamiento como equipamiento comunitario.
- El aparcamiento como elemento atrayente de actividades.

##### El uso del espacio público.

- El uso y disfrute del espacio público: Recorridos de interés: deportivos/culturales/ turísticos/ patrimoniales.

#### B.I 2 \_ Caracterización de los componentes de la actividad urbana del Centro Histórico.

##### Características de los usos y su vinculación a la regeneración del tejido urbano.

La actividad, entendida en sentido genérico, como un concepto amplio y complejo con multitud de facetas, que es algo que, innegablemente, casi siempre se persigue como objetivo básico para alcanzar la regeneración urbana (re-activar los distintos ámbitos), o entendida como un conjunto de funciones, concurrencia de diversas acciones desarrolladas por las personas en un lugar, constituye un eje central de preocupación especial en este planeamiento.

Como tal término genérico enunciado en primer lugar, la “actividad” es objeto de atención ante la finalidad de conseguir la referida “reactivación” necesaria para áreas concretas, y, quizá incluso, incidir en la “desactivación”, o, al menos, dispersión de actividades, algo deseable, para otras zonas.

Y como conjunto de funciones, la atención que se le presta se genera desde el punto de vista de poner como objetivo la “conjunción” que dimana directamente del significado de tal término, más específicamente la conjunción armónica, compensada en la coexistencia entre los diferentes usos.

El análisis realizado a partir de la observación de los procesos funcionales existentes y su evolución en la actualidad, conduce a formular las siguientes precisiones previas que, a su vez, deben ser origen de las propuestas para el plan especial:

- **La actividad residencial**, el “habitar el centro”, es la materia esencial a tratar en un planeamiento como el que nos ocupa. Mimar al residente, o, al menos, visto desde el extremo opuesto, evitar su maltrato.

- Es una actividad que, en parte, depende de su mismo espacio de desarrollo, es decir, de las condiciones propias de los inmuebles a habitar y su situación física, pero además se encuentra muy afectada por las circunstancias de las demás actividades de entorno que la arropan, o, mejor dicho, deben arroparla.
- Pero, dejando el tratamiento de este segundo aspecto para los epígrafes correspondientes a las relaciones entre los diferentes usos, respecto al primer condicionante, el espacio físico en que se desenvuelve, cabe adoptar el criterio que expresa que, para alcanzar una adecuada distribución del uso residencial por si mismo, debe buscarse una mezcla adecuada de tipos de “unidades de habitación”, que permita conciliar la coexistencia de diferentes clases y tamaños de unidades familiares. Desde el núcleo familiar “unipersonal”, las personas que por sus condiciones de vida o edad habitan en solitario, sin necesidad de un programa funcional extenso o complejo, lo que a su vez representa un menor costo de la vivienda, hasta las familias o grupos constituidos por un mayor número de personas que comparten espacios y servicios comunes y que precisan un programa y superficie habitable más extenso por unidad.
- Esta mezcla de tipos y superficies puede contribuir al enriquecimiento del entramado socio-económico, dotando de mayor atractivo al centro urbano por la diversidad de situaciones y opciones para elegir, debiendo, en tal sentido, huirse de un acotamiento excesivo y riguroso en las ordenanzas, que, si bien puede tener ciertos efectos beneficiosos al nivel de evitar la generación exclusiva de unidades de escasa dimensión, tampoco debe suprimir la posibilidad de generación de un porcentaje adecuado de las mismas, eliminando un tipo de implantación que, igualmente, debe dar respuesta a una demanda existente.
- En esencia; como adecuado debe ser mezclar, la norma debe prever dicha mezcla, ordenando, no suprimiendo, posibilidades. Tal base debe constituirse en el criterio generador de la ordenanza: buscar la mezcla, ofreciendo porcentajes para cada tipo y superficie de viviendas.
- Es cierto que todos los lugares no son iguales. Las edificaciones singulares, elementos protegidos por su valor patrimonial, presentan ciertas características propias que las hacen más o menos adaptables ante diferentes programas funcionales. Dichas condiciones de preexistencia son las que pueden marcar diferentes maneras de actuar.
- Tampoco todas las calles y plazas, o barrios, presentan las mismas aptitudes. Por su propia conformación morfológica, por su lugar en la trama del centro, por su ambiente urbano y las actividades que las rodean. Estos constituyen otros factores a considerar a la hora de establecer las tipologías habitables apropiadas. Siempre dentro de un rango normativo de amplitud adecuada y con consideración de los derechos inherentes a la propiedad del suelo y de los inmuebles.



- De tal manera, desde este Avance de Planeamiento del Centro Histórico, la propuesta para el Plan Especial que se revisa consiste esencialmente en generar una normativa con unos rasgos y criterios básicos:
  - La elección de tipologías residenciales y la limitación de superficies de viviendas no ha de ser genérica y similar para todo el ámbito del Centro Histórico, sino que deben plantearse fórmulas diferenciadas para distintas situaciones (edificios protegidos, barrios, calles, ...).
  - No debe basarse en el establecimiento de unos tipos edificatorios concretos o unas superficies mínimas infranqueables, sino que dichos límites deben flexibilizarse y adaptarse a las condiciones de las zonas donde se ubiquen, hasta lo exigido por otros tipos de normas técnicas de habitabilidad, pudiendo, eso si, establecerse unos márgenes porcentuales que permitan garantizar la diversidad de tipos.

**- La actividad comercial:**

- Así genéricamente expuesta, como respuesta a las demandas y necesidades de consumo de los ciudadanos, se constituye en el segundo apoyo esencial para mantener el contexto urbano dentro del rango de un funcionamiento razonablemente apropiado.
- Pero, ¿qué actividad comercial? Esta es una cuestión de gran importancia en el ámbito Centro Histórico en el que trabajamos, donde, en algunas zonas, aparecen con gran profusión actividades de escalas diferentes a la precisada por el residente. Evidentemente, no todas las actividades comerciales son iguales, ni van dirigidas a satisfacer las mismas demandas, sino que dan respuestas a los diferentes tipos de clientes. Por ello, ante una primera impresión de existencia de un alto nivel de dotación comercial en ciertas áreas centrales, la confusión es clara: Hay comercios, pero el cliente al que sirven no es el habitante del centro histórico, sino el visitante. Para alcanzar una adecuada toma de conciencia del fenómeno, la experiencia de la simple observación hace irremisible un tratamiento y consideración diferenciados para los distintos tipos y niveles de actividades comerciales.



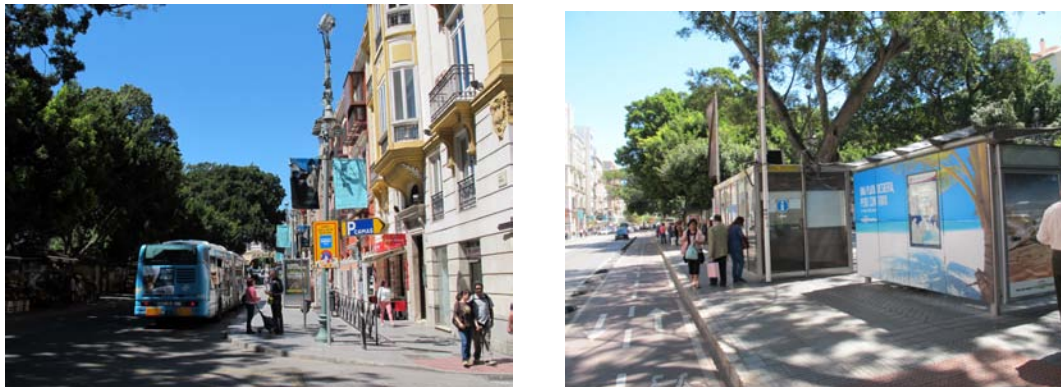
- Y no solo comerciales, sino para un mayor rango de actividades, casi la totalidad de las mismas: los servicios a las personas, las dotaciones de equipamientos, incluso la residencia, presentan igualmente diferentes tipos de prestaciones.





- **La actividad laboral:**

- Desarrollada por las personas que trabajan en el centro histórico, que en cierta forma se encuentran constituidos en “habitantes diurnos” del lugar, del conjunto y de sus barrios. Quizá, aunque no sufran muchos de los sinsabores relatados por los habitantes que residen “habitualmente” (especialmente desajustes nocturnos, pero también de horarios concretos del día), guardan su especial relación con el centro.
- El acercamiento y acceso a sus trabajos es fácil, siempre que se encuentren en lugares cercanos a la Alameda Principal o zonas de paradas del transporte público urbano. Ya no tanto cuando la ubicación laboral se encuentra más alejada de los puntos clave de intercambio modal (en este caso, en la actualidad, de los únicos modos de transporte: del bus al pie propio).



- Evidentemente, ello refleja una clara estampa de la situación actual: Los autobuses paran donde más se concentran los usuarios, negocios en este caso.
- Pero, tomando la frase por pasiva: Los negocios se concentran donde paran los autobuses. ¿Y si fuera ésta una de las razones por las que no hay negocios donde no hay autobuses? La cuestión puede resultar más seria y compleja que la forma en que se expresa, conteniendo mayor número de ramificaciones causales, pero lo que si es claramente evidente es que la inexistencia de transporte público que facilite el acceso a ciertas áreas del centro irremediamente supone un castigo para tales zonas y para su desarrollo futuro, más aun cuando se adopta como paradigma del bienestar la supresión del vehículo privado, sin soluciones compensatorias desde el transporte colectivo.

- **Los equipamientos:**

○ **Culturales y educativos:**

- Es preciso distinguir entre un equipamiento de utilización más habitual por el ciudadano de lo que puede, más bien, entenderse como una “atracción turística”. Los grandes museos, sin dejar de ofrecer, por supuesto, un lugar de cultura para el ciudadano habitual o el residente del centro, deben ser observados desde este planeamiento con una óptica que los califique como “atracciones” cuyo cliente más habitual es el visitante, la persona que procede de otro lugar y acude a Málaga, y a sus museos y monumentos, atraído por la belleza y el interés que comunican.
- Pero, claro, con todo lo que ello reporta de beneficio socio-económico para la ciudad, incluso, en parte, para el propio Centro, no quiere decir que no pueda conllevar una parte de inconvenientes para el real y perdurable habitante, a veces, sufrido habitante, del Centro.
- ¿Cuál es el primer perjuicio que puede aquejar al residente ante tales hechos? La confusión derivada de pensar que el centro histórico esta plagado de equipamientos para su servicio. ¡Cuantos colores amarillos hay en el plano, casi uno detrás de cada esquina!
- No es así. Parte de los equipamientos dibujados prestan servicio mayoritario a los visitantes, como atracción turística o cultural, con visos adecuados de internacionalización o externalización de la ciudad, e incluso otra parte de ellos son compartidos en uso por los habitantes del centro con los del resto del municipio o municipios cercanos, pero el problema surge ante la difusa apreciación de cuales son los equipamientos realmente necesarios para dotar a los residentes, los servicios necesarios de todos los días, que pueden convertir al Centro en un lugar habitable y confortable.



- Con nombres y apellidos conviene señalarlos. Es decir, esta tarea, no siempre fácil por la carencia de espacios y de recursos, es la que se evidencia imprescindible para evitar la confusión. Al menos, refiriendo su destino concreto, en función de las demandas y necesidades imperantes. Y además, en el conjunto y en cada una de sus áreas, puesto que algunas demandas podrán cubrirse con dotaciones centrales para la totalidad del Centro, pero otras precisarán de un mayor acercamiento al lugar de residencia para sentir las realmente satisfechas.

○ **Deportivos:**

- Resulta evidente la dificultad de incorporar al Centro dotaciones deportivas que precisen de una extensión superficial elevada, por la carencia de espacio físico necesario a tal fin, dado que nos encontramos ante una trama urbana altamente consolidada y con características derivadas del trazado original que no admite modificaciones sustanciales, más especialmente en el recinto intramuros.
- No obstante, la utilización de superficies de menor tamaño para estos usos, en edificaciones o espacios libres, no es un fenómeno muy prodigado en la actualidad, a pesar de la oportunidad que ello podría representar para reactivar zonas concretas precisadas de la introducción de

usos para su nivelación funcional con otras áreas cercanas. Con ello, se alcanzarían en concurrencia dos objetivos: Re-equipar y re-activar, en esencia, regenerar ámbitos necesitados de equilibrio de actividades.

- Y, además, con la influencia positiva que lleva aparejada cualquier actuación de tal tipo respecto al “efecto llamada” para atraer otras actividades socio-económicas.
- A tal efecto, las propuestas que se avanzan en este documento para su desarrollo en el Plan Especial procuran dar respuesta a las carencias a través de actuaciones de este tipo.
- Pero, aparte de ello, la existencia de grandes espacios libres en el ámbito o entorno del Centro, tales como el monte de Gibralfaro o el propio río Guadalmedina, el puerto, ..., hace pensar en la posibilidad de su utilización para actividades de carácter deportivo-esparcimiento de una manera acorde a sus condiciones morfológicas, como pulmones ambientales de la ciudad cercanos al Centro y, por lo tanto, de fácil utilización por sus habitantes.
- Para ello, lo primero plantear la propia posibilidad derivada de su existencia. A continuación, acondicionarlos. Y, en tercer lugar, darlos a conocer y establecer actividades periódicas para fomentar su utilización, junto con el resto de medidas aptas para tal finalidad.

#### El desequilibrio de los barrios.

El análisis de las potencialidades y carencias que presentan los diferentes barrios del Centro Histórico arroja una conclusión de inmediata evidencia: No hay un patrón único para todos ellos; no se puede reflejar de igual manera para todos lo que ocurre en el día a día de cada uno, siendo preciso tomar conciencia de cada lugar como un sitio diferenciado del resto.

Y esto, lógicamente, en lo que se refiere a los elementos y caracteres distintivos, es en parte consecuencia de sus distintos orígenes; pero, sobre todo, en lo referente a los desequilibrios que presentan, se produce como resultado de su evolución en los últimos tiempos.

La consideración previa del Centro Histórico de Málaga como un lugar homogéneo, precisamente por la propia inexistencia de dicha homogeneidad global, ha sido causa principal de algunos de los problemas que actualmente aquejan al recinto delimitado, o de su agravamiento, por lo que no cabe otra tarea que la de analizar el fenómeno de heterogeneidad del ámbito.

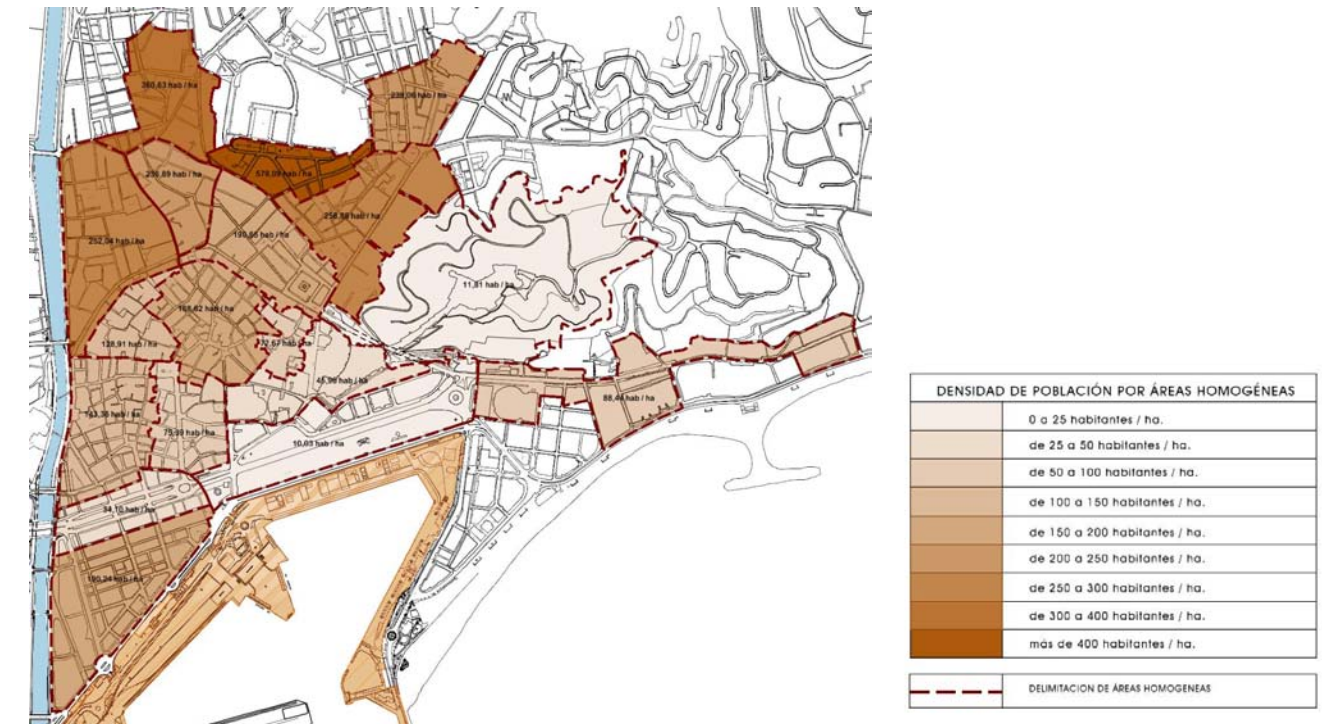
Y esta heterogeneidad se manifiesta en relación con múltiples factores componentes de su esencia actual, pudiendo referirse según la clasificación previamente expuesta:

- Respecto a la **Actividad residencial**, la simple observación de los planos 3.B.I.7, 3.B.I.8 y 3.B.I.9, realizados con base en los datos estadísticos disponibles, relacionando las distintas Densidades de población por áreas, las Edades de la población y los Residentes de otras nacionalidades, muestra una idea clara de la heterogénea distribución y las grandes diferencias poblacionales, como primer signo evidente del desequilibrio existente.

Tomando un valor medio de 180 habitantes por hectárea, es fácil distinguir que las áreas intramuros de la antigua muralla vienen a tener una densidad por debajo de tal cifra. La zona del Ensanche Heredia se muestra situada en un valor intermedio, si bien es posible considerar la posible desviación del dato por la alta concentración de otras actividades que ha sido habitual en sus inmuebles. En tanto

que las áreas ubicadas hacia el norte, sobre los arrabales de extensión, presentan densidades superiores, incluso duplicándolas y triplicándolas en algún caso.

Esto último, evidentemente, es resultado de las intervenciones de vivienda pública realizadas durante los años de gestión del PEPRI Centro, que generaron una gran concentración de población en dichas áreas, produciendo una cantidad alta de viviendas al introducir tipologías edificatorias diferentes a las habituales del Centro Histórico.



Así, es posible distinguir tres grupos de áreas según densidades de población:

- Áreas de densidad media, entre 120 y 200 habitantes por hectárea:

Estas zonas, distribuidas desde el suroeste hacia el norte en forma de corona intermedia, alcanzan una densidad que se puede considerar media para los valores alcanzados en el centro.

- Zona 1 Ensanche Heredia
- Zona 8 Ensanches XIX
- Zona 13 La Merced/ Madre de Dios
- Zona 7 Mártires Pozos Dulces

- Áreas de densidad baja, menor de 100 habitantes por hectárea:

El resto de áreas hacia el sureste, con densidades menores a 100 habitantes por hectárea, son zonas escasamente pobladas, por constituirse como sectores de carácter monumental y por haber sido sustituida su población original por otras actividades con mayor capacidad de afrontar los altos costes de implantación.



- Zona 2 Alameda Principal
- Zona 3 Parque
- Zona 6 Ensanche Larios
- Zona 9 Granada/Tomás de Cózar
- Zona 10 Zona Monumental
- Zona 15 Gibralfaro

Igualmente se encuentra en este grupo la Zona 4 Paseo de Reding, con una densidad de 88,44 habs/Ha, pero ello debido a su especial conformación como zona residencial de baja densidad.

- Áreas de densidad alta, más de 200 habitantes por hectárea:

Hacia el norte, las densidades de población son altas, en torno a los 250 habs/Ha, superándose con creces en la Zona 16 Capuchinos, con 360 habs/Ha, y, sobre todo, en la Zona 17 El Ejido, llegando a alcanzar los 579 habs/Ha, áreas que corresponden a las actuaciones de vivienda pública realizadas.

En cuanto a la distribución por edades, de los datos disponibles se desprende claramente que la población de menor edad se encuentra precisamente en las zonas de mayor concentración de habitantes, es decir, en la zona norte correspondiente a las intervenciones de vivienda pública.

Sin embargo, la población extranjera parece ubicarse en su mayor grado en las zonas de densidad media, áreas de la corona intermedia, entre el centro más monumental y las zonas de crecimiento generado por actuaciones públicas, lugares éstos que aún no han alcanzado una recuperación adecuada.

La vivienda pública, como se refiere con anterioridad, tiene su mayor implantación en las zonas de la corona norte, por la realización de gran cantidad de actuaciones de tal tipo, lo que supone una alta concentración de población de niveles de renta bajo en un área de escasa superficie.

La vivienda protegida de promoción privada se ha desarrollado mediante ciertas actuaciones en zonas intermedias, entre la vivienda pública y el casco urbano más central, hacia sectores ya externos al centro como Capuchinos y el barrio del Ejido.

Los grados de rehabilitación de edificaciones y áreas son diversos. Las zonas norte, como se refiere, ha sufrido actuaciones más cercanas a la renovación que al mantenimiento y rehabilitación de edificios. En las áreas centrales si se ha producido un gran avance en la rehabilitación edilicia, con participación del IMV en la gestión y seguimiento de las intervenciones, pero en las zonas intermedias, en los barrios de Biedmas, San Felipe Neri, Martires y Lagunillas aun queda gran tarea para alcanzar un adecuado grado de rehabilitación que propicie la regeneración y revitalización precisa.

En resumen, como conclusiones de tal análisis, se puede citar:

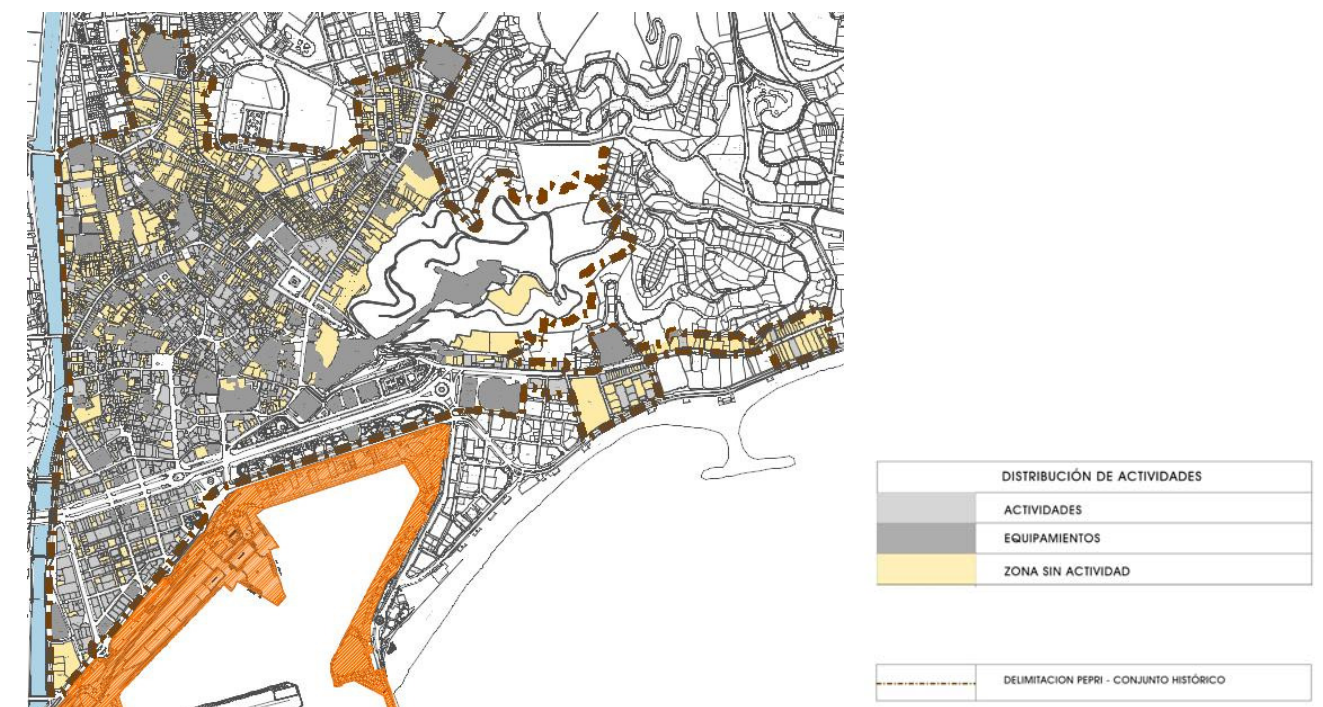
Los mayores niveles de población se concentran en las zonas situadas al norte, de crecimiento inducido por las intervenciones de vivienda pública, con habitantes de menor edad dada su constitución como familias más jóvenes realojadas en los procesos referidos, en su mayoría españoles.

En las zonas intermedias, tramas urbanas no alteradas por nuevas intervenciones, existen unos niveles medios de población, si bien pueden ser los ámbitos donde se ha implantado la mayor población

extranjera, por encontrarse en un lugar céntrico, no ubicarse en actuaciones públicas y no alcanzar unos costes muy altos los inmuebles.

En las áreas de coste más elevado, por su “centralidad” respecto a la distribución de actividades económicas, existe una menor población, con mayor edad media, en parte procedente del mantenimiento familiar de propiedades aun habitadas desde tiempo atrás, en aquellos casos en que no han sido desplazados por otras actividades más lucrativas.

- Respecto a las **actividades económicas**, según puede observarse en los planos 3.B.I.3 y 3.B.I.4, su mayor concentración se produce en las áreas centrales, en proximidad al Ensanche Larios, Alameda, calle Nueva y aledaños, y en las zonas monumentales y turísticas, manteniendo aun cierto nivel la zona del Ensanche Heredia, si bien bastante disminuido en los últimos años, ahora con tendencia un tanto al alza debido a las recientes actuaciones del “SOHO Málaga”. No obstante, es necesario precisar que, en muchos casos, las actividades comerciales y terciarias implantadas revisten un carácter de servicio general para la población del territorio más que para el propio habitante del Centro.



Las actividades de hostelería, como puede observarse en los planos 3.B.I.5 y 3.B.I.6, igualmente se concentran en las áreas de mayor centralidad; los bares, cafeterías y restaurantes, enunciadas como “tipo 1” en general próximas a las zonas de mayor circulación turística, de paseo y de atracciones monumentales, constituyendo otro caso aparte las relacionadas dentro del “tipo 2”, actividades de ocio tales como pubs, discotecas y salas de juego, que se ubican en ocasiones, dentro de los ámbitos más céntricos, en lugares de menor afluencia de personas para otras actividades económicas. Cuestión aparte, a tratar con mayor detalle en el desarrollo del Plan Especial, es la resultante de las molestias procedentes de este tipo de usos, según quejas emitidas por una gran parte de los habitantes del Centro Histórico de las zonas donde se concentran dichas actividades.

Fuera del recinto intramuros, hacia las zonas de arrabales y nuevos crecimientos, la actividad económica se reduce notablemente, siendo prácticamente inexistente en las áreas de vivienda pública, tanto por la carencia

de locales comerciales o por su destino a otros usos, como por los menores niveles económicos para su mantenimiento.

Los mercados municipales existentes presentan igualmente importantes diferencias. En tanto el Mercado Central de Atarazanas tiene un funcionamiento de alto rendimiento, sirviendo no solo a la población del Centro sino a toda la ciudad, el Mercado de Salamanca, en el extremo norte ya junto al límite del Plan Especial, si bien atiende adecuadamente a la población de su entorno, presenta un nivel de atracción de actividades menor en sus alrededores, con un pequeño área de influencia que alcanza poco más allá de las calles que hacia él presentan fachada.

El Mercado de la Merced, con su configuración actual, reúne una compleja mezcla de usos que no responde al concepto de mercado más adecuado para servir a la población como tal tipo de equipamiento comercial.

- Respecto a la **actividad laboral**, aparte de la derivada de los servicios de hostelería y terciarios, con un elevado porcentaje destinado al turismo y al ocio, así como de la producida por el comercio, no es posible observar mayor abundancia en lo referente a otros usos productivos, como podrían ser los de carácter artesanal que, sin embargo, sería de interés tomar en consideración para un entorno como el del Centro Histórico.

La actividad empresarial, desde el punto de vista de entender al Centro como lugar adecuado para implantación de sedes administrativas y representativas de empresas que busque un lugar idóneo para imprimir un sello propio a sus productos, es otra cuestión a tomar en consideración por su posible repercusión positiva para la recuperación de inmuebles conjuntamente con la dotación de mayor nivel de empleo para la población.

- Respecto a los **Equipamientos**, tal como puede observarse se en los planos 3.B.I.1 Y 3.B.I.2, las diferencias entre distintos barrios también resultan evidentes. Por un lado, la zona central de carácter más monumental, calle Larios, Granada, Compañía, Alcazabilla, Álamos, La Merced, etc., y sus entornos, reúnen una gran profusión de equipamientos, si bien su carácter es mayoritariamente de servicios territoriales, es decir, usos culturales y de ocio para la población en general, no solo para los habitantes del Centro.

Sin embargo, el resto de los barrios hacia el norte no disfrutan de semejantes tipos de equipamientos, salvedad hecha de algunos ejemplos como el Conservatorio María Cristina, pasada calle Carretería, el Centro Cultural Provincial en calle Ollerías, y, ya fuera del ámbito, el Teatro Cánovas en el Ejido.



3.B.I.1



3.B.I.2

Es cierto que en los últimos años se han puesto en funcionamiento por promoción municipal nuevos centros sociales, tales como el ubicado en el Callejón del Pericón y el de calle Dos Aceras, así como otros más de carácter asistencial gestionados desde el Distrito Centro, pero aún queda mucha tarea por realizar, dada la necesidad de procurar una adecuada integración social de las capas de población incorporadas al centro por las actuaciones de vivienda pública de los años de gestión del PEPRI actual.

En tal sentido, las propuestas de este Avance, tal como se relaciona en el apartado correspondiente, incorporan ciertas localizaciones para implantación de dotaciones multi-funcionales que puedan contribuir a resolver algunos de los problemas aún pendientes, en las áreas que más los necesitan (Biedmas, Molinillo, Capuchinos, Lagunillas), planteando asimismo alguna ubicación para centros de servicio territorial, preferentemente cultural, pero en sectores aún por regenerar (Biedmas, Lagunillas), de manera de buscar un cierto flujo de atracción externa que contribuya a la revitalización de los barrios.

Las áreas de influencia de las dotaciones respecto a las actividades de otros tipos resultan igualmente evidentes. Se puede observar la estrecha relación existente entre los equipamientos de carácter territorial, museos, ocio y entretenimiento, administrativos y monumentos, en cuyos entornos proliferan todo tipo de actividades económicas, especialmente las relacionadas con la hostelería, turismo y comercio, así como servicios afines, en tanto que son áreas donde la actividad residencial, la población, tiende a ser desplazada.

Y, sin embargo, los sectores donde no se aprecia tal tipo de dotación territorial, existiendo tan solo un pequeño embrión de equipamientos sociales-asistenciales de carácter más local, presentan en general una alta carencia de actividades económicas, comerciales o de otro tipo, en tanto que si revisten los mayores niveles de población, pero ello debido en su mayor parte a la incorporación de manera un tanto artificial por las actuaciones públicas, más que por una tendencia natural de crecimiento paulatino fomentado por las actuaciones de iniciativa privada.

De lo observado, puede concluirse que el Centro precisa la incorporación de unos tipos de elementos dotacionales que tengan carácter estructural, es decir, que estructuren el recinto y sus barrios. Equipamientos de proximidad que, junto con los existentes, con sus funciones asistenciales tan positivamente valoradas, contribuyan a generar vida de barrio, ofreciendo servicio a todos los habitantes de manera compartida entre las diferentes edades de la población y entre las diferentes clases económicas y sociales, generando una adecuada integración. Centros multifuncionales que puedan prestar servicios deportivos, culturales, educativos y asistenciales en espacios muy ligados a la vía pública, junto a plazas y espacios abiertos que se incorporen a la participación en los mismos usos, de manera que la cultura y el ocio puedan ser compartidos y altamente evidenciados en el entorno del barrio.

- Respecto a **los aparcamientos**, como dotación precisa para las actividades, especialmente para la residencial, también existen desequilibrios. Las nuevas áreas de vivienda pública se han realizado, en general, con las plazas de aparcamiento exigidas en la normativa para las viviendas, cuestión ésta de valoración positiva, si bien no siempre ha podido ser establecida una relación directa con las viviendas adjudicadas a la población residente.

Sin embargo, las áreas más centrales del Centro, correspondientes a las tramas urbanas más arcaicas, presentan los problemas por todos conocidos y de compleja resolución. Las edificaciones preexistentes en muchas ocasiones, en la mayoría, no contaban con aparcamientos relacionados con las viviendas. Evidentemente, en los siglos XVIII y XIX no se construían sótanos para aparcamientos, y solo desde mediados del siglo XX, en algunos casos, era común tal práctica. Y, en los tiempos actuales, los sustratos arqueológicos no permiten en gran número de ocasiones generar nuevos aparcamientos.

¿Nuevos edificios exclusivos para aparcamientos? ¿Para residentes solo, o también para visitantes? Estas y otras cuestiones más son y seguirán siendo objeto de propuestas tanto en los apartados correspondientes como en el



desarrollo del Plan Especial, si bien es clara una premisa esencial: Sin posibilidad de producir aparcamientos para residentes en lugares cercanos a sus viviendas, difícil será generar una atracción idónea para que el Centro Histórico sea habitado. E, igualmente, sin habitantes ni aparcamientos, excepto en las zonas turísticas, difícil será atraer al comercio y a otras actividades económicas hacia barrios en regresión; tal es la relación guardada entre aparcamientos y actividades en general.

- Y respecto al uso del **espacio público**, la actividad en la calle, las diferencias son igualmente notables: Grandes espacios libres junto a las zonas monumentales (Parque, Alcazaba, jardines, La Marina, La Merced, ... ). Y, por otro lado, en otras áreas, una trama urbana medieval altamente compacta, que configuran a Málaga como “la sin plazas”.

Y es cierto, para que engañarnos: La génesis y evolución de otros centros históricos de ciudades andaluzas ha concluido en gran número de ellas con la producción de plazas equitativamente distribuidas por su superficie, aspecto éste del que el centro de Málaga no ha podido disfrutar en igual medida. No por ello es menos bello, pero es una realidad que invita menos, en los tiempos actuales, a poder utilizar el espacio público como lugar de relación y esparcimiento.

En tiempos pasados, la relación de los vecinos del barrio con sus calles era muy directa, especialmente en las zonas de arrabales históricos. La calle era una prolongación de la casa, más aun donde no había patio. Como tal patio se constituía la calle, donde los niños jugaban y los mayores sacaban las sillas “al fresco”, costumbre ésta que alcanzaba su zenit en el momento de celebraciones mayores: la calle Carretería y la semana santa, donde el recorrido procesional era bordeado por las sillas del barrio, de sus habitantes, sin tribuna ni sillas “oficiales” que pudieran desplazar tal costumbre.

En consecuencia, si no difícil, casi imposible sería recuperar relaciones de tanto arraigo de las personas del Centro con sus calles. Pero ello no significa que no sea preciso, más que adecuado, disponer de espacios abiertos para poder disfrutar de su utilización, en aras de una revitalización necesaria para los barrios.

Existen espacios de tal tipo como resultado de las últimas actuaciones en desarrollo del PEPRI Centro, pero quizá presenten una cierta falta de actividad por su forma de urbanización, por la carencia de actividades cercanas que potencien su utilización o por otras razones de índole social. La plaza de los Cristos, por ejemplo, resultante de una operación de apertura y esponjamiento de la trama, es una muestra de ello, así como otras más, en Lagunillas, en Capuchinos, etc.

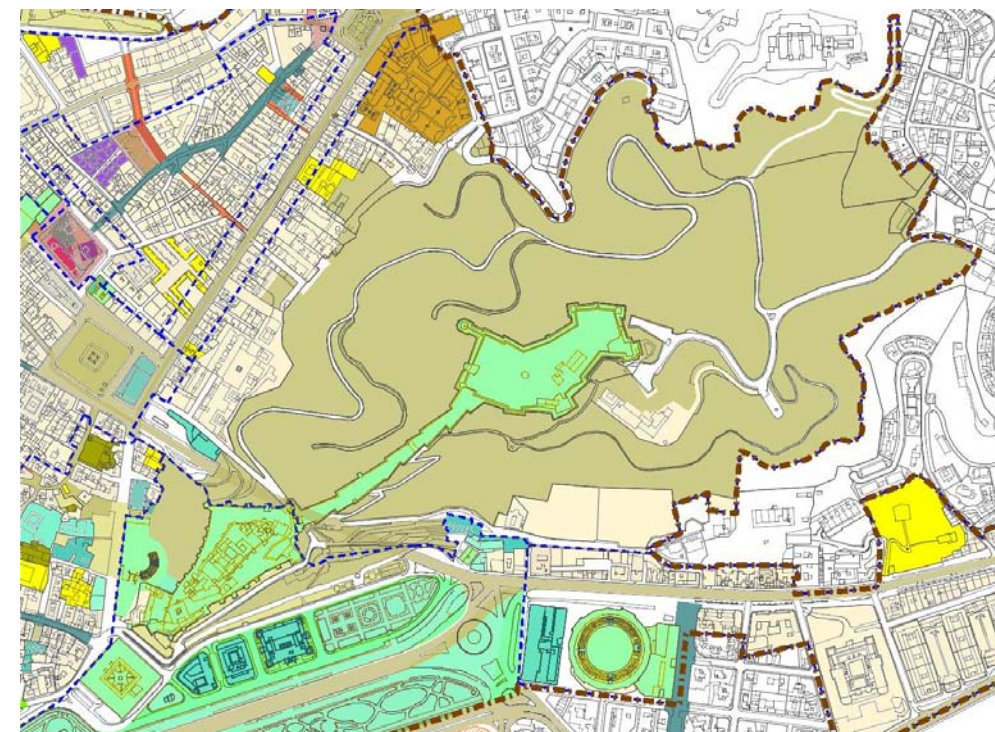
Pero, además, existe otra multitud de espacios libres cuya conceptualización actual y tratamiento formal hace difícil su apreciación como lugares aptos y dignos para acoger funciones de relación y estancia, y como puntos referenciales de la estructura de los barrios y del Centro en su conjunto, lugares reforzadores de la actividad estructural. Son las “plazuelas” del centro, encuentros y ensanchamientos de calles, sitios, en ocasiones, de generación casi espontánea, enriquecedores de la trama urbana y favorecedores de su contemplación y disfrute como escenarios urbanos bellos.

Muchos ejemplos de ellos hay, algunos ya recuperados para la actividad, como la calle Compañía y su sucesión de eventos espaciales, rosario de diferentes espacios ensartados, realineaciones, plazuelas, ensanchamientos, encuentros, y toda una serie de “despropósitos” urbanísticos que, por el contrario, le confieren su actual formalización como una de las más bellas calle de Málaga. Pero hay más, muchos más, pendientes de su reconocimiento y recuperación: Calle Carretería y su entorno contienen algunos de ellos, como el encuentro de la misma con calle Tejón y Rodríguez, o con Dos Aceras, sin contar con la necesaria y urgente recuperación de la plaza San Pedro Alcántara o la plaza del Teatro. Y así más, en Lagunillas, en Biedmas, ...



En esencia: en muchos casos los lugares existen, solo hay que saber aprovecharlos, dándoles el tratamiento y promoviendo la activación precisas para su adecuada puesta en uso, y para motivar su apreciación por los habitantes, su mantenimiento y utilización, hasta el punto en que puedan sentirlos tan suyos como su propia casa.

- Por otra parte, ya mencionados con anterioridad como lugares aptos para su disfrute como equipamientos deportivos y de esparcimiento, los grandes espacios libres de Gibralfaro se presentan como una oportunidad para su utilización por los habitantes del Centro, si bien precisan su acondicionamiento, accesos y promoción de actividades, estableciendo, en paralelo, recorridos de interés deportivo, cultural, visual, turístico y patrimonial.



- En resumen, todas estas diferencias, demostradas en los distintos aspectos de las actividades de las personas, son las que evidencian el desequilibrio funcional que en la actualidad se presenta entre los diferentes barrios del Centro Histórico.



### Actividades en la vía pública (Usos provisionales).

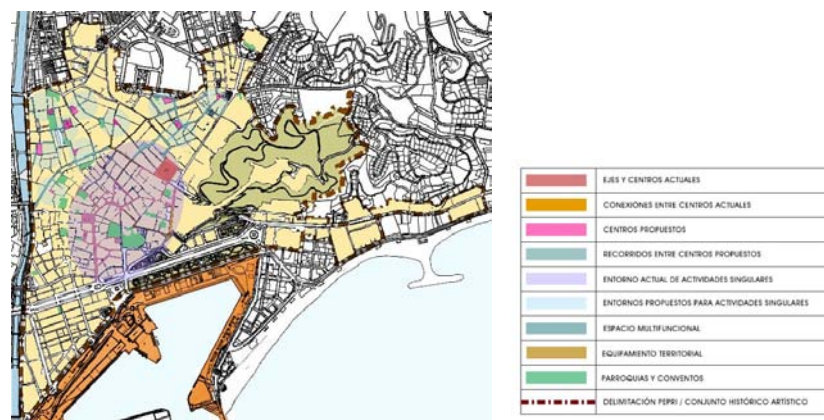
Con independencia de lo que se trata en el apartado correspondiente a las actividades territoriales, principales componentes actuales de los usos provisionales periódicamente desarrollados en las vías y espacios libres públicos, el carácter impreso en el Centro por tales actividades desde el punto de vista estructural puede considerarse relativamente reducido.

La feria del centro, las ferias del libro, los carnavales, la cabalgata, ..., son actividades de ámbito territorial, de uso y disfrute por la población general más que del propio centro en exclusiva. De hecho, se desarrollan sobre espacios públicos que cuentan con tal carácter territorial, es decir, su temporal implantación se realiza en espacios utilizados habitualmente por la población de toda la ciudad y visitantes de otros lugares, y ello a propósito, puesto que lo que se busca es la participación de personas de todos los lugares, consiguiendo así una mayor asistencia.

Tal vez la Semana Santa, el desfile de las procesiones por el Centro Histórico, sea la actividad en los espacios públicos que mayor componente estructural conlleva, y ello porque, aun siendo un fenómeno eminentemente territorial, perteneciente a toda la ciudad, se encuentra estructurado en cofradías, es decir, como una representación de barrios o parte de los mismos, tanto internos como externos al centro, que indudablemente señala y remarca una estructura compuesta por la totalidad y cada una de sus partes.

No es posible apreciar y distinguir actualmente “fiestas de barrios” en el Centro. O, al menos, no se evidencian como hechos de general conocimiento; salvo contados eventos, no presentan una fama o trascendencia que les haga ser conocidos por la ciudadanía en general. Pero, en esencia, tanto éstos como los más conocidos eventos anteriormente referidos, como fenómenos que puedan aportar un fortalecimiento identificativo de la estructura del Centro Histórico, su mayor oportunidad provendría de la posible extensión a otras áreas del centro que no fueran la habitualmente conformada dentro de la “almendra central”, de manera que cada barrio o conjunto de ellos pudiera identificarse a sí mismo al verse reflejado, aparte de en otros aspectos, en la celebración de efemérides y festejos de los cuales poder apropiarse parcialmente como suyos. Eso sí, una labor que, como todo, aparte de aportar efectos positivos, puede conllevar otras circunstancias de no tanto agrado general (incomodidades, ruido, necesidad de limpieza), debiendo incidir las actuaciones de ordenación y reglamentación de su desarrollo en minimizar los efectos no deseados para conseguir los objetivos en forma adecuada.

El plano 3.A.P.2 muestra, a modo de ejemplo, una posible forma de extensión y esparcimiento de las zonas en las que se desarrollan actividades singulares de carácter eventual, con la finalidad de su complementación en el documento del Plan Especial una vez recabada la opinión pública en tal sentido.



### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

#### B.P 1\_ Criterios generales para la orientación de actividades del centro.

##### Situación de partida y objetivos básicos.

En un casco urbano preexistente, más aun, en un Centro Histórico como el de Málaga que es objeto de este plan especial, con un alto nivel de protección, el conjunto inmobiliario existe, y sus transformaciones morfológicas se han de adaptar a unas pautas muy concretas y limitadas de renovación edilicia, contando, por tanto, con una base parcelaria y edificada fuertemente consolidada, sobre la que resulta complejo y poco aconsejable realizar actuaciones de planeamiento renovadoras mucho más allá de las dirigidas a la protección y salvaguarda de valores patrimoniales, reordenación volumétrica de detalle para alcanzar una cierta homogeneidad compositiva en la envolvente del perfil urbano, e intervenciones de “microcirugía” para dotar de ciertas mejoras de conectividad y revitalización a áreas encerradas en sí mismas y de difícil incorporación a la trama urbana circundante.

Sin embargo, dentro de los cánones que la aplicación de la técnica urbanística conlleva, si se encuentra la posibilidad de asignación o regulación de usos. En sentido más amplio, orientación de las actividades urbanas, actividades que las personas desarrollan o pueden desarrollar en el ámbito urbano, tanto en inmuebles como en espacios libres, calles o plazas del centro en este caso.

Esta posibilidad de señalamiento de los usos preferentes, compatibles, restringidos, exclusivos o prohibidos, permite ofrecer un panorama ideal de la ciudad perseguida, una visión perspectiva de hacia donde pensamos que debe avanzar y transformarse el casco urbano, adonde queremos llegar con la “utilización” de la ciudad.

Sin embargo, con pura razón y cordura, ello lucha y se estrella en muchas ocasiones contra ciertas vallas y paredes existentes, que son, sin ir más lejos, nada más y nada menos que el derecho de propiedad y las tendencias mercantiles de la economía, elementos más que respetables e ineludibles para paralizar o, al menos, frenar un tanto las intenciones de aplicar controles intensos a las actividades urbanas a implantar.

Salvo ante circunstancias ya altamente perjudiciales, donde se atisbe o evidencie un peligro inminente y grave de deterioro urbano, tan excesivos pueden considerarse, en el sentido expresado en el párrafo anterior, tanto las implantaciones de actividades ambientalmente degradatorias, por sus excesos o características propias, como los empeños tajantes de atajarlas de raíz sin tomar en consideración los elementos referidos: el derecho básico inicial de los propietarios a decidir el destino de sus inmuebles, dentro de lo admitido por las reglas establecidas, y las tendencias económicas coyunturales que otorgan mayor valoración a unas actividades que a otras en función de las demandas surgidas en cada momento y lugar.

No es nada nuevo, pero de lo que se trata es de tener en cuenta, para aplicación práctica de los principios del buen hacer urbanístico, todos y cada uno de los aspectos que influyen y confluyen en el conjunto de hechos urbanos, de acuerdo con el respeto inicial que cada uno de ellos se merece en tanto no se demuestre lo contrario, en el camino de buscar una puerta de salida para resolver los problemas derivados de la simultaneidad de actividades que no siempre conviven, o ni siquiera pueden coexistir, de manera armoniosa.

Para ello, nada mejor y, además, ineludible en cualquier proceso medianamente razonable, que analizar con rigor los agentes y las causas de los desajustes funcionales que provocan los desavenidos.

Y, por su parte, las soluciones se han de basar, una vez realizado dicho análisis, en procurar buscar el grado de compatibilidad adecuado para las actividades, mediante reducción de los efectos que las evidencian incompatibles, a través del otorgamiento de pautas normativas para las actuaciones de los agentes protagonistas.



Estas pautas, en caso de mostrarse poco efectivas o desaconsejables mediante la única aplicación de medidas restrictivas o limitadoras, seguirán mejor camino a través de la implantación de incentivos disuasorios o tendentes a inducir a la dispersión, buscando un **mejor reparto territorial** que garantice una homogeneización de actividades en el conjunto del centro y en su entorno inmediato.

Como tal, éste es el objetivo básico planteado en este capítulo, dividido en dos vertientes que confluyen en su consecución:

- la extensión, en la forma más homogénea posible, de las actividades urbanas hacia el ámbito total del centro histórico de la ciudad, no solo en parte de su núcleo origen intramuros, sino igualmente a los barrios aledaños procedentes de los arrabales históricos y a las tramas urbanas resultantes de su evolución,
- la búsqueda de las adecuadas compatibilidades entre distintas actividades, tanto en sus grados como en sus localizaciones y condiciones espaciales de implantación, con vistas a erradicar los problemas generados por el rechazo entre distintos usos y sus efectos ambientales.

#### Premisas propositivas.

#### La mezcla de actividades.

Pero siempre, además de la obtención del mejor reparto territorial ya enunciado, sobre todas las consideraciones y premisas que pueden formularse hay una que es indudablemente clara y precisa: **La mezcla de actividades** diversas, en las proporciones adecuadas y con las condiciones y tipos idóneos, es la esencia y solución básica para revitalizar cualquier zona urbana de forma conveniente, la regla número uno para construir un centro habitable.

Es más, una mezcla prudentemente ordenada, donde no sobresalgan los excesos ni defectos de ninguna actividad que genere un efecto rechazo sobre las demás, ni se genere un “monocultivo” funcional ...

No se percibe como teoría de aplicación adecuada al centro histórico de Málaga, igual que ocurre con la mayoría del resto de centros de ciudades mediterráneas, aquella que contempla los conceptos y las formas del “zoning” propugnado por las teorías del “movimiento moderno” o del “urbanismo funcional” de parte del pasado siglo, es decir, la generación de una zonificación estricta para usos exclusivos que separaba el uso residencial del resto de actividades, aun cuando estos nuestros núcleos partan en su procedencia de las formas de hacer ciudad del urbanismo islámico, las medinas, con gran parte de concentración de actividades y servicios comerciales en los zocos, lugares independientes, exclusivos y apartados (solo relativamente) del uso residencial. Ya la ciudad-centro, a lo largo de la historia, evolucionó hacia otros derroteros, y, si bien existen los mercados y otros nodos polarizadores de actividades comerciales, su existencia camina muy cercana a los lugares de residencia de los habitantes, inmuebles donde, a la par, se desarrollan o deben desarrollarse actividades laborales de carácter administrativo, sanitario, financiero, deportivo, lúdico, cultural, ... y de todo tipo, que contribuyan a generar el auténtico entramado urbano, enriquecedor en su plurifuncionalidad, que hace un centro habitable.

Pero, es más: un centro histórico como el de Málaga, no es ya que no deba aglutinar usos concretos de excesiva densidad exclusiva en zonas concretas, sino que debe prepararse para que, en los crecimientos de actividades por extensión desde las zonas actualmente llenas, casi saturadas, hacia otras actualmente de escasa activación (lo que sin dejar de ser un defecto, ofrece la oportunidad de una actuación futura mejor), las

actuaciones de implantación de nuevos usos intenten evitar los defectos ya aparecidos anteriormente en otras áreas, mediante la formulación de una adecuada regulación al respecto.

#### Alcance de las propuestas contenidas en este Avance de Planeamiento respecto a las actividades.

Las propuestas de este Avance de Planeamiento Urbano, dentro del nivel de definición exigible y aconsejable para esta fase de desarrollo, buscan un acercamiento a la pormenorización última del documento en formación, pero procurando mantener en todo momento una distancia prudente de las soluciones definitivas, sin lo cual podría ser tachado de sobrepasar sus atribuciones como tal fase previa, pudiendo llegar a incumplir la tarea encomendada por la legislación vigente a este rango de figura de planeamiento urbano, dado que, precisamente por constituirse como un documento que ha de ser expuesto a debate abierto ciudadano, debe reunir el contenido idóneo para despertar tal inquietud, sin “quedarse corto” por no ofrecer determinaciones propositivas, tales como una determinación clara de objetivos en respuesta a un diagnóstico previo de los problemas y afecciones existentes, una relación de métodos e instrumentos para su solución, y un señalamiento de las actuaciones propuestas, con ensayos-piloto a modo de pruebas de su desarrollo, pero igualmente sin “pasarse de largo”, definiendo las propuestas hasta un grado tal que pudiera hacer innecesaria la redacción del documento de Plan Especial, con el riesgo de dar soluciones muy definidas, sin consenso ciudadano previo de los objetivos y la forma de alcanzarlos, pudiendo disponer al planeamiento en una situación de “hechos consolidados” a deshacer.

Más en particular, en el ámbito temático de las Actividades, el acercamiento referido a las soluciones definitivas debe realizarse de manera paulatina, segmentando las actuaciones en tal sentido mediante la emisión de normas instrumentales de rango apropiado a la extensión y cualidades de los problemas concretos a resolver en zonas igualmente concretas. A tal efecto, desde un documento de Avance del Planeamiento como el presente, el proceso para ello se debe basar en la exposición de pautas generales para las actuaciones de renovación y encauzamiento de actividades y sus efectos, acercándose a la puesta en práctica más definitiva mediante la realización de ejercicios de ensayo de aplicación de las nuevas determinaciones “insinuadas” en el documento.

Desde tal punto de vista, las tareas realizadas hasta este nivel de Avance de Planeamiento y su consecución en el Plan Especial consisten en:

- La elaboración de una clasificación sistemática de los elementos urbanos del Centro, elementos constitutivos del viario y espacios públicos, pero entendidos como lugares portadores y de acceso a las distintas actividades que se desarrollan en los inmuebles que a ellos vierten, mediante una doble agrupación:
  - o Por “Áreas Homogéneas de Dinamismo”, en función del nivel y distribución de actividades que reúnen y hacia los que debieran tender para superar las desigualdades o disfunciones.
  - o Por la caracterización propuesta para cada elemento o grupo de ellos, en función del papel que se considera han de representar en la escena urbana, como resultado del que ahora tienen y de la orientación prevista para alcanzar una mejor estructuración del Centro.
- La descripción básica, dentro de cada “celda” de la “tabla” generada con las Áreas y Elementos urbanos, de sus características y de las orientaciones planteadas para cada tipo resultante, equivalente a calle, plaza o grupo de los mismos, estableciendo objetivos, criterios y recomendaciones para alcanzarlos.
- La determinación, a nivel de ensayo previo desde este Avance, de medidas diversas y rangos de condiciones urbanísticas de posible aplicación a cada tipo de elemento urbano (a sus inmuebles) con la finalidad de buscar el alcance de los objetivos propuestos (equilibrio territorial y mezcla adecuada de actividades).

- Y estas tareas, con la idea de su desarrollo más pormenorizado y consensuado posteriormente en el Plan Especial, hasta alcanzar el carácter de normas o pautas de aplicación a las actividades urbanas en sus diferentes formas y escalas, bien en el propio planeamiento, o, más recomendadamente, mediante ordenanzas municipales que se formulen basadas en las determinaciones y condiciones previas del Plan Especial.

### B.P 2\_ Relación de las actividades con otros componentes configuradores del contexto urbano

A la hora de realizar la calificación de elementos viarios en relación con la asignación de actividades que en sus inmuebles colindantes pueden ser albergadas, se han tenido en cuenta, en una primera aproximación, los siguientes parámetros, si bien en el desarrollo en mayor profundidad del Plan Especial, y más detallado aun posible en planes sectoriales temáticos, tales circunstancias podrán ser reconsideradas:

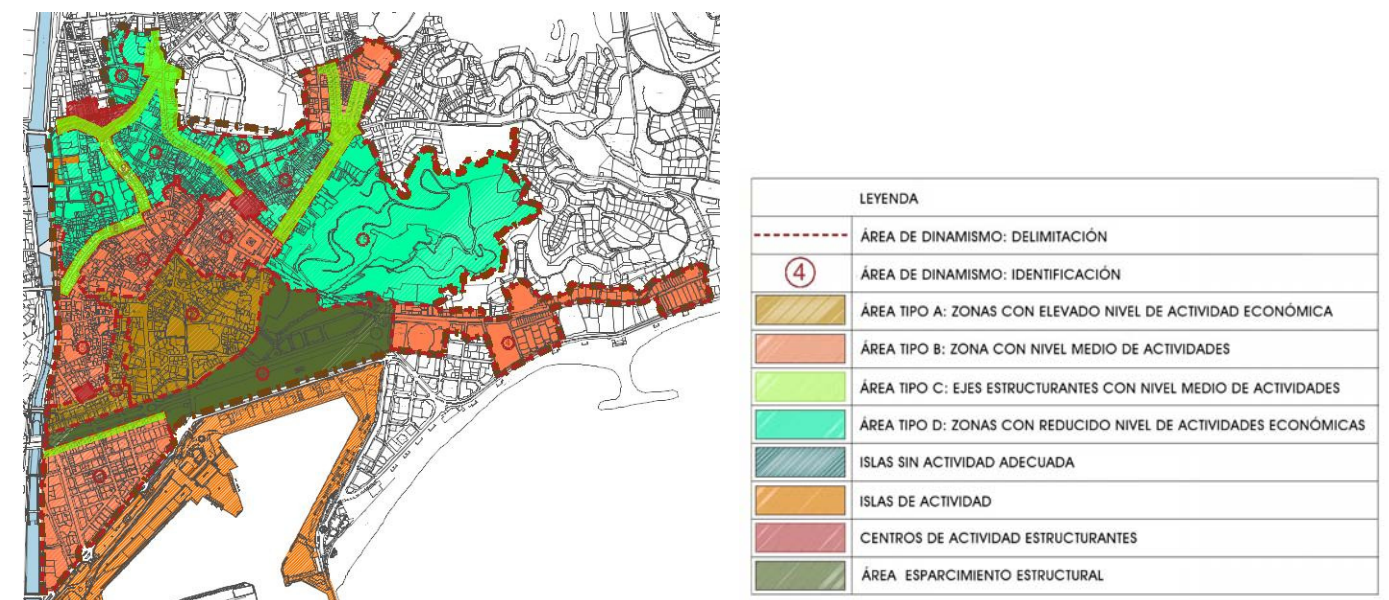
- Actividades y Forma urbana.
  - o La constitución morfológica del espacio urbano, tanto del espacio construido, los inmuebles, como del espacio libre, las calles, plazas y jardines, evidentemente condicionan e inciden en las características de las actividades a implantar, tanto en sus condiciones cuantitativas (mayor o menor cantidad y densidad de actividades, superficies y dimensiones destinadas a ellas) como en sus peculiaridades cualitativas (clases y tipos de usos, configuración formal e imagen de los mismos).
  - o De tal forma, que una calle sea más estrecha o más ancha, más larga o reducida, que se revista como avenida o bulevar, incide claramente sobre las implantaciones de cualquier tipo de uso: peores o más amplias vistas para el uso residencial, mayor o menor capacidad para acoger público comercial, facilidad para localizar y acceder al inmueble, "prestancia" socio-económica del lugar, ...
  - o En similar sentido, las plazas, por su carácter de centralidad, constituyen lugares de referencia urbana evidente y aglutinación de actividades en espacios conceptualmente más estáticos que dinámicos.
  - o Y no hablar ya de las esquinas, cuyo valor comercial es sobresabido siempre mayor que otros lugares de menor impacto visual.
- Actividades y Singularidades urbanas.
  - o Efecto atrayente de los valores patrimoniales sobre las actividades.
  - o Implantación de actividades comerciales en bienes protegidos. Su transformación y respeto.
  - o La adaptación de elementos de interés patrimonial al uso residencial. Capacidad de albergar adecuadamente distintos tipos de viviendas.
  - o La actividad hotelera en bienes protegidos. Su plus-valor.
  - o Los equipamientos en edificios protegidos.
    - Oportunidad de recuperación del patrimonio.
    - Adecuación de los usos a los espacios y sus características protegidas.
  - o Actividades Singulares y su relación con los elementos singulares (edificaciones con valor patrimonial, espacios libres de interés).
    - La Semana Santa: Itinerarios y valores patrimoniales: El marco paisajístico que revaloriza la apreciación del rito. La oportunidad de mostrar y difundir los valores patrimoniales.
    - La Feria del Centro. Aciertos y desaciertos. Oportunidades que ofrece. Criterios y recomendaciones para su orientación futura.

- Actividades y Movilidad.
  - o El caso particular de los Aparcamientos colectivos. Polos de atracción de actividades: Necesarios para la residencia, fomentadores de negocio.
  - o Los ámbitos de influencia de los aparcamientos. su colaboración a la reactivación funcional (de la residencia, y del comercio y servicios). Contribución a la erradicación de "vacíos sociales".
  - o El movimiento de personas y vehículos: Sus afecciones a la residencia (positivo como accesibilidad para los propios residentes, negativo en exceso por ruidos y molestias ambientales), generador de expectativas comerciales.
  - o El transporte colectivo, necesario para la reactivación de áreas en desuso.
  - o Consecuencias de la peatonalización y de la localización del transporte público.
- Actividades y Urbanización.
  - o Efectos de la peatonalización sobre las actividades.
  - o Pavimentos ruidosos: efecto negativo para la habitabilidad del centro.
  - o Arbolado y jardines: Adecuados para residencia, dificultades para la movilidad y accesibilidad, posibles barreras para el comercio. Sus efectos en función de la sección viaria mayor o menor.

### B.P 3\_ Propuestas para orientación y desarrollo de las actividades implantadas

#### B.P 3.1\_ División funcional por zonas: Áreas de dinamismo.

Enunciados ya los efectos negativos resultantes de la consideración previa del Centro Histórico de Málaga como un "todo" homogéneo, precisamente por la propia inexistencia de dicha homogeneidad global, causa parcial que ha sido de algunos de los problemas que actualmente aquejan al recinto delimitado, o de su agravamiento, no cabe otra tarea que la de analizar el fenómeno de heterogeneidad del ámbito, distinguiendo como áreas homogéneas aquellos sectores en los que si se detectan características de similitud que permiten agrupar los espacios de la trama urbana en núcleos distintos, si bien siempre sin perder la visión general, y ello a los efectos de su tratamiento diferenciado a la hora de aplicar normas, ordenanzas, criterios para su desarrollo, recomendaciones o instrumentos de gestión, de manera más acertada, por acercamiento a sus características propias y a las demandas que se detectan y diferencian sus cualidades.





Desde el punto de vista de las actividades urbanas, esta zonificación en áreas homogéneas presenta una configuración y delimitación que no necesariamente ha de coincidir completamente con la división realizada, con carácter global, en respuesta a las características generales de los barrios que componen el centro, dado que su cometido concreto va estrechamente ligado y dirigido al campo estricto de las actividades que se desarrollan, y que se considera han de reequilibrarse, en el ámbito del plan especial, con independencia de otros campos temáticos como son la forma urbana o sus singularidades.

Con la finalidad precitada, como primera medida instrumental se establece una clasificación derivada del análisis de la situación funcional actual en que se encuentran las diferentes porciones de suelo e inmuebles del centro, de cuya observación, en consecuencia, cabe extraer las demandas evidenciadas, como resultado de la necesidad de aplicación de medidas para compensar los defectos y excesos detectados.

A tal efecto, se ha optado por la consideración y delimitación de estos ámbitos como Áreas Homogéneas de Dinamismo, en consecuencia con las características funcionales que presentan, y con el objetivo enunciado de elaborar respuestas propositivas ante los desajustes observados. Se realiza esta clasificación para facilitar la aplicación conveniente de diferentes instrumentos de gestión, dirigidos al alcance de un reequilibrio funcional adecuado, en corrección de los desajustes existentes:

A su vez, estas áreas se agrupan en niveles generales en función de las intensidades de actividades económicas que presentan en la actualidad, y como reflejo de la conveniencia de aplicación de medidas para su reequilibrio.

- Zonas con elevado nivel de actividades económicas.
- Zonas con nivel medio de actividades.
- Zonas con reducido nivel de actividades económicas.

Dentro de estas áreas, observadas para su clasificación con cierta mirada global, se presentan determinados ámbitos en los que, por diversos motivos, se produce un vacío de actividades, bien económicas, bien residencial, identificándolas como “islas sin actividad”; en la misma forma que aparecen, dentro de áreas con escasa actividad general, pequeñas agrupaciones concentradas de actividad primaria.

### B.P 3.2\_ Caracterización de las zonas.

Se trata ahora de referenciar las diferentes cualidades o combinación de características que dotan de identidad propia a cada una de las distintas zonas, y ámbitos internos a las mismas, para su clasificación como Áreas de Dinamismo, a través de una zonificación de actividades.

Como base de partida, es preciso entender que la mezcla de actividades en el Centro y en cada barrio del mismo, considerada como solución más adecuada para garantizar resultados positivos de reactivación urbana, admite, no obstante, sin por ello apartarse del grado de idoneidad perseguido, diferentes dosis de incorporación de sus componentes, comportándose como un cóctel que, ante diversas cantidades de los elementos que lo conforman, puede ofrecer diversos sabores.

Este ejemplo sirve a los efectos de aclarar la clasificación de zonas realizada en función de los distintos niveles de mezcla y conjunción de usos. En tal sentido, como consideración previa es consecuente realizar una tipificación teórica y general del estado en que se pueden encontrar diferentes ámbitos en

función de los grados de combinación de distintas actividades, bien como análisis de las situaciones existentes o bien como propuestas consideradas adecuadas para alcanzar los objetivos planteados:

- 1) Zonas eminentemente residenciales.
- 2) Zonas preferentemente residenciales.
- 3) Zonas con escasez de uso residencial, necesitadas de fomento de actividad residencial.
- 4) Zonas con escasa actividad no residencial, precisadas de fomento de actividades económicas (comercial/terciaria).
- 5) Zonas con equilibrio de usos compatibles.
- 6) Zonas con predominio de actividad comercial, precisadas de equilibrio o disuasión.
- 7) Zonas con predominio de actividad terciaria/administrativa, precisadas de equilibrio o disuasión.
- 8) Zonas con elevado nivel de actividades turísticas/culturales, con alto riesgo de exclusión residencial y de actividades domésticas.
- 9) Zonas saturadas por actividades no residenciales (comerciales / terciarias / hostelería / hotelera).

Y, dentro de cada una de ellas, a su vez, cabría diferenciar entre los grados de distintas “sub-actividades”, en función de las características más pormenorizadas: excesos o defectos de vivienda pública o privada, de comercio de barrio o general, de negocios de iniciativa y diseño propio o “franquiciado”, de hostelería musical o cafeterías, ...

### B.P 3.3\_ Clasificación de las áreas homogéneas de dinamismo.

En aplicación práctica de los criterios distintivos referidos en los párrafos anteriores a la realidad actual del Centro Histórico, cabe establecer para el mismo una clasificación concreta de Áreas Homogéneas de Dinamismo, agrupadas por sus peculiaridades y por las actuaciones recomendadas para alcanzar una adecuada conjunción de actividades, en función de las caracterizaciones referidas.

Esta clasificación propuesta se encuentra reflejada en el **plano 3.B.P.1**, donde se muestran las diferentes áreas según desglose expuesto a continuación:

#### Áreas tipo A: Zonas con elevado nivel de actividades económicas.

Se incluyen en este tipo ciertas áreas que han llegado a conformarse predominantemente como centros de actividades comerciales y de servicios a partir de la atracción que ejercen para su disfrute mayoritario por ciudadanos procedentes de lugares externos al propio centro.

#### - Área 2: Puerta del Mar / Nueva / Atarazanas.

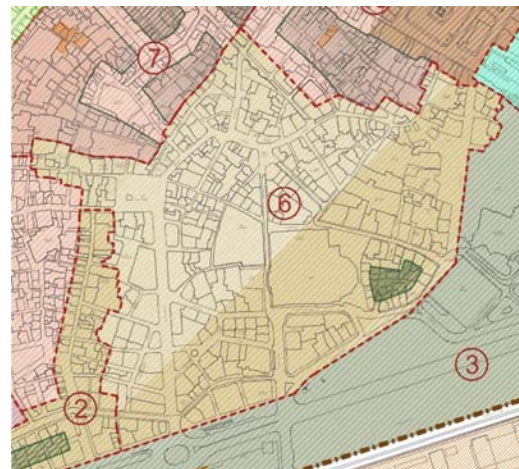


Su caracterización parte de ser:

- Zonas con escasez de uso residencial, necesitadas de fomento de actividad residencial (3).
- Zonas con predominio de actividad comercial, precisadas de equilibrio o disuasión (6).



- Área 6: Larios / Granada / Alcazabilla



Están constituidas como:

- Zonas con elevado nivel de actividades turísticas/culturales, con alto riesgo de exclusión residencial y de actividades domésticas (8).
- Zonas saturadas por actividades no residenciales (comerciales / terciarias / hostelería / hotelera) (9).
- Zonas con escasez de uso residencial, necesitadas de fomento de actividad residencial (3).

**Áreas tipo B: Zonas con nivel medio de actividades.**

Componen este grupo determinadas áreas que, en el transcurso del tiempo, por la sucesión de procesos dinamizadores o desaceleradores de carácter socio-económico, han llegado a rodearse de circunstancias que las hacen portadoras de cierto equilibrio entre diferentes actividades, si bien no en todos los casos partiendo de los mismos motivos generadores, ni siempre con una clara estabilidad igualitariamente asentada para el tiempo futuro.

No obstante, algunas de estas áreas mantienen determinados ámbitos con carencia de actividad, en algunos casos por abandono o disminución de la previamente implantada (ensanche Heredia), en otros por no haberse llegado a disponer en el tiempo (Pozos Dulces, Camas, Muro de San Julián y de las

Catalinas, Atarazanas) debido a su morfología y génesis estructural (trama medieval angosta) o por incompatibilidad histórica con usos degradantes (prostitución, actividades ilegales).

Existen otros ámbitos en recuperación avanzada que, sin embargo, como en muchos casos, pueden correr el riesgo de "pasarse de largo", perdiendo su carácter equilibrado por desviación hacia el concepto de "ciudad-escenario", con previsible exceso de servicios territoriales (turismo y actividades anexas), esto último más especialmente en las áreas 5 y 7 procedentes de la trama urbana histórica más central y arcaica.

- Área 1: Ensanche Heredia



- "Zona con equilibrio de usos compatibles" (5), en niveles actualmente reducidos respecto a su situación anterior.
- Su caracterización actual parte de haberse encontrado constituida anteriormente como un área con predominio de actividad terciaria/administrativa, precisada de equilibrio con el uso residencial que se encontraba en descenso, pero con el abandono de las actividades administrativas y servicios terciarios anexas a ellas, producido por el traslado de la actividad judicial a la Ciudad de la Justicia, dichos usos se han visto mermados ampliamente, equilibrando en cierta manera con la menor actividad residencial, pero dejando huecos vacíos de actividad, tanto en plantas altas de los inmuebles como en locales de plantas bajas.
- Se considera un proceso en recuperación, confianza puesta en las actuaciones del proyecto SOHO Málaga, si bien, hasta el desarrollo del Plan Especial del Puerto en este frente marítimo, será difícil alcanzar resultados completamente satisfactorios, por el propio carácter de barrera que genera en su estado actual dicho elemento territorial.
- Dicha actuación, dotándola con los usos adecuados a sus condiciones actuales, en reconsideración de los ahora aprobados por el cambio de circunstancias de entorno, permitiría ofrecer un nuevo ámbito polarizador de actividades, reconvirtiendo la situación actual del barrio como lugar "fin de trayecto" a la más óptima de "lugar de paso".



- **Área 4: Reding / Prías / Sancha**



o "Zona con equilibrio de usos compatibles" (5).

o Esta área, incluida en el ámbito del PEPRI Centro por adecuación a las determinaciones de carácter patrimonial, teniendo sus propios altibajos en materia de actividades económicas en el tiempo, como cualquier otra, presenta, no obstante, un equilibrio funcional que se puede considerar óptimo en relación con las características derivadas de su generación y evolución hasta la actualidad.

- **Área 5: San Juan / Arriola / Cisneros**



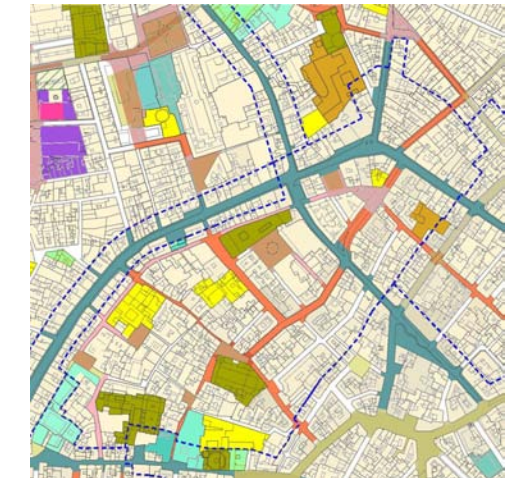
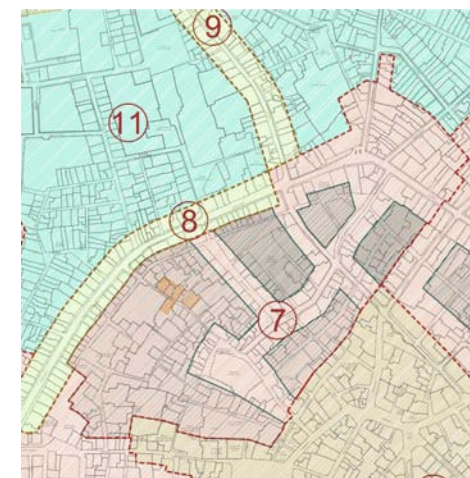
o Proviene estas tramas urbanas de la sucesión de procesos históricos que las conformaron como zonas de negocio y de mercado, tanto empresarial como doméstico: Antiguas calles y plazas comerciales, marcadas por su proximidad al Mercado de las Atarazanas, en el camino de acceso a él desde el norte, desde el río Guadalmedina y los barrios del Perchel y Trinidad, histórico asentamiento de actividades gremiales (esparteros, especerías) y servicios hosteleros (mesón de la Victoria).

o Actualmente pueden considerarse "Zonas con equilibrio de usos compatibles" (5), más aun con las actuaciones puestas en marcha en épocas recientes.

o La relativa pérdida de actividad residencial, e incluso comercial, durante un periodo de tiempo anterior, debida a procesos de degradación y abandono en los últimos años del pasado siglo, se encuentra en franca recuperación actual gracias a las recientes operaciones de ensanche y dotación de servicios (aparcamiento, revaloración de equipamientos y actividades comerciales, actividad hotelera), tanto públicas como desarrolladas por la iniciativa privada.

o Tendencia a convertirse en "Zonas con elevado nivel de actividades turísticas/culturales, con alto riesgo de exclusión residencial y de actividades domésticas (8)", una vez culminados los procesos actuales de recuperación de espacios anteriormente infrutilizados (plaza de Calle Camas y aledaños).

- **Área 7: Mártires**



o Ámbitos residenciales sobre la trama medieval. Antigua zona conventual que, manteniendo aun ciertos elementos patrimoniales de la arquitectura religiosa y conventual de alto interés, se ha encontrado proverbialmente destinada al uso residencial sobre la trama originaria musulmana-barroca que se mantiene en gran parte en su sector sur, algo más modificada por ensanches posteriores hacia el norte.

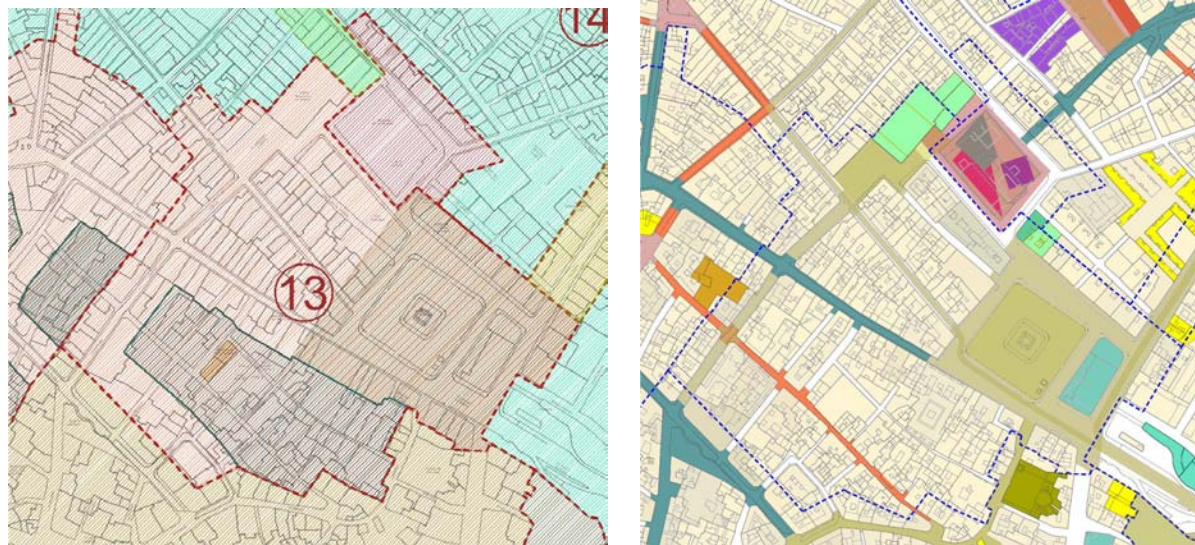


o Zona con equilibrio de usos compatibles (5), pero un equilibrio a nivel global, desigualado interiormente por la existencia de muy diversos ámbitos diferenciados funcionalmente.



- Presenta en su superficie ciertas “islas sin actividad”, coincidentes en general con las tramas más angostas, con indicios de riesgo de implantación excesiva de actividades no residenciales con un alto grado de incompatibilidad con las mismas (hostelería con música).

- **Área 13: La merced / Madre de Dios**



- Zonas culturales / residenciales, con cierto carácter bohemio derivado de la implantación de actividades artísticas-culturales-escenográficas en proximidad y de su situación intermedia respecto al barrio del Ejido, anterior zona Universitaria.
- Se encuentra dotada con equipamientos tales como el Teatro Cervantes, que le imprime un sello especial por su significación en la ciudad y alto nivel de actividad, y la Casa Natal de Picasso, referencia clara e inestimable, junto con la Plaza de la Merced, al gran artista malagueño de la pintura del siglo pasado.
- Actualmente pueden considerarse Zonas con equilibrio de usos compatibles (5).



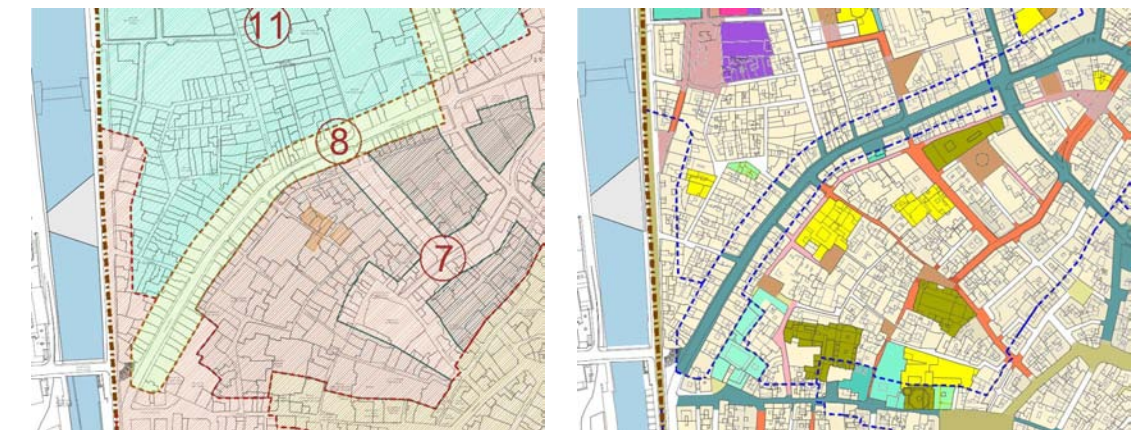
**Áreas tipo C: Ejes y Centros estructurantes con nivel medio de actividades.**

La potencialidad que poseen estos espacios, con vistas a un desarrollo futuro cercano, les otorgan un valor inestimable que les hace ser dignos de su consideración como áreas independientes.

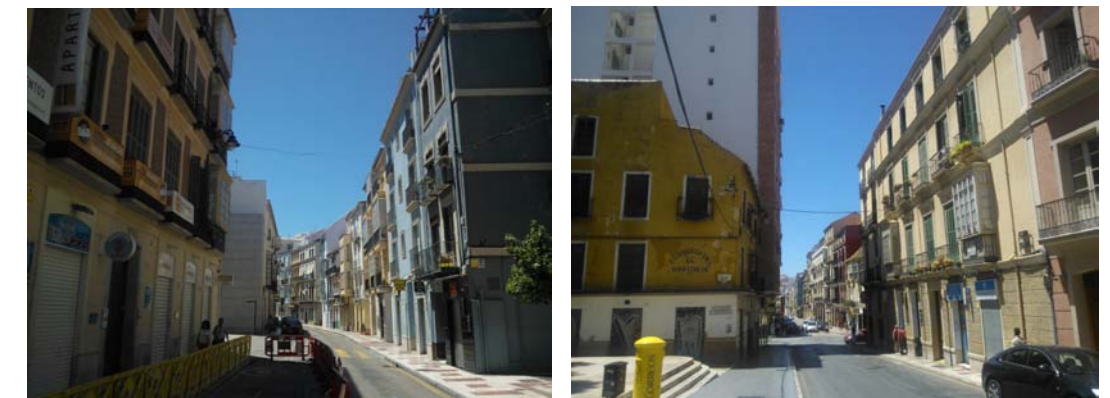
Y ello es así debido a sus especiales condiciones morfológicas que los constituyen en ejes de comunicación esenciales en la estructura urbana del Centro, tanto por su lugar de emplazamiento como por su configuración formal, así como al elevado interés patrimonial de sus edificaciones.

Debiendo además tomarse en consideración la gran influencia que pueden emitir, sobre sus entornos inmediatos, los acontecimientos y actuaciones que sobre ellos concurren, dada la capacidad de irradiación de actividad que, como elementos estructurantes de la trama y focos polarizadores, presentan hacia los mismos.

- **Área 8: Carretería**



- Eje comercial / residencial de importancia histórica remarcada por su situación como ronda-corona perimetral de la muralla medieval.
- Actualmente puede considerarse como “Zona con equilibrio de usos compatibles” (5), si bien con cierta disminución del uso residencial, necesitada por tanto de fomento de tal actividad (3), y con actividad comercial igualmente disminuida y modificada en los últimos tiempos (4) (según tramos de la calle), por pérdida parcial del comercio tradicional anteriormente implantado, que enriquecía y dotaba de centralidad a la calle y a su entorno, generando un barrio de gran vitalidad en el centro histórico.



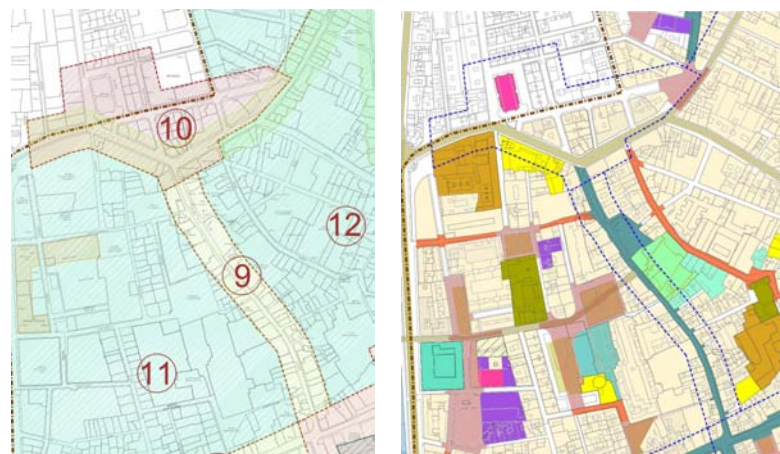


- **Área 9: Ollerías**

- Eje viario constituido como puerta desde/hacia el norte de la ciudad, conexión con el Mercado de Salamanca y el Barrio del Molinillo, de alta significación estructural en la trama del centro a pesar de su reducida anchura relativa, derivada de su génesis y mantenimiento morfológico, quizá por causa de lo aun más hermético y, casi, infranqueable de sus barrios colindantes, que la conforman históricamente como única vía de comunicación en dicha dirección.
- Este valor de estrategia posicional y el interés de sus elementos patrimoniales, así como la ubicación de dotaciones de alto nivel de atracción, denotan la gran atención a prestar a las condiciones que posee como espacio soporte de actividades estructurales, sin pérdida del concepto de "eje central de barrio".



- Podría expresarse que es una calle en cierta forma "desaprovechada". Sus cualidades la hacen digna de ser portadora de altos niveles de actividad, pero, sin embargo, por su ubicación perimetral entre los arrabales históricos, las características socio-económicas de las áreas de entorno y las propias condiciones de urbanización, no acaba de asumir un protagonismo comercial merecido.
- En forma similar a lo expresado para calle Carretería, actualmente puede considerarse como "Zona con equilibrio de usos compatibles" (5), si bien con actividad comercial disminuida y modificada en los últimos tiempos (4).



- **Área 10: Mercado de Salamanca.**

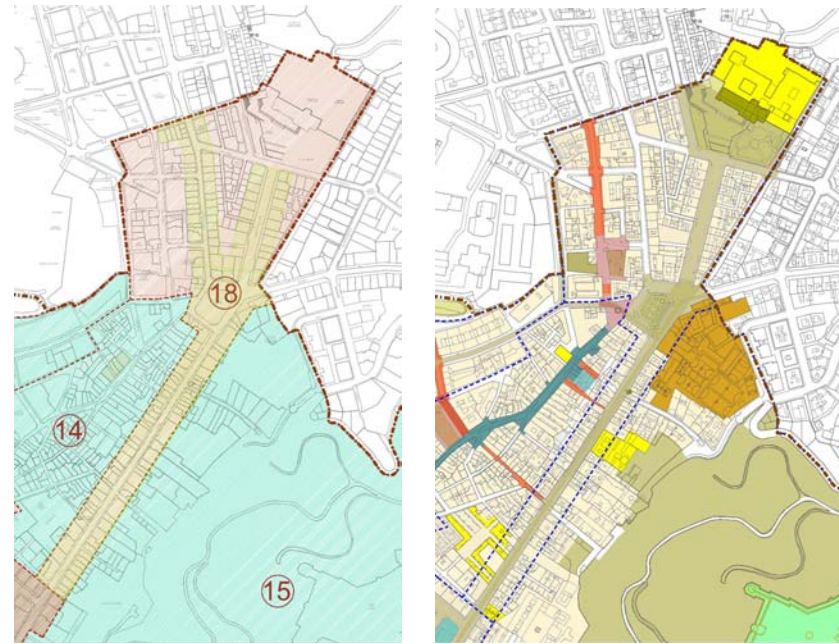
- Zona limítrofe del ámbito del Plan Especial, pero, sin embargo, centro neurálgico de actividad generado por la disposición del Mercado en un lugar de confluencia viaria de alta intensidad circulatoria.
- En tal sentido, más que como zona limítrofe ha de ser considerado lugar nexo de conexión e intercambio de actividades entre el centro delimitado y sus barrios de entorno, constituyéndose, en sí, en un lugar central, barrio dentro-fuera con sentido propio de identidad, unido a sus alrededores.



- Puede referirse bajo la consideración de Zona con equilibrio de usos compatibles (5), si bien su carácter variopinto en cuanto a tipologías, tanto edificatorias como de formas de habitar, le transmiten una condición indiscutible de "zona de transición" entre diferentes habitats: retazos de vivienda tipo centro, incluso con reminiscencias de corralas, al sur; vivienda unifamiliar adosada, con mezcla de plurifamiliar, al norte; distintas concentraciones de viviendas públicas al noreste, al este y al sur. Todo un conjunto dis-armónico, pero en un entorno con elementos patrimoniales (convento, mercado, ...).
- Sin embargo, las actividades económicas propiciadas por la implantación del Mercado se encuentran repartidas en una extensión de reducida superficie, no llegando poco más allá de las calles inmediatamente cercanas al mismo, razón de la consideración de un ámbito tan reducido para esta área, que hace a su vez considerar algunas de las de su entorno como zonas de escasa actividad económica.

- **Área 18: Victoria.**

- Eje potencial y funcionalmente vivo, y rico en actividades básicas, desde la residencia hasta el resto de actividades mercantiles, con gran importancia posicional por su ubicación entre dos elevaciones topográficas, montes Gibralfaro y Ejido, pero cuyo efecto de irradiación de actividad hacia los espacios de sus márgenes es relativo en la actualidad, o, más bien, escaso.



- Hacia el sureste, el propio monte funciona como barrera infranqueable, a falta de dotación de un tratamiento que permita su uso y disfrute desde esta gran vía urbana.
- Hacia el noroeste, Lagunillas, un barrio que durante tiempo ha contado con su propio papel histórico en la ciudad, guardando gran relación con la Victoria, pero que en el transcurso del tiempo reciente ha ido perdiendo su identidad y su actividad, separándose de manera notable de las circunstancias que lo hacían compartir protagonismo urbano con la calle Victoria.

#### **Áreas tipo D: Zonas con reducido nivel de actividades económicas.**

Se relacionan en este conjunto áreas generadas a partir de los originales arrabales históricos de la corona norte del Centro, caracterizadas en su día por constituir las tramas urbanas de primer crecimiento extramuros de la ciudad islámica medieval, que daban albergue a los ciudadanos de la clase trabajadora junto a los asentamientos de la burguesía comercial en situaciones estratégicas de proximidad a las puertas de acceso al recinto histórico interior.

Este carácter mixto de actividades comerciales y residenciales, eso sí, más o menos mezclado o agrupado según el "prestigio" de las calles, se mantuvo en cierta medida, hasta que el acontecer de los momentos históricos provocó cambios socio-económicos en la estructura poblacional y fue transformando paulatinamente el contexto, expulsando, con un alto grado de voluntad y aceptación propia, a la población original hacia sectores de nuevo crecimiento urbano (décadas 1950-60) en busca de condiciones de vida más adaptadas a los requerimientos modernos, hacia las nuevas barriadas de concepción más higienista del espacio y las tipologías habitables, induciendo con ello a un abandono de los barrios tradicionales, donde permaneció únicamente la población más arraigada o con menores recursos económicos, en general, de mayor edad.

En un segundo momento ocurrió lo que era de esperar: Tras la desaparición de esta población senil, con escasos medios y energías para rehabilitar y revitalizar los barrios, la decrepitud se hizo inminente, extendiéndose un deterioro de alto nivel por el conjunto inmobiliario, lo que, unido a la

falta de actuaciones comunitarias de saneamiento, mantenimiento y mejora de la urbanización, provocó la desaparición casi total de actividades en estos lugares, con una huida aun más acelerada de sus habitantes originales que llegó a afectar, ya incluso, a otros barrios y zonas colindantes, incluso a bastantes áreas del recinto intramuros.

Ante el vacío producido, en medio de una situación física de apariencia casi post-bélica, las ruinas fueron, en parte, ocupadas por poblaciones de rentas muy humildes, sin posibilidades de ocasionar mejoras estructurales

Y ésta era la situación allá por los años 70 y 80 del pasado siglo, cuando mentes lúcidas decidieron que había llegado la hora de poner remedio ante semejante desbarajuste.

Y no hubo otra manera que actuar decididamente, sentenciando a determinadas áreas del Centro Histórico a un destino muy cierto: Construir nuevos asentamientos para "relojo" de la población "histórica".

En gran medida, el problema radicaba en que una elevada cantidad de dicha población ya había desaparecido de los ámbitos en remodelación, encontrándose, eso sí, ocupadas las estructuras persistentes por población relativamente reciente, de escasos recursos económicos, mezclada con personas de edad avanzada que no habían podido ni, en muchos casos, por su propio arraigo, querido marcharse de sus barrios de origen.

Amparadas las labores en la realización de una tarea innegablemente justa, la dotación de viviendas a las personas de clases socio-económicas más desfavorecidas, para proporcionarles una forma de vida digna; con el marchamo puesto en la recuperación, rehabilitación y revitalización de barrios insalubres, eso sí, manteniendo como estandarte la "rehabilitación" edilicia, de los edificios y tramas urbanas como valor inmutable, sin embargo, el resultado de las actuaciones sobre la estructura y caracterización del Centro es el ya por todos conocido.

Una gran labor social como base de partida, pero con seria carencia de ciertas consideraciones en su proceder, que ha arrojado, en conclusión, unos resultados más que discutibles.

Un exceso de concentración de población, con una línea socio-económica poco diversificada, aglutinando las rentas más bajas en muy escasa superficie.

Escasez de equipamientos y servicios asimilados de proximidad, necesarios para alcanzar los niveles adecuados a dicha población, especialmente para prestar atención a las demandas derivadas de las características propias de tal tipo de intervenciones (servicios asistenciales, sociales, educativos, de orientación laboral, culturales, ...).

Falta de previsión espacial, y escaso impulso de gestión, para la capacitación y el fomento de actividades económicas, tales como el comercio y servicios terciarios de cercanía y el amparo de actividades formativas y laborales.

Y, sin entrar en profundidad en los aspectos morfológicos, una modificación intensa de las tramas y, sobre todo, las tipologías edificatorias, que, en lo que a la residencia como actividad compete, significó un cambio radical en las formas de habitar, pasando de los tipos de vivienda unifamiliar en núcleo o pequeños enclaves plurifamiliares, desde corralas o casas-patio a casas de vecinos, a grandes promociones públicas (y algunas privadas) de bloques de viviendas, sobre parcelas cuyas superficies poco tenían que ver con la estructura original del parcelario de dichos barrios.

En cuanto al resto de actividades no residenciales, aparte también de las dotacionales ya aludidas, es decir, respecto al comercio y los servicios terciarios, tampoco es difícil conocer el resultado.



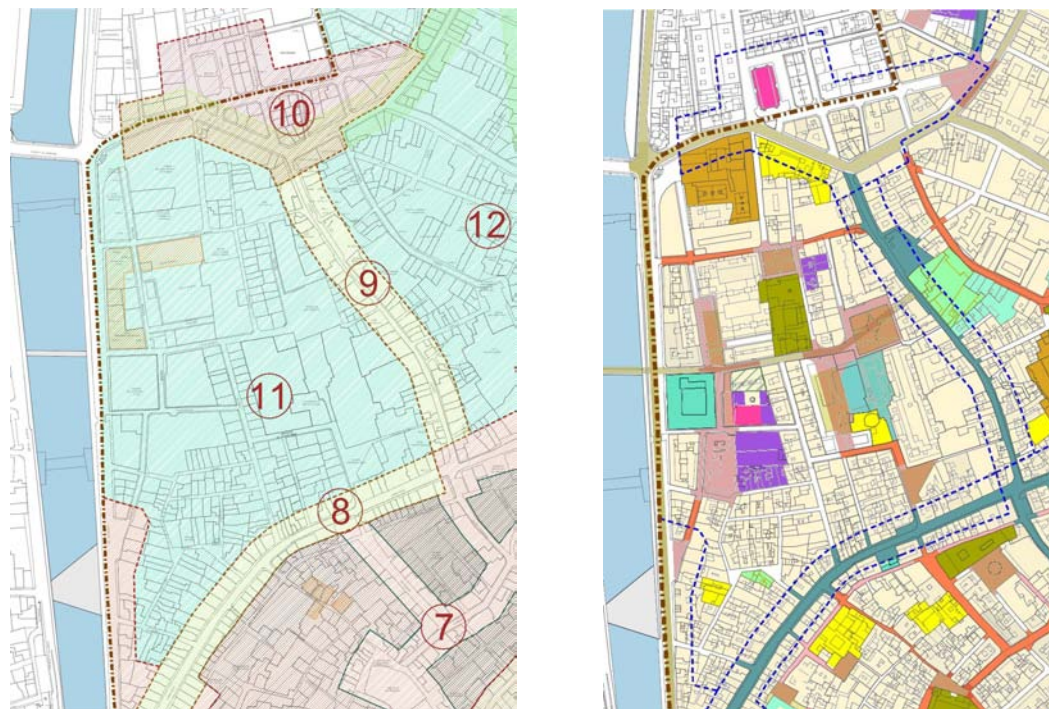
Por un lado, el reducido número de comercios que persistían, entre el deteriorado estado de las edificaciones, la escasez de clientela por el vaciado poblacional, y, en última instancia ya, las expropiaciones y realización de grandes obras auentadoras de negocio, desaparecieron, salvo algún heroico reducto.

Lo ejecutado de nueva planta: Promociones muchas de ellas sin locales para negocios. Y, en los escasos existentes, la caracterización de la eminente intervención pública, y la consiguiente complejidad o falta de gestión para poner a disposición dichos espacios para funciones comerciales o terciarias, han provocado la práctica inexistencia de tales actividades, esenciales para alcanzar una mezcla idónea de usos que revitalice los barrios.

Eso si, en gran parte han sido ocupados por organizaciones de carácter social, pero sin denotarse, a la vista de los resultados, la realización de un análisis previo que pudiera garantizar el alcance de una distribución equilibrada entre todos los tipos de actividades precisos para revitalizar los ámbitos. Y ello sin profundizar más en los aspectos relativos a su funciones concretas y a los resultados efectivos de las mismas, cuestión ésta que, eso si, se consideraría de interés esencial analizar para incidir en la mejora futura del contexto urbano.

En consecuencia, las áreas aquí agrupadas, unas con mayores y otras con menores efectos resultantes de tales intervenciones, por ser objeto de las mismas o por encontrarse en sus entornos de afección, reúnen ciertas características similares en cuanto a los grados de implantación de actividades:

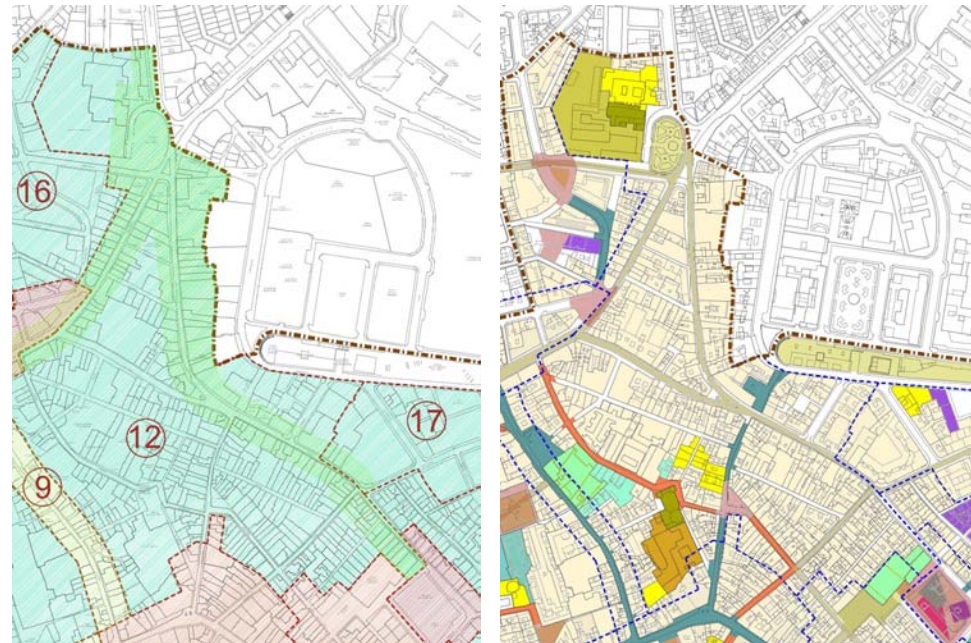
- **Área 11: Biedmas / La Goleta**



- Barrio cercano en su población a los 250 habitantes / hectárea, ello da indicio de una densidad residencial adecuada, si bien es posible observar que su mayor concentración se sitúa en las zonas más perimetrales del mismo, y en las promociones plurifamiliares, tanto las públicas al norte como las privadas al oeste, cercanas al río, en tanto que la zona central se encuentra más deshabitada hacia Carretería, y con ciertas manzanas de viviendas con baja densidad.
- Por encontrarse actualmente consolidadas como “Zonas eminentemente residenciales” (1), sin considerarse que tal deba ser exclusivamente su destino, su evolución debe pasar por un re-equipamiento comercial y de servicios, planteándolas como “Zonas con escasa actividad no residencial, precisadas de fomento de actividades económicas (comercial/terciaria)” (4).
- Por su parte, la falta de equipamientos de todo tipo que presenta, y la existencia de espacios de oportunidad que podrían albergar usos a tal efecto adecuados, lleva a plantear algunas operaciones de transformación, en cierta manera ya heredadas de iniciativas previas.
- Es un barrio que presenta grandes oportunidades para alcanzar una adecuada recuperación funcional e inserción en el conjunto histórico central. Por un lado, la culminación de las actuaciones sobre el “Garaje Las Delicias” y su entorno, en base a recuperar propuestas ya debatidas, pero con una idea globalizadora de la intervención, entendida como actuación en la propia parcela pero con amplia consideración de un ámbito de influencia mayor.
- La Plaza de los Cristos, espacio de amplia superficie abierto en la gestión del PEPRI, no ha alcanzado un papel y una significación en la estructura urbana proporcional a sus dimensiones, ni su propia urbanización.
- Este espacio no ha de ser “trasera” del Conservatorio María Cristina, sino que debe constituirse como fachada digna entre uno y otro, edificio y espacio libre, participando ambos de la riqueza que pueden poseer o poseen.
- Una ampliación se muestra más que precisa para el edificio dotacional, dado que, si bien su funcionamiento actual puede estimarse adecuado, nunca puede aspirar a ser óptimo desarrollar una labor cultural importante y creciente en tan reducida superficie como reúne el conservatorio. Será mañana o pasado, pero ha de estar prevista. Y junto a él, sin separación espacial que lo pueda inviabilizar.
- Y esta actuación, en cuanto a los usos a implantar, debe ser preferentemente de carácter territorial, es decir, unas funciones que sirvan a la colectividad de la ciudad, o más allá, que aporte riqueza funcional, activación, al lugar, en el camino que ahora presentan los usos del conservatorio, pero con aspiraciones de mayor porte y difusión.
- Ello aconseja la nueva consideración de unos elementos viarios, calle Don Rodrigo en esencia, como ejes territoriales, es decir, capaces de servir a los efectos de comunicar y atraer a población visitante, no solo ya del Centro, hacia este equipamiento re-conceptuado.
- La nueva propuesta de conexiones con los barrios al otro lado del río apoya esta tesis: puente puerta del centro, desde la Trinidad hacia este ámbito, como transcurso preferentemente peatonal, ya actualmente bastante utilizado por los habitantes del propio centro al no existir puente alguno. Y, a su vez, con posibilidad de continuación hasta calle Ollerías, buen final de recogida en un eje estructural de alta significación y utilización, poniendo en red igualmente estos espacios con los equipamientos ya existentes.



- **Área 12: San Felipe Neri/ Montañío / Capuchinos**



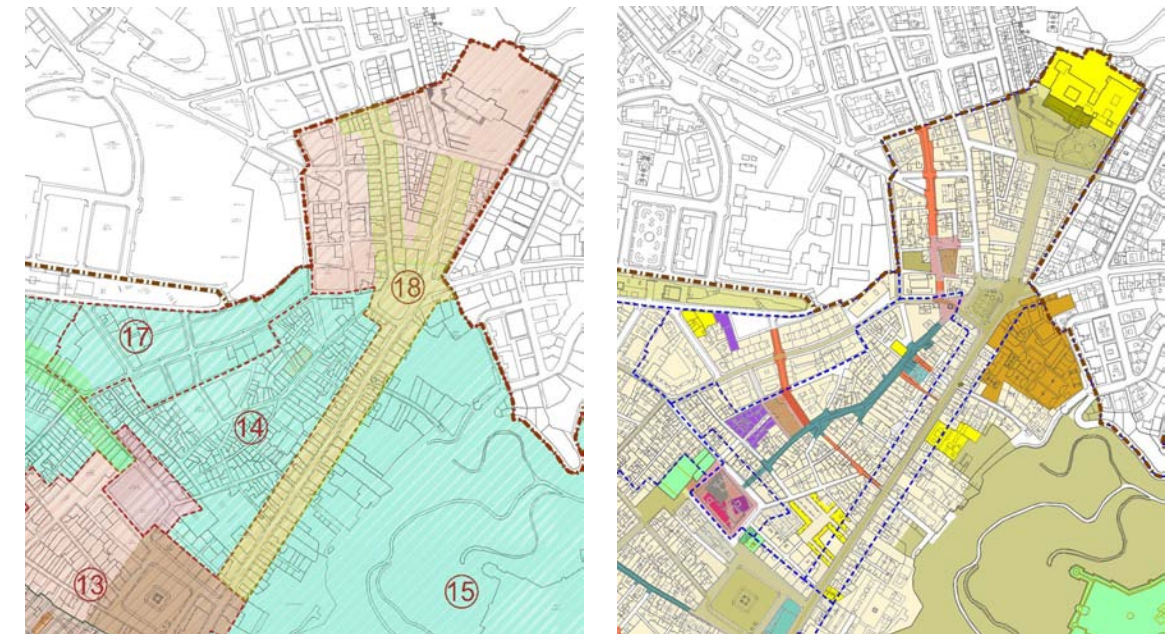
- Un barrio de trazado especial, con más calles estructuradas en disposición concéntrica a la falda del monte del Ejido que perpendiculares a él según el esquema radial general, debido precisamente a la existencia de esta elevación topográfica (calle Alta) que le confiere un estilo particular respecto a los otros barrios.
- Y ello, por su parte, quizá sea causa del cierto aislamiento que ha presentado y, en parte, sigue presentando, al no haberse comportado en los tiempos modernos como un lugar de paso para ir de un sitio a otro, lo que le ha afectado profundamente en la falta de actividades que no sean la meramente residencial, contando además con las demás circunstancias expuestas previamente para los barrios de esta corona.



- En forma similar a lo que ocurre en el barrio de Biedmas, por encontrarse actualmente consolidadas como "Zonas eminentemente residenciales" (1) (si bien con un nivel medio),

sin considerarse que tal deba ser exclusivamente su destino, su evolución debe pasar por un reequipamiento comercial y de servicios, planteándolas como "Zonas con escasa actividad no residencial, precisadas de fomento de actividades económicas (comercial/terciaria)" (4).

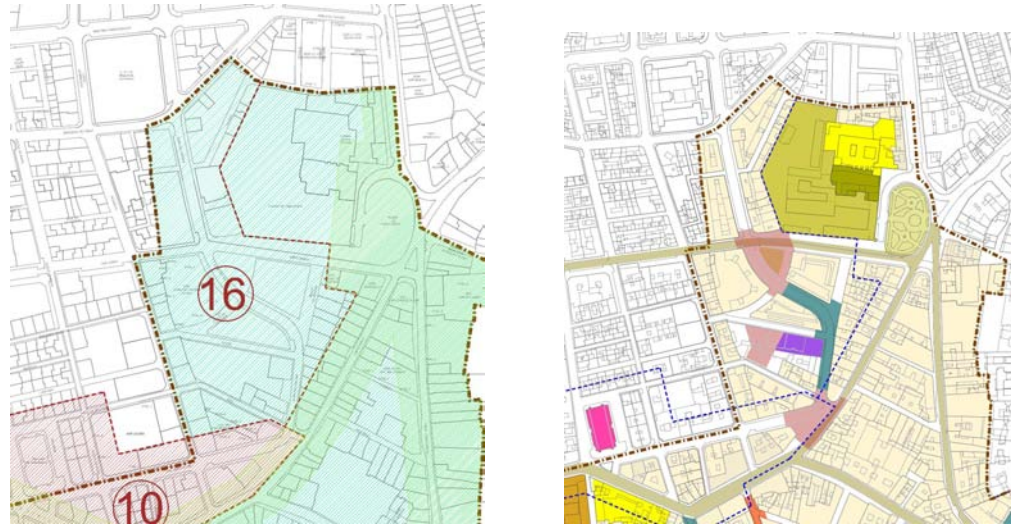
- **Área 14: Lagunillas**



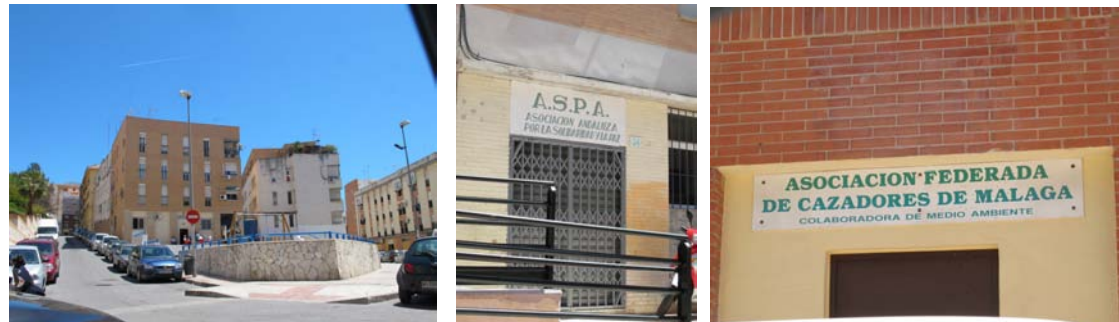
- Un barrio que durante tiempo ha contado con su propio papel histórico en la ciudad, guardando gran relación con la Victoria, y con un equilibrio de actividades que le configuraba como barrio con personalidad propia, pero que en el transcurso del tiempo reciente, por la cercanía a sectores muy modificados por la concentración de actuaciones públicas de vivienda, ha ido perdiendo su identidad y su actividad, separándose de manera notable de las circunstancias que lo hacían compartir protagonismo urbano con la calle Victoria.
- En su situación actual, si bien las muestras de población reflejan un nivel medio en relación con el los valores-estándar del centro (aproximadamente 250 habitantes por hectárea), por la falta de homogeneidad en la distribución del uso residencial, muy concentrado en las actuaciones públicas y en retroceso en las manzanas no alteradas de su estructura original, puede considerarse como una zona donde se ha producido parcialmente una disminución del uso residencial, necesitada, por tanto, de fomento de dicha actividad (3) en las localizaciones no alteradas, a la par que una zona con escasa actividad no residencial, precisada de fomento de actividades económicas (comercial/terciaria) (4).
- Es evidente, de igual manera, la necesidad de aportar actividad al barrio, inyectando funciones que propicien su adecuado ensamblaje con las áreas equilibradas cercanas. Y por esta proximidad a enclaves de alta potencialidad actual (teatro Cervantes, mercado de la Merced, calle Victoria) se considera de relativa facilidad alcanzar dicho fin, pudiendo propiciar tal efecto la disposición de un enclave de actividad territorial (preferentemente de carácter laboral-formativo o cultural-educacional), cuyo ámbito de servicio sea incluso superior al local, para generar atracción de personas externas al barrio y así procurar la interrelación con ámbitos vecinos. A tal fin, podría ser destinada parte de las parcelas pendientes de actuación pública, en mezcla adecuada con otros usos.



- **Área 16: Juan del Encina**



- Área renovada en su práctica totalidad por las actuaciones públicas de vivienda de los últimos años en desarrollo del PEPRI Centro, perdiendo sus características originales y transformándose en una especie de “barrio dormitorio” donde no se han implantado actividades económicas de tipo comercial o terciario, tanto por falta de iniciativa privada al respecto como por inadecuación de los espacios destinados a tal fin.



- Existen algunos locales en plantas bajas de las edificaciones, pero, a través de la gestión pública, han sido puestos a disposición mayoritariamente de asociaciones y organizaciones de carácter social (una especie de parque temático de ONGs), lo que ha propiciado una escasez de intervenciones para prestar servicios terciarios de cercanía a las viviendas, a pesar de contar con un alto grado de concentración poblacional (en torno a 360 habitantes por hectárea).
- En tal sentido, puede ser considerada como “zona con escasa actividad no residencial, precisada de fomento de actividades económicas (comercial/terciaria)” (4).

- Para alcanzar los niveles precisos, medidas a adoptar serían tales como recalcar la distribución de actividades en locales públicos, procurando el refuerzo y rediseño de sus servicios, planteándose a la par, como otra línea de actuación, la posibilidad de ubicación en el ámbito de un centro dotacional multifuncional, en espacios a recuperar y mejorar morfológicamente, pudiendo acompañarse de la instalación de espacios para aparcamientos de acercamiento al centro, labor ésta que podría contribuir a incrementar el tránsito de ciudadanos de otras áreas por el barrio, generando una vitalización adecuada para el fomento de usos terciarios.

- **Área 17: Cruz Verde / Refino**



- Falda de la colina del Ejido, bajo cuya atalaya se enrosca al monte, su actual configuración la ha convertido en la “joya de la corona” en cuanto a ejemplos de cómo la iniciativa pública puede actuar sobre una antigua trama urbana y modificar su carácter hasta niveles que hagan irreconocibles sus preexistencias, a pesar de los intentos de conservar cierto trazado viario en la disposición original.
- No precisamente falta de vida. Los 580 habitantes por hectárea que reflejan las cifras estadísticas dan idea de su constitución como una “zona eminentemente residencial” (1), no por considerar especialmente adecuada dicha aglomeración, sino porque así presenta su perfil. Una densidad de población que incluso duplica la de otras zonas ya de por sí ajustadas al alza.
- No se trata, pues, de intentar intervenir para reducir dicho fenómeno, por presentarse ya como una situación consolidada, de compleja, si no imposible, modificación. Al menos en un plazo corto o medio de tiempo.
- Sin embargo, si se evidencia precisa la realización de una serie de actuaciones tendentes al re-equipamiento y re-equilibrio funcional.
- Por una parte mediante creación de dotaciones de barrio que coadyuven a la mejora de las condiciones sociales del ámbito (equipamientos multi-funcionales, deportivos y culturales), de posible disposición en las parcelas ya públicas que se señalan al efecto.
- Igualmente, a través de la re-conceptualización de los espacios libres que constituyen la plaza Miguel de los Reyes, actualmente con escaso uso, en parte debido a su concepción y urbanización como espacio escalonado a diferentes niveles, que la configuran como lugar de difícil utilización para actividades de esparcimiento, y que no la hacen ser visualmente apreciable en su conjunto.
- Esta reforma puede ser estudiada con dos componentes: la construcción bajo su rasante de un aparcamiento para residentes del centro, aportando dotación precisa a tal efecto y generando tránsito

de personas, y la dedicación en su superficie a usos deportivos-recreativos del barrio, atrayendo para su utilización a niños y jóvenes que aporten vitalidad exterior a la zona y ofrezcan la posibilidad de una ocupación bien orientada y saludable del tiempo libre.

- Por otra parte, a la consecución del reequilibrio funcional señalado puede contribuir la adopción de medidas de fomento de la intervención privada en actuaciones de promoción comercial y de servicios terciarios, procurando así una adecuada inserción en el entramado socio-económico que caracteriza y debe reforzarse como pauta definitoria del contexto urbano del centro.
- Puede, por tanto, ser considerada además como “zona con escasa actividad no residencial, precisada de fomento de actividades económicas (comercial/terciaria)” (4).

#### **Áreas tipo E: Zonas de esparcimiento.**

Desde el punto de vista funcional, estas zonas de la ciudad y, no menos por ello, también del Centro, se analizan en este apartado como elementos constitutivos del sistema de esparcimiento ciudadano, como pulmones verdes de la urbe que son, o deberían ser. En tal sentido, las actividades económicas de sus entornos son objeto de consideración en las correspondientes áreas limítrofes, si bien no por ello olvidadas como usos acompañantes del ocio.

Son áreas que forman parte de los actuales entornos verdes y monumentales de la ciudad, pudiendo considerarse, en su más amplia concepción, como lugares de actividades territoriales, es decir, de disfrute y utilización por todos los ciudadanos y, en general, personas no residentes en el Centro.

Pero ello no ha de oponerse a su conceptualización como espacios igualmente usados por los habitantes del ámbito del Plan Especial, a cuyos efectos lo que si se muestra preciso es la adopción de medidas, en el tiempo y plazos posibles, para mejora de sus condiciones, especialmente las ambientales y de orientación de funciones y reequipamiento, al objeto de que sean preparados para usos más definidos pormenorizadamente y ajustados a las demandas de la población residente usuaria de los mismos, según cada lugar específico y sus valores y singularidades propias, a través de una forma de urbanización aplicada a su finalidad funcional.

#### **- Área 3: Alameda/ Parque / Alcazaba**

- Sin pérdida de la visión de unidad global que conllevan y que obliga a mantener unos invariantes precisos de homogeneidad ante cualquier intervención futura, es preciso reconocer que no son todos iguales estos elementos urbanos, diferenciándose, a su vez, cada una de sus partes, lo que exige un análisis detallado de cada lugar, sus valores y su entorno, a realizar en el Plan Especial y en cualquier desarrollo del mismo relativo a estos espacios.

La Alameda:

- Es esencialmente utilizada en la actualidad como lugar de paso entre el centro central (calle Larios, Atarazanas, ...) más destinado a actividades territoriales, y los centros comerciales y administrativos de la denominada “prolongación de la Alameda”, conceptualizada desde su génesis en el planeamiento desarrollista de la década de 1960 como nuevo centro urbano competidor del histórico, pero sin llegar a alcanzar jamás el éxito ciudadano de este último.

- A su vez, se comporta como lugar de comunicación transversal norte-sur entre el centro medieval y el ensanche burgués portuario, el ensanche Heredia.
- Aún más, como centro de intercambio de transporte colectivo, parada de autobuses, taxis, y, en un futuro cercano, el metro.
- La acera norte, con su fachada edificada que mira hacia el sur y, por tanto, es agraciada con mayor soleamiento, es igualmente beneficiada actualmente con mayor nivel de actividad, o al menos con actividad más valorada, por su constitución como lugar de tránsito entre calle Marqués de Larios y El Corte Inglés y su mayor proximidad al mercado central.
- La acera sur, sin dejar de ser igualmente lugar de circulación y movimiento intenso de personas, presenta en los locales de sus inmuebles un carácter económicamente más discreto, al menos según apariencia actual, y más ligado en su funcionalidad al barrio de Heredia, del cual procede en su constitución.
- El indispensable e incuestionable equilibrio a alcanzar entre las caracterizaciones de los espacios urbanos de las dos aceras, tanto a nivel funcional como de su conformación morfológica, exige irremisiblemente la elección de un tratamiento similar para ambas, que, si bien ofrezca respuesta adecuada a las condiciones de su entorno más cercano, sea acompasado tanto en el tiempo de intervención como en las formas de urbanizar, de manera que ninguna de las dos aceras pueda verse amenazada ni perjudicada, en favor de la opuesta, por un retroceso económico-funcional que pudiera surgir como consecuencia de la adopción de tiempos distintos de actuación.
- Pero, ¿y el carácter de la Alameda como lugar de esparcimiento, génesis de la misma, impreso en la memoria colectiva como fenómeno esencial a recuperar antes o después?
- Como planteamiento de este documento se entiende posible compatibilizar las diferentes funciones, si bien con cierta regulación y suavización de los efectos derivados de su carácter como elemento portador de tráfico territorial y lugar de intercambios de transporte, acompasando las posibilidades de reorientar su uso hacia el disfrute de esparcimiento y paseo con las de utilización como lugar de elevada actividad comercial.
- La disminución de efectos medioambientales adversos, ruido y polución, ha de ser objeto básico a considerar en la adopción de medidas proyectuales, funcionales y en las propuestas de tratamiento de los elementos de urbanización, para propiciar mejoras destinadas a su utilización ciudadana desde los nuevos puntos de vista planteados.

El Parque y la Alcazaba:

- Las relaciones espaciales y visuales que comparten estos espacios altamente definidores de la identidad de Málaga, de su centro histórico, salón panorámico y primera tarjeta de presentación de los mismos, conducen a una evidente, y no por ello menos necesaria de recordar, conclusión: Demandan, en alto grado, el refuerzo del nexo de unión entre ambos.
- Y esta conclusión se ha de convertir en premisa para las actuaciones futuras. Todo esfuerzo en generar un lugar continuo, al menos, lo más continuo posible, compartido entre estos elementos, será digno de elogio y de alcanzar resultados satisfactorios. Unos espacios libres con las mínimas objeciones



separadoras, las indispensables para permitir el desarrollo adecuado de la funcionalidad del centro y de ellos mismos.

- Difícil, si no imposible, pensar en eliminar la circulación rodada del eje central del parque, la avenida del parque. En muchos lugares del planeta se han realizado actuaciones de tal tipo, recuperando para la tranquilidad y el asueto espacios similares, de generoso porte, para disfrute ciudadano; pero no es el caso de Málaga, al menos no por ahora posible, debido a la propia conformación morfológica y topográfica de la planta y el perfil urbano, y a las circunstancias funcionales y económicas actuales.
- Pero, en lo que respecta a la acera norte del parque, quizá con posibilidad de ampliación sobre un carril de circulación sobrante del eje central de tráfico, que permitiera una mayor sección peatonal y ajardinada, acercando algo este tratamiento a la solución del propio parque verde en el lado sur, y en la relación con sus espacios colindantes hacia la ladera de la Alcazaba, la adopción de una adecuada resolución funcional y formal conjunta que se fije como objetivo evitar en la medida posible la ruptura de la continuidad espacial para las áreas que envuelven a los muy nobles edificios del Ayuntamiento, Banco de España y el Rectorado Universitario, entre si y junto a la propia ladera, permitirá en su momento alcanzar unas condiciones más óptimas de utilización para el habitante del centro como lugar de esparcimiento, a modo de generación de un “mar verde” en el que reposan plácidamente, sin ruidos ni afecciones medioambientales, los edificios de carácter más emblemático del centro y la ciudad.

#### - Área 15: Gibralfaro

- Gibralfaro cuenta con su propio Plan Especial, formulado para conseguir un desarrollo adecuado del monte y sus elementos de valor medioambiental e histórico, y dirigido a la inserción formal y funcional de estos espacios con el centro de la ciudad que lo envuelve.
- El nivel funcional, en cuanto a utilización directa de su superficie, “pié a tierra”, es, quizá, el que menor rendimiento produce en las condiciones actuales. Este gran espacio “dentro” del centro de la ciudad cumple adecuadamente su papel como hito paisajístico de alta relevancia, identificador y transmisor de parte de la esencia histórica que caracteriza a Málaga y a su centro, del cual fue origen amurallado.
- Pero en este precioso lugar, cuyos beneficios de todo tipo reportados para la ciudad pueden considerarse de valor incalculable, debe buscarse la incorporación de usos propiciados por sus especiales condiciones naturales, entre otros la implantación de actividades de esparcimiento, paseo y deporte, como las que actualmente se vienen desarrollando en otras zonas de asueto de la ciudad, encontrándose estos espacios en gran proximidad al propio centro, y permitiendo el disfrute de amplias vistas panorámicas del paisaje, razones más que suficientes para su mayor aprovechamiento funcional. En tal sentido deben plantearse las actuaciones relativas a las actividades a desarrollar en el Plan Especial, en armonía con las determinaciones contenidas en el ya redactado.

En consecuencia con la clasificación de las “áreas homogéneas de dinamismo” realizada, al objeto de pormenorizar las actuaciones a emprender en base a las características propias de cada una de ellas, el Plan Especial adjuntará un conjunto de fichas reguladoras, asociadas por grupos según los niveles de actividad ya expresados, estableciendo objetivos y criterios para el adecuado desarrollo y compatibilidad

de actividades, a tomar en consideración en las intervenciones de regeneración y orientación funcional, pudiendo asimismo fijar directrices y recomendaciones para el desarrollo de planes estratégicos zonales o temáticos, y , en su caso, ordenanzas para los usos, de manera directa o a través de la posterior elaboración de ordenanzas municipales al respecto.

#### B.P 3.4\_ Calificación funcional de elementos urbanos.

Si bien el desarrollo de las actividades urbanas se produce mayoritariamente en el espacio interior de los inmuebles existentes, aparte del relativo a las funciones propiamente externas, es innegable, más en una ciudad como Málaga de clima cálido, que existe una clara relación entre el hecho funcional interno y su transposición a los elementos del viario y espacios libres públicos colindantes que generan la trama urbana: la calle como imagen de la ciudad, representación de lo que ocurre en el espacio construido que la envuelve.

Este fenómeno igualmente se produce en sentido opuesto; es decir, las características de los espacios libres colindantes a los inmuebles imprimen un alto grado de personalización funcional en los inmuebles que a ellos vierten: la amplitud de vistas, la cercanía al peatón o al vehículo, el ajardinamiento, la estrechez, etc., son condiciones que transmiten carácter, incluso valor mayor o menor, a los inmuebles.

Desde este punto de vista, se considera de rigor establecer una calificación de elementos urbanos, elementos de la trama urbana, en relación con los tipos, grados y características de las actividades que mayoritariamente en ellos y en sus alledaños se desarrollan. Calificación útil tanto para comprender el fenómeno urbano existente como para orientar propositivamente las actuaciones que se consideran de interés, en aras de fomentar la reactivación de determinadas áreas y, en general, buscar un equilibrio funcional de zonas a través de la aplicación de medidas instrumentales, incentivos o recomendaciones para la implantación de actividades.

Al objeto de establecer los referidos márgenes normativos, definiendo a su vez los ámbitos que se constituyen como sujetos de su aplicación, se establece la siguiente calificación de elementos urbanos, que, si bien se expresa sobre espacios viarios públicos, se extiende en su alcance a todos aquellos inmuebles que presentan fachada a dichas calles y plazas del centro.

Esta calificación, como modelo teórico distintivo en función de la escala principal de servicio prestado por cada elemento, puede realizarse a partir de la consideración de cada uno de ellos como una pieza de la ciudad-centro que asume un papel funcional respecto a los demás y al conjunto, según la siguiente relación:

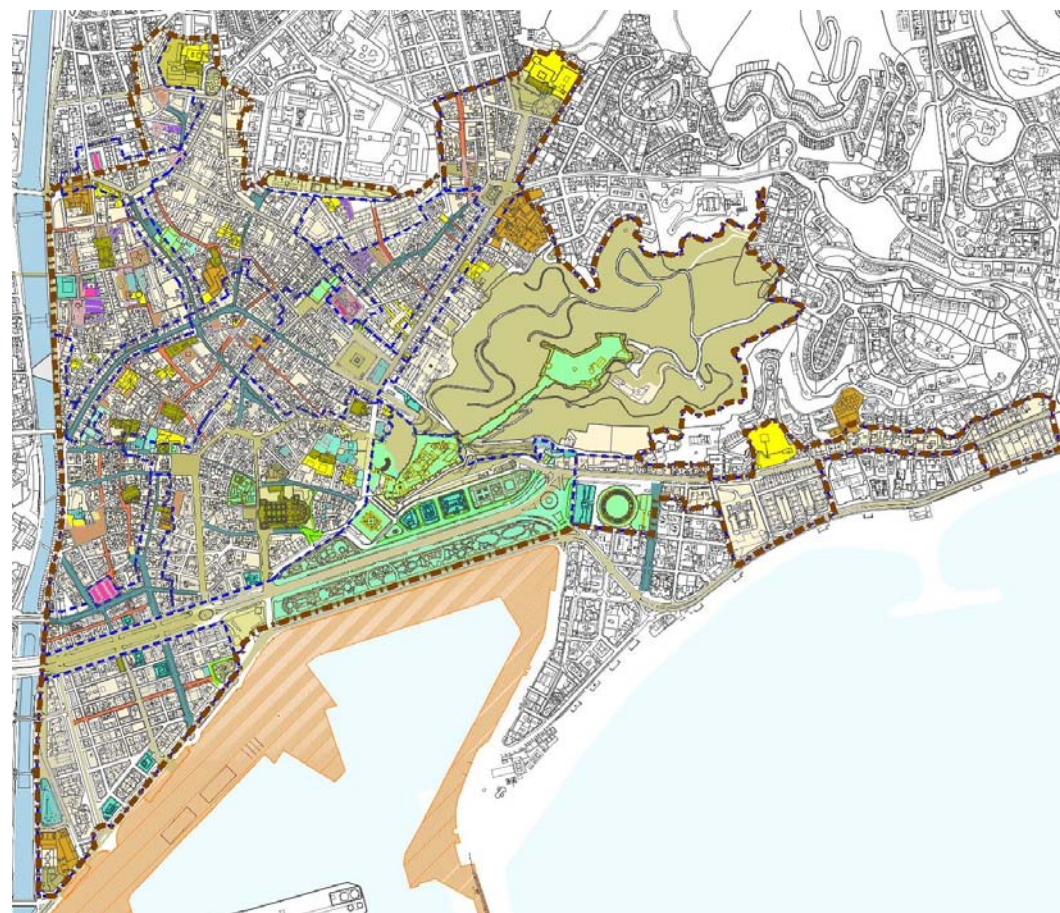
- Ejes de Actividad Territorial.
  - Con tráfico rodado.
  - Preferentemente peatonales.
 A su vez, su posición relativa dentro del conjunto urbano puede constituirlos como Ejes perimetrales o Ejes internos.
- Centros de Actividad Territorial.
  - Su posición relativa dentro del conjunto urbano puede constituirlos como Puertas de Actividad, o Centros internos.
- Ejes de Actividad Estructural.
- Centros de Actividad Estructural.
- Ejes de Actividad Local.

- Centros de Actividad Local.

Los planos realizados al efecto muestran los resultados del análisis efectuado en este sentido, sobre el papel representado en la actualidad por algunos de ellos (**plano 3.A.I.3**), así como, a nivel propositivo (**plano 3.A.P.1 y plano 3.B.P.2**), sobre la caracterización a la que se considera deben tender dichos elementos a través del desarrollo del planeamiento, apoyando la consecución de tales objetivos en las medidas de fomento y condiciones normativas adecuadas, según instrumentos y formas de gestión a especificar en el plan especial y actuaciones consiguientes.

Este desarrollo pormenorizado de acciones y medidas para orientación y regulación de actividades a implantar en los inmuebles ubicados en los elementos urbanos, se considera objeto de la escala local establecida, entendido ello en el sentido de referirse a un acercamiento máximo al plano-terreno de tales decisiones.

Por tales motivos, al igual que lo referido en relación con la clasificación de Áreas Homogéneas de Dinamismo, esta pormenorización en detalle será objeto de elaboración en el Plan Especial, mediante establecimiento de criterios y directrices para generación de ordenanzas municipales, normas propias del planeamiento o planes sectoriales u operativos, acompañándose este Avance de Planeamiento de ensayos-piloto de posible aplicación para su exposición pública y obtención de sugerencias en tal sentido.



Al nivel de la escala estructural del Centro, desde el punto de vista de las actividades urbanas, se ha realizado un avance de calificación de los elementos urbanos portadores de las características propias para albergar cada tipo de funciones. El desglose y estudio pormenorizado de cada zona, en cuanto a la caracterización más pormenorizada de sus elementos urbanos en relación con las actividades admisibles en sus inmuebles y sus condiciones particulares, así como las estipulaciones dirigidas a la concreción de equipamientos, como definición correspondiente a la escala más local, del barrio, se esboza en el apartado destinado a tal fin, si bien su desarrollo definitivo será objeto del Plan Especial.

**CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS CALIFICADOS.**

Los planos **3.A.P.1** y **3.B.P.2** muestran la calificación planteada para los distintos elementos urbanos, distinguidos en relación con la funcionalidad que se prevé para los mismos.

El desarrollo de directrices, normas y recomendaciones en el Plan Especial, tanto para la implantación de actividades como para sus condiciones y formas de instalación, habrá de basarse en los criterios establecidos a tal respecto para cada tipo de "elemento urbano" dentro de cada "área homogénea de dinamismo" de las anteriormente establecidas, para procurar el alcance de los objetivos contenidos en este Avance de planeamiento y en las conclusiones resultantes de su exposición ciudadana.

La caracterización básica de los elementos urbanos que se califican parte de las siguientes consideraciones:

- EJES DE ACTIVIDAD TERRITORIAL CON TRÁFICO RODADO.



- Se califican en este grupo aquellos elementos de la trama urbana que asumen, o han de asumir, un papel caracterizado y hondamente marcado por el mantenimiento de la circulación de vehículos en tránsitos que superan el nivel de la escala local o estructural del Centro Histórico., es decir, itinerarios de paso para comunicación de otras áreas de la ciudad.
- Y ello es así por la propia configuración física del ámbito central y su ubicación estratégica, en un lugar de estrechamiento territorial, debido a la proximidad del mar, que impide la realización de recorridos de circunvalación cercanos por el sur, encontrándose el norte muy limitado a tal respecto por la constitución topográfica resultante del enclave de los cerros Gibralfaro y Victoria.



- En el ámbito temático de las actividades, esta caracterización genera una gran serie de implicaciones:
  - El tráfico intenso, incluso el rodado, por un lado, como es de general conocimiento, propicia en cierta manera la activación comercial y terciaria, por convertir los espacios limítrofes en un escaparate ciudadano.
  - A su vez, la facilitación de accesos desde los sistemas de transporte colectivo acercan a todos los ciudadanos al centro, y viceversa.
  - Pero, por otra parte, este tráfico dificulta, cuando es excesivo, el movimiento a los viandantes, produciendo a su vez molestias medioambientales contrarias al uso residencial.
- Las propuestas para los usos a implantar en los entornos de estos espacios urbanos, y las condiciones para urbanización de los mismos, habrán de tomar en consideración éstas y muchas más de las circunstancias que los rodean.
- A su vez, esta calificación servirá de base para adopción de determinaciones relativas a la ordenación y destino futuro de tales ámbitos.

- EJES DE ACTIVIDAD TERRITORIAL PREFERENTEMENTE PEATONAL.



- No es similar a lo anterior lo que ocurre con los espacios relajados de paseo y comunicación peatonal preferente en el Centro.
- Pero, en ocasiones, dejan de ser tan relajados y agradables, especialmente cuando las actividades de su entorno, por más bien que vengan, ocasionan molestias y acciones contrarias a lo perseguido en un Centro Histórico con características de Conjunto Protegido.
- Y la caracterización de espacios acogedores de actividades territoriales implica la existencia de actividades desarrolladas por y para todos los ciudadanos, incluso para mayor número que los

meramente habitantes del centro. Con unas densidades de uso y ocupación, y unos horarios de funcionamiento que a veces es difícil compatibilizar.

- Estas circunstancias son las que han de ser tenidas en cuenta a la hora de establecer pautas para el equilibrio funcional que permita la compatibilidad idónea entre los diferentes usos, especialmente el residencial, base de la vida urbana del centro.

- EJES Y CENTROS DE ACTIVIDAD ESTRUCTURAL.



- El planteamiento básico para los elementos urbanos calificados bajo tal denominación consiste en procurar que alcancen una constitución y dotación de actividades tal que los conviertan y/o mantengan como nodos y ejes soporte de las actividades urbanas estructurantes del Centro, es decir, actividades con carácter de centralidad.
- Deben ser lugares de conexión de los diferentes barrios, generados para reforzar la cohesión entre los mismos y organizar funcionalmente el centro como un conjunto armónico.

Es decir, elementos urbanos cuyos inmuebles acojan usos del Centro Histórico, que, sin tener que llegar a constituirse como actividades de proximidad o primera necesidad (comercios y servicios), sirvan a los habitantes y trabajadores del centro, pero que, no obstante, puedan prestar servicio a la generalidad de la ciudad.

- Como actividad esencial, no obstante lo referido, se considera preciso el mantenimiento y fomento del uso Residencial, de interés primordial para estos ámbitos por constituir los habitantes del centro histórico la esencia de la revitalización del mismo, implantado tal uso de manera armónica con el resto de actividades, al objeto de garantizar una adecuada cohesión funcional.

- EJES Y CENTROS DE ACTIVIDAD LOCAL.





- Calles y plazas que se caractericen por albergar en sus inmuebles actividades dirigidas preferentemente a los habitantes del barrio en que se enclavan, es decir, comercios y servicios de proximidad o “primera necesidad”. En esencia, la calle o plaza principal del barrio.
- El objetivo ideal a alcanzar sería poder dotar a cada barrio del centro de un cierto sentido de autonomía funcional, a semejanza de lo perseguido por la legislación urbanística a la hora de establecer estándares mínimos de dotaciones para los sectores de crecimiento o transformación, entre otras la dotación comercial, de forma que permita garantizar un cierto grado de autosuficiencia en el abastecimiento comercial y servicios terciarios de primera escala (alimentación y servicios más básicos). Y ello no ya solo por la mera necesidad en si de facilitar el acceso a tales servicios, que podría encontrarse cubierta con la prestación en lugares externos al barrio, sino más aun por la oportunidad de conferir al ámbito un carácter y sentido de identidad propia que incida en el reforzamiento del sentimiento de pertenencia a un entorno urbano específico: recuperar el concepto del barrio como lugar que reúne la complejidad funcional precisa para hacerlo atractivo a la residencia, agradable para sus habitantes.

- RESTO DEL VIARIO LOCAL.



- El resto de espacios no calificados bajo una denominación específica se entenderán sujetos a una calificación genérica, que representa a los ámbitos cuyo destino principal o preferente sea la residencia para el habitante del centro, sin por ello negar la posibilidad de implantación de otros usos compatibles.
- No obstante, tales actividades complementarias al uso residencial deberán reunir condiciones medioambientales, morfológicas y funcionales siempre supeditadas al respeto del uso residencial, sin poder ocasionar molestias de ningún tipo que puedan afectar al adecuado desarrollo habitacional.

**B.P 4\_ Concepto de la red de equipamientos.**

**B.P 4.1\_ Clasificación de equipamientos.**

Con criterio similar a lo realizado para los elementos de la trama urbana portadora de actividades, se realiza una agrupación de equipamientos distinguiendo los niveles o escalas del servicio que prestan mayoritariamente, al objeto de evitar la confusión que se deriva de una mera calificación de las actividades dotacionales por usos sin tener en cuenta el carácter de los usuarios habituales de los mismos:

- Dotaciones Territoriales.
  - De carácter cultural y turístico.
    - Atracciones monumentales.
    - Museos y Centros de Arte.
  - De carácter administrativo.
    - Centros representativos de la administración pública.
    - Oficinas de atención a los ciudadanos.
    - Centros de servicios especiales (policía, bomberos).
  - De ocio y espectáculos.
    - Teatros y Cines centrales.
- Dotaciones Estructurales.
  - Educativas.
  - Sanitarias.
  - Asistenciales-sociales.
  - Culturales.
  - Deportivas.
  - De ocio.
- Dotaciones Locales.
  - Red de Equipamientos Multifuncionales.

El resultado de realizar un análisis de los “equipamientos” existentes en el centro a la vista de esta clasificación, es decir, considerando de manera separada aquellos que prestan servicio con carácter mayoritario a ciudadanos de otras zonas, expresa la relativa ausencia de ciertos elementos dotacionales que podrían considerarse precisos para el adecuado



desarrollo de la vida habitual de sus habitantes. En esencia, y a falta de mayor profundización por los entes sectoriales competentes en las materias referidas, cabe apreciar:

- Las actividades educativas, más concretamente la escolarización, independientemente de que a nivel numérico pueda encontrarse cubierta la demanda actual, parece presentar ciertos problemas relativos a la localización y distribución de centros, al ubicarse en lugares periféricos o no disponer de adecuadas superficies en la localización más central.
- Sanitarios, centros de salud, existen igualmente en los extremos suroeste y nordeste, sin más ubicación central, donde se encuentra únicamente una clínica privada más dedicada a especialidades.
- Asistenciales, existen algunas localizaciones de centros, no obstante encontrarse precisado el carácter de ciertos barrios de instalaciones a tal efecto en situación cercana o inmediata a los mismos.
- Culturales y de ocio, los teatros municipales, una vez prácticamente desaparecidos los cines que en su día tenían una gran significación, a excepción del cine Albéniz, milagrosamente salvado de su desaparición años atrás. Aparte, determinados centros culturales que sí prestan una cierta labor cultural para la población, si bien una tarea de apoyo a iniciativas culturales de barrio desarrolladas por los propios ciudadanos sería de interés.
- Deportivos, prácticamente no existen en el ámbito, pudiendo observarse la presencia en situación periférica de algunas instalaciones, públicas o privadas, en el entorno del centro.
- En esencia, quizá por las características morfológicas de la trama urbana del centro y su forma de generación, es decir, un plano que heredamos ya consolidado por los años, no un nuevo lugar planificado cumpliendo unos estándares dotacionales, no parece tan fácil disponer de espacios aptos para los diferentes equipamientos, cada uno con sus correspondientes requerimientos superficiales y funcionales.
- Pero el esfuerzo debe emplearse para alcanzar unos niveles óptimos, a pesar de las dificultades manifestadas, proponiéndose, en tal sentido, aparte de las actuaciones a realizar por los entes competentes, cuya inclusión se reflejará en el Plan Especial en función de las determinaciones que se adopten en tal sentido, paliar en la medida posible los déficits sociales-asistenciales a través de la implantación de una red de "equipamientos multifuncionales" de barrios, como se definen a continuación, algunas de cuyas posibles localizaciones se reflejan en el **plano 3.B.P.2.**

#### **B.P.4.2\_ Los equipamientos multifuncionales..**

Inserción de una red de equipamientos multifuncionales en contenedores vacantes

La Ciudad y muy especialmente su Centro Histórico se hace particularmente sensible a innumerables cambios de nuestra sociedad que no se tienen en cuenta en su planificación, y que afectan directamente a la vida diaria de las personas, particularmente a los colectivos más desprotegidos: nuevas formas de convivencia y relaciones familiares, dificultades de asistencia y movilidad de la tercera edad, sincronización de horarios, segregación de actividades económicas y residenciales, incremento de desplazamientos motorizados y en consecuencia de costes ambientales.... por citar algunos.

Es necesario actuar sobre nuestros Centros Históricos con estrategias transversales; entendiéndolas no sólo como construcciones artificiales, y en el mejor de los casos como conjuntos patrimoniales representativos de

nuestra identidad y memoria colectiva, sino como algo profundamente implicado en el proceso vital de cada uno de sus habitantes.

El tiempo no es solo un recurso limitado, como oportunamente señala M<sup>a</sup> Ángeles Durán, también es un recurso irremediamente *no renovable*.

En nuestra cotidianeidad la forma en la que estructuramos nuestro tiempo no depende sólo de nosotros sino que está fuertemente condicionada por la organización física de la Ciudad y por la segmentación horaria de las actividades productivas. *Nuestro tiempo individual está directamente condicionado por el tiempo social.*

La nueva planificación urbana al intentar conciliar el engranaje de las funciones urbanas básicas: Residencia, Trabajo, Ocio etc. a menudo olvida que los hombres y las mujeres no deberían dejar de lado la capacidad y la necesidad de aprender en ninguna etapa de su vida. No sólo a través de los equipamientos educativos que dan respuesta a las necesidades de educación formal, sino a los que sean susceptibles de contener y facilitar las actividades que según la clasificación de Jan Gehl en su libro "La humanización del espacio urbano" (actividades necesarias, actividades opcionales y actividades sociales) se encuadrarían entre las opcionales o voluntarias.

A cualquier edad estamos llamados a crecer como individuos y nuestras ciudades deberían ofrecer espacios colectivos adecuados, espacios a los que podamos llegar a pié, y en los que encontremos posibilidades y actividad para todas las edades e intereses.

Se trataría de importar el exitoso modelo de "centro comercial" pero en el que en lugar de vender y comprar cosas, se "hacen cosas".

Imaginemos una red de edificios con gestión mixta público/ privada distribuidos por el centro histórico de manera que cualquier ciudadano tenga uno a menos de 500 metros de su casa en el que pueda acudir después de su jornada laboral, acompañar a sus hijos para que realicen actividades extraescolares (por ej academia de inglés, conservatorio elemental de música, etc.) al mismo tiempo que puede acceder a una sala de estudio o a un gimnasio o a un taller de informática.

En resumen, intentaremos contestar las siguientes preguntas básicas:

**¿Qué?** Red de Edificios Contenedores plurifuncionales.

Programa básico:

- Espacio deportivo: Gimnasio y/o piscina cubierta
- Biblioteca, sala de estudio.
- Ludoteca infantil
- Aulas / Talleres en alquiler disponibles para empresas y asociaciones del barrio (academias, artistas, creadores etc.)
- Sala de conferencias, mesas de debate, proyecciones etc.
- Administración que ofrece servicios centralizados para las diferentes aulas y talleres en alquiler.

**¿Para quién?** Para familias, para personas de cualquier edad. También para empresas, asociaciones etc.

**¿Cómo?** Es preciso ensayar nuevas formas de Gestión mixta público/privada.

*“Un número creciente de infraestructuras y de equipamientos entremezclan intervenciones públicas y privadas en diferentes tipos de consorcios, concesiones... combinados con servicios. Los estatutos jurídicos y prácticos de los espacios son cada vez menos homogéneos y no abarcan ya la distinción entre acceso público y privado, acceso libre y reservado, interior y exterior, infraestructura y superestructura, equipamiento y servicio.....*

*El nuevo urbanismo debe intentar ordenar estas posibilidades, concebir espacios múltiples con dimensiones sociales y funcionales, hiperespacios que combinen lo real y lo virtual, propicios tanto a la intimidad como a la socialización. Las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación imprimen a las ciudades el sello de sus estructuras y en particular la distinción entre hardware y software.*

*El hecho de tener en cuenta las costumbres sociales lleva a los diseñadores a incluir progresivamente la responsabilidad de explotación y de gestión de los espacios y equipamientos urbanos. Esto conduce a la redefinición del ejercicio y los límites de la profesión de urbanista, puesto que éste debe incorporar las exigencias de la gestión futura de los espacios que ha contribuido a crear”<sup>1</sup>*

El objetivo del proyecto es proporcionar al ciudadano la posibilidad de conciliar ocio y aprendizaje.

Se trata de incentivar el enfoque socioeducativo que hay en el ocio para que despliegue su dimensión creativa frente al mero descanso o desconexión con la rutina cotidiana.

La dimensión innovadora del proyecto frente a otras propuestas de centros o equipamientos destinados igualmente al deporte, actividades culturales etc reside principalmente en los siguientes factores:

#### Simultaneidad de actividades.

En posibilitar la simultaneidad de actividades en un mismo edificio reside uno de los atractivos de la propuesta ya que facilita el acceso en grupo o en familia de manera que cada miembro del grupo o del núcleo familiar pueda optar por realizar la actividad más acorde a sus intereses o posibilidades, y permita por ejemplo a los adultos con niños a su cargo o personas dependientes gestionar el tiempo que destinan al acompañamiento de sus familiares de manera que puedan aprovecharlo en actividades propias de formación y reciclaje personal.

#### Carácter multigeneracional

Se trata de una oferta dirigida a personas de diferentes edades y roles sociales por lo tanto favorece la cohesión social y el intercambio cultural.

Un factor a tener en cuenta es la diferencia entre el calendario laboral de los adultos y escolar de los hijos que es fuente de conflicto en numerosas familias que no tiene dónde dejar a los niños durante las vacaciones.

<sup>1</sup> ASCHER, FRANÇOIS. *Los nuevos principios del urbanismo*

#### Oferta de consumo de servicios frente a consumo de productos.

Como ya se decía en la introducción se propone un esquema organizativo que puede parecerse al de un centro comercial pero en el que los productos de consumo son en nuestro caso actividades que se ofrecen a dos tipos de actores sociales. Por una parte se ofrece al ciudadano que quiere ejercitarse en alguna actividad y por otra al emprendedor que necesita un local en alquiler para establecerse.

#### Organización en red.

En efecto, la propuesta no se refiere a la explotación de un centro independiente sino a una red de edificios que doten al centro de la ciudad de un nuevo tejido dotacional.

Creemos que estamos describiendo una necesidad compartida por muchos ciudadanos y por lo tanto también una evidente oportunidad de actividad económica

El espacio deportivo y la ludoteca infantil se constituirán en las actividades permanentes, y serán el referente de cada uno de los edificios.

Las aulas, talleres de formación y espacios de alquiler precisarán de una gestión centralizada y estarán dotados de servicios administrativos compartidos. No son actividades por tanto permanentes ya que su establecimiento variará con el tiempo y su funcionamiento se asimilará al de una incubadora de empresas dedicadas a la formación, a la animación sociocultural y a las actividades artísticas.



### 3.C.\_ ESCALA LOCAL

#### INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

##### C.I 1 \_ Identificación de elementos de la actividad local.

El concepto de la denominada “escala local”, en lo que respecta a las actividades urbanas en el Centro, ha de entenderse como un acercamiento a la realidad día a día de las personas que en este ámbito actúan, o mejor dicho, interactúan, dada la dependencia y relación siempre existente entre el desarrollo de unas y otras actividades por unas y otras personas, acercamiento éste que intenta analizar y proponer actuaciones de manera separada, independiente y no mezclada, con las intervenciones relativas a otras escalas de servicio superior, la territorial y la estructural del centro, de forma de evitar que, en la confusión ante un conglomerado de elementos funcionales sin distinción de escalas, puedan ser abandonadas o no específicamente tratadas las necesidades y demandas más cotidianas y casi domésticas de los habitantes y trabajadores del centro, de acuerdo con su rango de usos y merecimientos específicos.

En tal sentido, este concepto de “rango local” puede entenderse, en lo relativo a las actividades, dividido en dos vertientes:

- **Actividades locales:** Es decir, actividades relativas al ámbito más cercano en que se desarrollan, cuyos efectos y servicios son de proximidad o inmediatez.

- o La actividad residencial, habitar la casa como hecho más local y cercano a la persona.

Cabría distinguir otro hecho que, a pesar de basarse en la residencia, se aparta más del concepto de actividad “local”, tal como es la “vivienda como bien de inversión”. Es un asunto a considerar, dada la amplia trascendencia que ello puede tener a niveles de producir un parque inmobiliario vacío o poco utilizado, pero ello puede más bien corresponder a la utilización como una actividad territorial: La adquisición de inmuebles por personas que no residen en el centro con vistas a la inversión de capital.

- o La actividad comercial y de servicios terciarios de cercanía. Esta forma de actividad, de alta importancia para consolidar el concepto de “barrio vivo”, es la que, junto con la vivienda, puede dotar de identidad propia a un ámbito, caracterizándolo en función de las particularidades de los servicios ofrecidos, en razón a los caracteres de las personas y de los negocios, del ambiente de cada barrio, sus costumbres, previas y las que se generen en el tiempo, su cultura y ritos identificativos, de cuya transmisión es reflejo cotidiano la calle.
- o La actividad dotacional, comprendiendo los equipamientos más precisados por el ciudadano para dar respuesta a las demandas más cotidianas: La educación, la salud, la asistencia social, la cultura, el deporte y el esparcimiento, pero como hechos cercanos, de barrio, para cada tarde o cada mañana del día a día.



- **Elementos urbanos locales,** calles y espacios del Centro destinados, o por destinar, a acoger en sus inmuebles actividades de rango local como las enunciadas en el apartado anterior, altamente ligadas a los espacios públicos que les dan acceso.



Estos elementos se identifican en este apartado referente al análisis de la información al objeto de hacer constar su existencia e indicar las características definidoras de los mismos. No obstante, el nivel propositivo de su propio reconocimiento, como calificación urbanística otorgada a cada uno, si será finalidad del Plan Especial, con especificación de los criterios a adoptar para las actuaciones, y medidas y recomendaciones para la reactivación o adecuado mantenimiento funcional de los mismos.

Los **planos 3.B.I.1 y 3.B.I.2** muestran la distribución actual de elementos dotacionales que sirven a la escala estructural y local del centro, en tanto que el **plano 3.B.P.2** refleja, a modo de avance, junto a los elementos estructurales del centro, aquellos otros considerados y calificados como elementos locales, ejes y centro de actividad, que, de por sí, ya merecen un tratamiento propio e individualizado a complementar a la escala local en el Plan Especial y en su desarrollo instrumental.



## C.I 2\_ Caracterización funcional de los barrios.

Realizada con carácter general una descripción somera de las “áreas homogéneas de dinamismo” en los apartados anteriores, áreas que, en definitiva, vienen a corresponder con barrios o partes de ellos caracterizados por el desarrollo de unas funcionalidades, de mayor o menor nivel en el momento actual, pero identificadoras de su esencia, ahora, a la escala local de estudio de estos barrios, es de prestar atención al ejercicio de las actividades implantadas y a los elementos urbanos identificados en el apartado anterior como espacios de la trama urbana cuyos inmuebles son contenedores de actividades locales.

La conjunción particular de estos elementos, actividades que se desarrollan en los inmuebles, tanto en locales como en plantas altas, y equipamientos para los ciudadanos, constituye, en base a sus circunstancias propias, la mezcla que aporta a cada barrio su caracterización funcional específica, más o menos especializada o diversificada, lo que unido a otras características derivadas de su procedencia histórica, costumbres y actividades de calle puede proporcionar a cada uno un sello de identidad propia.

Sin profundizar en exceso en el asunto, son claramente exponibles como ejemplos algunas tendencias recientes de caracterización, o, en algunos casos, de elección de un camino específico orientado hacia un derrotero definido, para algunas zonas del Centro, tanto en cuanto a su situación actual como en lo referente a los objetivos que son perseguidos:

- **Barrio del Ensanche Heredia**, re-conceptuado como el “SOHO Málaga”, una apuesta por la regeneración de la trama y las actividades urbanas.



- **La Málaga monumental y turística**, un ejemplo de revitalización a través de actividades eminentemente no residenciales, con sus virtudes y sus defectos resultantes.



- **Las zonas comerciales centrales**, centro comercial abierto de carácter funcional territorial, cuyo éxito opaca a otros usos urbanos.



- **El “parque temático” del tapeo y la restauración**, apropiado de ciertas calles y zonas del centro más central, cual si de un recinto ferial perenne se tratara.



- **Y el recinto de la “marcha nocturna”**, circo más que parque, itinerario de diversión para unos y de calvario insomne para otros.

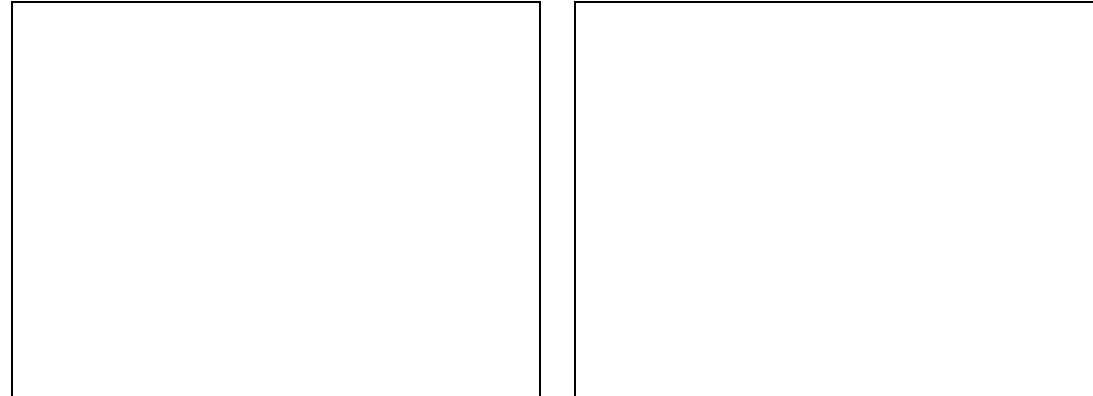
Pero hay otras áreas que aun esperan un equilibrio adecuado de funciones y un ascenso del nivel de actividades parejo a sus valores:

- **Calle Carretería**, a la espera de asumir usos ante una posible descentralización de actividades, en recuperación de los que perdió y que tanto la caracterizaban.





- **Calle Victoria**, pendiente de un tratamiento adecuado para la mejora de accesos peatonales que permita su disfrute pausado, corrigiendo, al menos parcialmente, su actual configuración de corredor-carretera urbana.



- **Biedmas, Lagunillas, ..., barrios históricos** que acogieron la residencia del “malagueño de toda la vida”, en un campo de cultivo apropiado para el desarrollo de tantas otras actividades que arropaban el carácter de barrio, y hoy en día muy apagados.



- **Y gran parte de la corona norte** de los arrabales históricos y sus ampliaciones, sin alcanzar la implantación de actividades económicas precisas para compensar la gran población que acogen en la actualidad, de forma que pudieran convertirse en barrios autosuficientes a los efectos dotacionales y comerciales.



## OBJETIVOS Y PROPUESTAS

### C.P 1\_ Criterios metodológicos para el Plan Especial.

Tal como se ha referido en el apartado referente a la escala estructural, el desarrollo pormenorizado de acciones y medidas para orientación y regulación de actividades a implantar en los inmuebles ubicados en los elementos urbanos, se considera objeto de esta escala local, entendido ello como acercamiento máximo al plano-terreno de tales decisiones, en cada barrio y en cada calle.

Por tales motivos, el desglose de las actuaciones para desarrollo y aplicación de medidas instrumentales de forma más detallada será objeto de elaboración en el Plan Especial, mediante establecimiento de criterios y directrices para generación de ordenanzas municipales, normas propias del planeamiento o planes sectoriales u operativos, acompañándose este Avance de Planeamiento de ensayos-piloto de posible aplicación para su exposición pública y obtención de sugerencias en tal sentido.

Realizándose en este Avance un planteamiento esquemático de las calificaciones referidas en el apartado anterior, es de entender, no obstante, que tal proceder no pretende o significa un encasillamiento estricto de funciones y espacios biunívocamente relacionados; es decir, los denominados ejes y centros locales no tienen como destino único acoger o admitir actividades locales, sino que los inmuebles ubicados en los mismos podrían, lógicamente, albergar actividades de otros niveles, estructurales o territoriales, lo que en la mayoría de los casos sería hasta de agradecer (no en todos), dada la aportación de ciertas formas de revitalización que ello podría comportar a determinados ámbitos.

Lo que si ocurre, o debería procurarse, es que los elementos urbanos así calificados, a pesar de la posible implantación de otros usos no locales, no llegaran, en un proceso de saturación por los mismos, a perder el carácter intrínseco que se les confía, como portadores mayoritarios de unas funciones específicas, que deben ofrecer al centro su condición de lugar mezclado de actividades en forma equilibrada, y a cada barrio su caracterización particularizada, generadora de la esencia definidora del mismo.

Y, por el contrario, la caracterización funcional referida sí se ve acompañada de un intento positivo de aproximación hacia tal situación ideal de mezcla óptima de usos compatibles en dichos elementos, pretendiendo significar una propuesta-objetivo de implantación de actividades para alcanzar el adecuado equilibrio funcional.

A tales efectos, el desarrollo de las propuestas en el Plan Especial llevará consigo el establecimiento de ciertos parámetros limitadores y orientadores de actividades que tiendan a la saturación o exceso molesto para las actividades básicas definidoras de la esencia de cada barrio, en función del tipo de elemento funcional en que se enclaven. Si bien, no obstante, se considera recomendable que tales parámetros tengan el carácter de márgenes, rangos de aplicación, no establecidos de forma estricta desde el planeamiento, sino a través de formulas más flexibles y a moldeables ante los cambios socio-económicos que se producen, en ocasiones, de forma imprevista, de manera que puedan dar respuesta adecuada ante los indicadores establecidos para detectar dichos cambios y sus características.

Pero, a su vez, en el otro camino de procurar el equilibrio no alcanzado debido a la escasez o inexistencia de ciertas actividades, las propuestas-objetivo a plantear con similares características (márgenes, respuestas ante datos) habrán de llevar aparejado el planteamiento de acciones para fomento e implantación de usos “positivos” para el barrio, de índoles diversas tales como el establecimiento de incentivos fiscales relativos respecto a otras áreas, la aportación o prestación del fácil acceso a la disposición de espacios para implantación

de negocios, la orientación profesional y apoyo a actividades subvencionables, la publicitación y difusión de iniciativas, y toda una batería de recursos aplicables en función de las posibilidades reglamentarias existentes y dentro de las capacidades de disposición de medios.

Para la aplicación de unas u otras formas de actuación, es preciso configurar el marco físico definidor y esclarecedor de los lugares y las demandas a satisfacer y de las relaciones entre ambos, dado que, evidentemente, no todas las situaciones son similares, sino que se muestra necesario distinguir unos lugares y unas demandas de otras, pero con criterios objetivos para lograr una utilización bien distribuida de los instrumentos disponibles.

Y este marco es el que se pretende generar a través del entrecruzamiento de las áreas homogéneas de dinamismo definidas con las previsiones funcionales para los elementos portadores de actividades, constituyendo una tabla-malla utilizable para aplicación de medidas sobre cada nodo resultante de dicha caracterización concreta.

### C.P 2\_ Centros y ejes de actividad local.

A los efectos de este trabajo se entienden como elementos urbanos locales aquellas piezas urbanas que se considera deben acoger mayoritariamente, pero sin carácter de exclusividad, actividades de rango local, es decir, las que han de servir preferentemente al ciudadano habitante o trabajador en el ámbito cercano y su entorno más próximo, en el barrio.

Entre éstos, se califican y consideran como ejes y centros de actividad local a los elementos destacados para asumir un nivel referencial mayor en cuanto a su significación e identificación jerárquica dentro del barrio, otorgándoles un papel orientador y estructurante del mismo.

- Ejes locales, como calles principales del barrio en torno a las cuales se pueden desarrollar las actividades más significativas del mismo, generándose como entes estructurales de cada área que actúan como hitos de referencia urbana.

Pueden conformar a su vez una “red de ejes de actividad local”, vertebradores del centro de forma casi autónoma respecto a los ejes estructurantes. Son “las calles de los vecinos”, con las cuales el grado de identificación de los mismos las pueden hacer sentir como suyas, propiciando incluso su cuidado y embellecimiento, de llegar a conseguirse el alcance de tal grado de interrelación y compromiso.

- Centros locales, que son aquellos espacios que, formando parte de los ejes referidos, por su configuración física o aportación de actividades centrales, adoptan o pueden ser propuestos para el papel urbano de centros focales de usos, lugares de estancia y encuentro, o esparcimiento.

Multitud de espacios capaces de asumir estos roles urbanos existen en el centro de la ciudad, pero su propia configuración actual, más específicamente por la forma de urbanización que poseen para los usos y funciones desarrollados, los hacen “invisibles” a la mirada general que no los busque a propósito, perdiéndose una serie de oportunidades de aprovechamiento adecuado, lo que, por otra parte, da idea de toda una gran tarea por realizar.

Son las “plazuelas” del centro, todo un catálogo de rincones, encuentros viarios, ensanchamientos de calles, espacios de conformación especial, etc., que, desde el punto de vista de la actividad urbana, no ya solo de su conformación morfológica, pueden aportar un enriquecimiento funcional diversificado ya desde el propio momento de su reconocimiento y comprensión, no digamos ya con su recuperación mediante refuerzo de sus cualidades más valorables a través de una adecuada urbanización y fomento de actividades a implantar.

Como resumen de una primera calificación realizada sobre estos elementos urbanos, con carácter de ensayo y, por tanto, sujeta a correcciones, incorporaciones o supresiones que permitan su perfeccionamiento durante el proceso de tramitación del Plan Especial, puede exponerse la siguiente lista de **ejes y centros de actividad local**, realizada por áreas homogéneas de dinamismo económico:

#### Áreas tipo A: Zonas con elevado nivel de actividades económicas.

- Área 2: Puerta del Mar / Nueva / Atarazanas
  - Calle Panaderos
  - Calle Pastora
  - Calle Guillén de Castro
- Área 6: Larios / Granada / Alcazabilla
  - Debido a las características de centralidad territorial que presenta el área, no se distinguen ejes o centros de actividad local, actuando como tales el conjunto de calles no calificadas.

#### Áreas tipo B: Zonas con nivel medio de actividades.

- Área 1: Ensanche Heredia
  - Calle Casas de Campos (eje local de preferencia residencial)
  - Plaza Poeta Alfonso Canales (centro local de esparcimiento)
- Área 4: Reding / Prías / Sancha
  - Las características de “ciudad lineal” que presenta el área no permite distinguir ejes locales específicos, funcionando como tales los de la trama de ensanche de los barrios colindantes, y asumiendo el papel protagonista a todos los efectos el eje Paseo de Reding-Paseo de Sancha.
- Área 5: San Juan / Arriola / Cisneros
  - Calle San Juan
  - Calle Santos
  - Calle Guillén de Castro
  - Calle Moreno Carbonero
  - Calle Fernán González
  - Calle Fajardo
  - Plaza Enrique García-Herrera (centro local)



- Área 7: Mártires

Ejes Locales:

- Calle Santa Lucía
- Calle Andrés Pérez
  
- Calle Mártires
- Calle Comedias
- Calle Plaza del Teatro
- Calle Puerta de Buenaventura
- Calle Mariblanca
  
- Calle Nosquera

Ejes Locales secundarios:

- Calle Pozos Dulces
- Calle Arco de la Cabeza
- Calle Muro de las Catalinas
- Calle Muro de San Julián

Centros Locales:

- Plaza de los Mártires Ciriaco y Paula
- Plazuela San Juan de Dios
- Plaza de las Cofradías
- Plaza de San Pedro Alcántara
- Plaza Virgen de las Penas
- Plaza del Pericón

- Área 13: La merced / Madre de Dios

- Calle Beatas
- Otras calles de esta área se consideran caracterizadas como ejes de actividad estructural o territorial, por sus funcionalidades básicas, o sin calificar específicamente.

Centros Locales:

- Espacios de entorno del actual Mercado de la Merced.

Áreas tipo C: Ejes y Centros estructurantes con nivel medio de actividades.

- Área 8: Carretería

- La delimitación del área toma como protagonista a la propia calle Carretería, calificada como eje estructural que ha de asumir en si misma el papel de atracción de actividades locales.

- Área 9: Ollerías

- De igual manera, la delimitación del área toma como protagonista a la propia calle Ollerías, calificada como eje estructural que ha de asumir en si misma el papel de atracción de actividades locales.

- Área 10: Mercado de Salamanca.

- Este pequeño ámbito delimitado tiene como protagonista esencial al Mercado, que infunde carácter a su entorno y a las actividades que en él se desarrollan, siendo centro de atracción y asumiendo el papel local junto con el de referencia focal.

- Área 18: Victoria.

- El eje Victoria-Compás de la Victoria asume el papel de eje territorial, debiendo compartir las funciones locales en si mismo y con los barrios vecinos.
- Calle Cristo de la Epidemia, en este tramo, presenta un papel más bien territorial.

Ejes Locales:

- Calle Puerto Parejo
- Calle Manrique
- Plaza San Marcelino Champagnac (centro local)

Áreas tipo D: Zonas con reducido nivel de actividades económicas.

- Área 11: Biedmas / La Goleta

En esta área la propuesta genera una serie de nuevos espacios públicos interconectados con los ya existentes, como sucesión de centros locales:

- Plaza San Francisco, Calle Marqués de Valdecañas, Apertura Garaje Delicias, plaza de los Cristos.
- Calle San Rafael, apertura Goletera-Purificación, calle Mariscal.
  
- Calle Huerto de Monjas, plaza Escritora Rosa Chacel.
  
- Un eje de carácter territorial preferentemente peatonal se plantea desde el barrio de la Trinidad, sobre el río, a través de la calle Don Rodrigo, plaza de los Cristos, hasta calle Ollerías.

- Área 12: San Felipe Neri/ Montañó / Capuchinos

- Calle Montañó
- Calle Guerrero
- Calle Parras
- Plaza Montañó (centro local)

- Área 14: Lagunillas

- A calle Lagunillas se le confiere el carácter de eje estructural, confiando en su recuperación como elemento urbano de tal tipo, que debe asumir el papel de soporte de actividades estructurales en apoyo de calle Victoria, junto con las actividades locales del barrio.
- Calle Coto de Doñana
- Plaza Miguel de los Reyes (centro local)
- Nuevas aperturas previstas desde calle Victoria

- Área 16: Juan del Encina

- Esta calle, Juan del Encina, diferenciada dentro de su entorno, debe asumir un papel multifuncional, apoyado con la nueva generación planteada de un centro dotacional de tal tipo que se plantea en su ámbito.

- Área 17: Cruz Verde / Refino

- A calle Cruz Verde se le confía un papel que refuerce la situación actual de eje de comunicaciones entre barrios, fomentando la circulación como actividad atractora de otros usos. Debe asimilar tal función en conjunción con una nueva dinámica de implantación comercial de cercanía.
- Calle Melgarejo
- Calle Garcilaso de la Vega

Áreas tipo E: Zonas de esparcimiento.

- Área 3: Alameda/ Parque / Alcazaba

- Área 15: Gibralfaro

- En estas áreas, por sus propias características, no se plantean ejes de actividad local particularizados.
- Como centros de actividad local, los propios recintos ajardinados y arbolados, que, sin ser exclusivos de actividades del Centro, pueden utilizarse de forma compartida por sus habitantes para las actividades de esparcimiento y deporte.

**C.P.3\_ Actuaciones puntuales para dinamización.**

**Criterios para la aplicación de medidas funcionales en las diferentes áreas de dinamismo.**

Aparte de los dos significados expresados para el concepto de “rango local”, actividades y elementos urbanos de tal nivel, como tercera dimensión significativa de dicho adjetivo aparece la que alude a una **escala de trabajo** coherente con la dimensión y extensión superficial de un barrio.

Es decir, el estudio y tratamiento para un barrio o zona concreta, de superficie acotada, es objeto de la “escala local”, escala en la que se analiza pormenorizadamente su composición y funciones, y

distancia desde la cual se toman decisiones propias del detalle menor, que sería complejo adoptar desde un punto de vista más alejado sin peligro de errar.

Y, en la visión desde esta escala, de menor alejamiento, para no llamar a confusión es preciso aclarar que la delimitación de un ámbito puede incluir tanto actividades y elementos de la escala local como actividades y elementos de las escalas o rangos superiores, estructural o territorial.

Es mas, como ejemplo, existen áreas determinadas donde, el estudio a la escala local, de cercanía, puede detectar la única o casi exclusiva existencia de actividades territoriales (calle Larios, Alcazabilla, ...).

**Elaboración de un diagnóstico funcional.**

Como fase previa se presenta precisa la elaboración pormenorizada, por áreas y elementos urbanos, de un diagnóstico relativo a los principales problemas funcionales detectados, que, a grandes rasgos, provienen de la existencia de:

- Incompatibilidad entre actividades.
- Saturación de actividades.
- Especialización intensiva de actividades (“monocultivo”).
- Escasez o inexistencia de actividades.
- Inadecuación de actividades.

Y, dentro de cada uno de éstos grupos, para un tipo u otro de actividades: hostelería, comercio, finanzas, vivienda pública, dotaciones, ...

Y este diagnóstico es necesario por una mera cuestión de **objetividad**.

Es decir: Si nos preguntamos cuales son los problemas que, a nivel funcional, actualmente acucian al Centro histórico, a cada persona que guarde una mínima relación con el asunto le puede ser fácil responder. ¡El ruido, el exceso de bares por la noche, la ocupación extensiva por terrazas de hostelería! Pero también: La dificultad de acceso a las viviendas o trabajos, la falta de aparcamientos para residentes o trabajadores. Igualmente, la escasez de comercios de utilidad doméstica y de cercanía, falta de servicios terciarios. Por otro lado, ¿dónde hacer deporte o ir al colegio? Y, a veces sin tener conciencia de ello, donde acudir ante necesidades asistenciales o laborales.

En esencia, la objetividad partiría de comprender que no es un solo problema, ni un tipo de ellos. Son múltiples, de diferentes índoles, y, además, no son los mismos para diferentes personas, sino que cada persona o cada grupo social sufre los suyos particulares, los cercanos a su ámbito, dado que, como se viene refiriendo desde el primer momento, el Centro no es uno: Hay muchos Centros dentro del Centro, y son diferentes.

La solución no consiste en: ¡Oye, ocurre esto! Bueno, pues lo cambiamos y vale.

Es un procedimiento que necesita seriedad. En consecuencia, para atacar el problema, mejor dicho, los problemas, es preciso detectarlos, pero con un alto grado de sistematización, lo que significa clasificarlos, estructurarlos, jerarquizarlos, compararlos y relacionar unos con otros (a veces la solución de un problema puede ocasionar otro a otras personas), detectar las causas que los provocan, y buscar soluciones, que no siempre es fácil. Es decir, elaborar un diagnóstico funcional apropiado a cada situación.



De todo esto parte la necesidad de su clasificación, y, por supuesto, localización, dado que en todos los lugares no ocurre lo mismo. Para ello se considera preciso el establecimiento de esta estratificación en áreas de dinamismo (barrios y sus zonas), caracteres de calles y centros dentro de ellas, y hasta el nombre de la vía urbana, cada una o grupo de ellas portadoras de sus propias necesidades, con la finalidad de conocer sus circunstancias de cerca, a la escala local, y no de manera generalizada, lo que podría inducir a error. Trabajar de una forma objetiva, sistemática y pormenorizada.

#### Propuestas instrumentales.

Siendo ya conocida la complejidad y contradicción que caracteriza al contexto urbano y a los procesos que en el mismo se desarrollan, en una relación espacio/tiempo cambiante y permutable, y de manera no siempre predecible, se evidencia completamente aconsejable que la regulación de actividades revista un carácter dinámico, inyectado del suficiente grado de flexibilidad que posibilite un amoldamiento preciso para su adecuación y actualización a las circunstancias socio-económicas mutables en el tiempo, y a las componentes generadoras de las mismas, en el territorio concreto, el centro histórico de la ciudad y cada una de sus partes.

Como método para alcanzar dicha finalidad se revela de interés especial la determinación, desde el planeamiento urbano, de una serie de criterios y directrices que establezcan el marco básico configurador del ámbito reglamentario dentro del que ha de desarrollarse la normativa relativa a la regulación de actividades, definiendo márgenes precisos en relación directa con los objetivos a alcanzar, pero que nunca lleguen a suponer, por su angostamiento, un ahogo burocrático de excesivo rigor que pueda llegar a convertirse en sí mismo en un propio nuevo problema en lugar de resolver el preexistente que pretendían evitar.

El desarrollo de estas medidas, adaptadas al momento y lugar adecuado, podrá realizarse mediante la elaboración de ordenanzas municipales concretas que, siguiendo los criterios marcados, pero con mayor capacidad de reacción ante cambios de circunstancias socio-económicas, podrán permitir resolver los problemas presentados sin por ello tener que generar nuevos efectos perjudiciales, y en unos tiempos limitados.

Las posibles soluciones se orientan a través de la aplicación de las siguientes medidas:

- Áreas con excesos en las actividades existentes:
  - o Para nuevas instalaciones, regulación de porcentajes de implantación, de su localización y de las condiciones espaciales, con criterios limitadores.
  - o Medidas disuasorias: fiscales-impositivas (incremento de tasas).
  - o Orientación comercial/empresarial al cambio de tipo de actividad.
  - o Subvenciones para cambios a determinadas actividades.
- Áreas con equilibrio en las actividades existentes:
  - o Para nuevas implantaciones, regulación de porcentajes de implantación, de su localización y de las condiciones espaciales, con criterios de mantenimiento.
- Áreas con escasez de actividades:
  - o Medidas potenciadoras: incentivos fiscales (reducción de tasas), publicidad.
  - o Subvenciones de apoyo a la implantación.
  - o Orientación comercial/empresarial.

Dado que el objetivo esencial de la clasificación realizada por áreas, y de la calificación de elementos urbanos, es poder aplicar con un alto grado de objetividad ciertas medidas que busquen el re-equilibrio funcional de los barrios, la cuestión a abordar consiste en establecer las pautas que han de regular u orientar la implantación de los usos, en función de las características socio-económicas existentes en cada lugar y de las circunstancias que concurren.

Una cierta orientación normativa aparece, en un principio, como posibilidad instrumental de aplicación, al menos con un grado de definición bastante genérico. El problema, ante las “virtudes” de la libertad de mercado y los derechos que ella conlleva, puede surgir cuando se trate de adoptar medidas respecto a algunos tipos de actividades cuya diferenciación respecto a otras es difícil de conceptualizar o, incluso, aunque puedan existir criterios distintivos, sea complejo justificar la no existencia de agravios comparativos.

Por ejemplo: ¿Pueden aplicarse ordenanzas más restrictivas o penalizadoras para los negocios franquiciados que para el denominado comercio “tradicional” o “familiar”? ¿Pueden exigirse, para la implantación de actividades, requisitos de diseño de locales, productos expuestos o a la venta, o para los servicios prestados?

Se trata de una cuestión compleja, cuyo debate y solución habrá de tomarse como objeto del Plan Especial a resultados de la exposición al público del Avance y del debate consiguiente. No obstante, lo que sí parece quedar claro, por evidente, es que, donde falta uso residencial, habitantes, debe fomentarse dicho uso; donde hay escasez o inexistencia de comercios o servicios terciarios, es buena medida propiciar su implantación.

Y, por el contrario, donde se produce una saturación de usos concretos, que tienden a “fagocitar” o desplazar a otros usos, es adecuado fijar pautas para, si no disminuir o suprimir los excesos, al menos procurar la mesura, imposibilitar más, o incrementar las exigencias para las nuevas instalaciones que sigan el mismo camino. En sí mismo, ningún uso puede considerarse nocivo. El problema comienza cuando se rompe el equilibrio de actividades y de sus condiciones de funcionamiento.

El calibrado de actividades existentes, en cuanto a sus niveles porcentuales respecto a una situación que podría considerarse óptima, podrá realizarse para los diferentes tipos de usos:

- Actividad Residencial
  - Vivienda privada
  - Vivienda pública
- Actividad Comercial
  - Tipo de comercio: alimentación, papelería, turístico, complementarios, ...
  - Superficie de venta: Grandes, medianos, pequeños
- Actividad Terciaria y Laboral: Servicios al ciudadano.
  - Administrativo: Oficinas gestoras y financieras
  - Consultas y clínicas, Estética ....
  - Asesoría técnica
- Actividad Hostelera
  - Bares, cafeterías
  - Restaurantes
  - Clubs
- Otros usos
  - Hotelero
  - Agencias de viajes, seguros, bancos, ...

A los efectos de su cumplimentación más desarrollada en el documento del Plan Especial, como ejemplo a concretar para cada área y elemento urbano de los definidos, se muestra un posible cuadro sinóptico a aplicar, relativo a las actividades y medidas sobre las mismas:

ÁREA		NIVEL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
NOMBRE VÍA	TIPO DE EJE/CENTRO	SITUACIÓN USOS ACTUALES	ACCIÓN FUNCIONAL PROPUESTA	MEDIDAS CONCRETAS (NORMATIVAS O FISCALES)
	Territorial Estructural Local	Residencial _____ Comercial _____ Hostelería _____ Oficinas _____ Servicios _____ Otros _____	Potenciación Mantenimiento Reducción	Porcentajes máximos / calle Separación mínima entre usos Superficie mínima de local Tasas .....

Y, como ejemplo genérico de aplicación metodológica, aun sin referencia concreta a una u otra vía urbana, puede reflejarse un tratamiento como el siguiente:

Áreas tipo A: Zonas con elevado nivel de actividades económicas.

A.1. Ejes de actividad territorial preferentemente peatonal.

- Residencial : Tasas incentivadoras
- Hostelería
  - Máximo 50 % longitud de fachadas de la calle
  - Ocupación Terrazas \_\_\_ 1/4 ancho vial.

A.2. Ejes de actividad estructural.

- Residencial mínimo 50% de la sup. construida
- Comercial preferente en PB
- Hostelería
  - Máximo 30% longitud fachadas
  - No colindantes
  - Ocupación Terrazas 1/6 ancho vial.
- Aparcamientos prohibidos en fachada de Planta Baja

A.3. Ejes de actividad local.

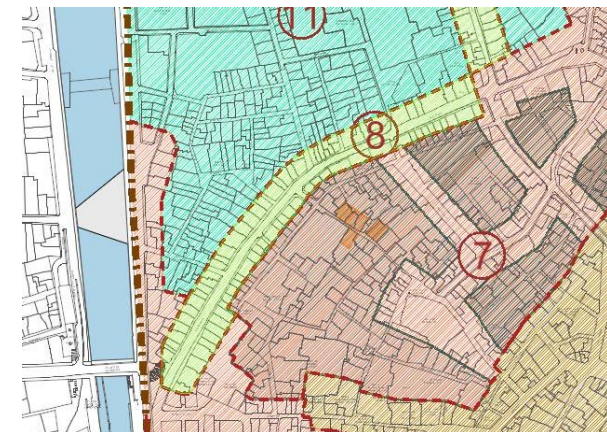
- Comercial:
  - Obligatorio en PB, en fachada,
  - Mínimo 50% superficie planta
- Hostelería
  - Máximo 30% longitud fachadas
  - No colindantes
  - Ocupación Terrazas 1/6 ancho vial.
- Aparcamientos prohibidos en fachada de Planta Baja

#### C.P.4\_Propuestas Zonales.

A modo de ensayo-piloto expuesto como ejemplo para posible desarrollo en el Plan Especial de los criterios y métodos previamente relacionados, se realiza la siguiente aplicación para un sector concreto y sus elementos:

##### ÁREA 8: " CALLE CARRETERÍA"

- Se conceptúa como Área tipo C: Eje estructurante con nivel medio de actividades.
- La delimitación del área toma como protagonista a la propia calle Carretería, calificada como eje estructural que ha de asumir en si misma el papel de atracción de actividades locales.



##### DESCRIPCIÓN FUNCIONAL

Debido a la hermeticidad que presenta su entorno en ambos márgenes de la calle, al norte por la zona de arrabales hasta el barrio de las Biedmas hasta el Molinillo, y al sur por el segmento circular situado al intradós de la extinta cinta muraria, barrio de Las Catalinas hasta Los Mártires, lugares estos donde lo angosto e indirecto de la estructura medieval de la trama urbana hace difíciles las conexiones de circulación inmediatas, este arco viario, Eje Curvo de Carreterías, se configura en la actualidad a semejanza de un ente autónomo, "ensimismado en si mismo", que, a pesar de contar con un tráfico de vehículos y peatones de intensidad, no acaba de evolucionar al alza en cuanto al nivel de actividades, tanto en el uso residencial como las puramente económicas, por las propias causas derivadas de su encerramiento físico.

Puede servir como soporte para actividades estructurales, asumiendo al día de hoy incluso el papel de eje territorial de comunicaciones ciudadanas; reúne las características precisas para ello, tanto por sus dimensiones en sección y longitud como por la propia ubicación que le confiere el carácter de eje conector de áreas; posee el preciado don de la belleza otorgada por sus edificaciones de tiempos pasados, vestigios de la distinción de otras épocas, con un patrimonio inmobiliario singular mantenido que clama velar por su conservación y adecuada puesta en buen uso ... En esencia, altos valores y potencialidades en gran medida desaprovechadas en el momento actual.



Los usos: A pesar de la iniciativa mostrada en ciertas intervenciones para implantación de entes administrativos públicos, instalaciones hoteleras en proximidad a su puerta oeste y diversas actividades comerciales de menor atracción económica, su esencial valor a fomentar se evidencia amparado en su singularidad cultural, demostrado por su propio carácter escénico, por la proximidad de atracciones y equipamientos culturales, por su significado histórico y visual inscrito en la memoria urbana (Semana Santa), con gran potencialidad de atracción turística siempre que se inscribiera en un gradiente que pudiera resultar aceptable en la implantación funcional en dicho sentido, manteniendo niveles que evitaran excesos nocivos, lo que podría permitir la extensión de tal actividad desde la "almendra central", con el efecto positivo de descarga de la actual saturación en la misma, y de avance hacia un reparto más igualitario y homogéneo hacia estos sectores norte, en busca de un equilibrio razonable de actividades.

Esta funcionalidad, actuando como motor potenciador de otras actividades sinérgicas, permitiría la diversificación irradiada hacia las tramas colindantes, al sur por su conversión como lugar de traspaso para lograr el acercamiento al eje central, y al norte por la aproximación de actividades polarizadoras, en conjunción con otras actuaciones a desarrollar en la Zona Biedmas.

#### **FICHA DE CARACTERÍSTICAS**

##### UBICACIÓN

Centro-Oeste del ámbito, en colindancia externa al recinto amurallado, entre el río Guadalmedina y calle Álamos.

##### SUPERFICIE

14.974 m<sup>2</sup>s

##### DESCRIPCIÓN: GEOMETRÍA Y TOPOGRAFÍA

Extracto de características morfológicas: trama, altimetría, alturas, edificabilidad, longitud y anchura de calles, ...

##### CONDICIONES DE LAS ÁREAS DE ENTORNO

Al sureste: área 7, Mártires: Trama medieval intramuros, compacta y muy impenetrable. Escasa actividad económica en general en las zonas cercanas.

Al noroeste: área 11, Biedmas: arrabal de primera expansión extramuros, igualmente compacta e incomunicada. Escasa actividad económica.

##### RELACIÓN CON ELEMENTOS URBANOS DE ENTORNO:

- Elementos Territoriales:
  - Ejes: Acceso sur desde Pasillo Santa Isabel, eje territorial rodado.
  - Centros: Al este, conexión con calle Álamos, eje estructural, hacia plaza de la Merced, Centro Territorial.
- Elementos Estructurales: accesos principales- puertas, áreas colindantes.
- Elementos característicos locales: centros, ejes principales, nodos de actividad local.

#### ENTORNO POBLACIONAL Y SOCIO-ECONÓMICO

- Características poblacionales: densidad, rentas, edades, inmigración, ..
- Características económicas: comercio, empleo, usos productivos, terciario y servicios.

#### SINGULARIDADES Y NOTAS CARACTERÍSTICAS, ACTUALES E HISTÓRICAS

- Singularidades patrimoniales.
- Costumbres y eventos.

#### OBJETIVOS BÁSICOS:

1. Fomento del Uso Residencial permanente en las plantas altas de la edificación, buscando la revitalización poblacional del eje.
  2. Adopción de medidas para evitar la proliferación excesiva del uso de alquiler eventual o régimen hotelero parcial, acotando el uso hotelero a implantación en la totalidad del inmueble, y con máximo porcentual en la zona.
  3. Locales comerciales en planta baja: Usos preferentes de escala estructural (comercios del Centro) al objeto de reforzar su carácter como elemento de la estructura urbana del ámbito, atrayendo flujos de actividad de los barrios colindantes. Evitar el riesgo de saturación hostelera.
  4. Equipamientos: Ubicación en su entorno cercano, para reactivación del mismo, más que en el propio eje, dado que éste reúne características suficientes para su adecuación funcional sin necesidad de usos centrales.
  5. Espacio libre: Al objeto de facilitar el desarrollo de la actividad comercial, las intervenciones para urbanización de los espacios públicos fomentarán un carácter más peatonal para el eje, con ordenación y tratamiento de superficies destinadas al tráfico rodado para uso exclusivo de residentes, actividades económicas implantadas y servicios públicos, en coexistencia con la movilidad preferente peatonal.
- A pesar de su configuración como eje longitudinal curvilíneo, se considera de interés en la ordenación el señalamiento evidente de los itinerarios transversales de mayor nivel jerárquico, al objeto de fomentar la utilización activa de la red de ejes locales conectores de centros de actividad.

#### CRITERIOS PARA LAS MEDIDAS A ADOPTAR:

- a) Medidas potenciadoras:
  - Apoyo a la rehabilitación mediante subvenciones para recuperación de inmuebles protegidos.
  - Intervención pública (IMV) sobre parcelas en la manzana de calle Gigantes.
  - ...
- b) Medidas limitadoras:
  - Normativa urbanística con márgenes porcentuales y superficiales para usos.
  - Ordenanzas municipales para ajuste y acotación de actividades.
  - .....

**DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA LA NORMATIVA:**

1. Superficies de viviendas por inmueble: mínimo 20% tres dormitorios, 30% dos dormitorios, de la superficie destinada al uso residencial.
2. Uso hotelero (o asimilado):
  - Limitado a la implantación en la totalidad del inmueble.
  - Máxima implantación simultánea: 20% de la longitud total de fachadas de la calle.
  - Prohibida en colindancia con otra actividad similar ya implantada.
3. Locales en planta baja: División mínima 60 m<sup>2</sup>, salvo superficie de parcela inferior.
4. Actividad hostelera:
  - Usos permitidos: Cafeterías, bares y restaurantes.
    - Ocupación máxima de terrazas: según ordenanzas municipales.
  - Usos prohibidos: Locales con actividad musical que superen las condiciones de las ordenanzas municipales al respecto.
5. Uso hotelero (o asimilado):
  - Máxima implantación simultánea: 20% de la longitud total de fachadas de la calle.
  - Prohibida en colindancia con otra actividad similar ya implantada.

**PROPUESTAS FUNCIONALES:**

En este caso concreto, calle Carretería y las embocaduras de sus vías transversales, aparte de las intervenciones particularizadas para reurbanización propia, por su reducida superficie relativa y su definido carácter de eje estructural del Centro Histórico se verá influenciada por las actuaciones incluidas en los ámbitos cercanos en los aspectos relativos al re-equipamiento e intervenciones de carácter socio-económico.

- Líneas generales de fomento de actividades. Su descripción.
- Caracterización básica.
- Determinación de elementos estructurales internos a fomentar – centros, ejes, nodos de actividad.
- Actuaciones propuestas respecto a población: la residencia.
- Actuaciones sociales propuestas.
- Actuaciones económicas.
- Actuaciones laborales.
- Actuaciones dinamizadoras comerciales.
- Actuaciones dotacionales: social, educativo, deportivo, mixto, multi-funcional.
- Medidas e instrumentos de gestión: impositivas-fiscales, publicidad, subvenciones, aportación de inmuebles, fomento y orientación para gestión de empresas.
- Preferencias de mejora de urbanización/edificación.
- Programa básico de actuaciones.

Aparte de las especificaciones que se establezcan para las diferentes Áreas Homogéneas de Actividad, para elementos urbanos concretos, centros y ejes de actividad, o equipamientos, en espacios construidos o en espacios libres, las propuestas funcionales del Plan Especial adoptarán una formalización según el esquema siguiente:

**Entorno Barrio de Lagunillas**

**Centro de Actividad Territorial**

CENTRO 1: Cl. Lagunillas/Cl. Esperanza.

- Centro Territorial/Espacio Libre.
- Carácter: Dotación Territorial.
- Superficie: 1.200 m<sup>2</sup>s Ocupación suelo: 50%
- Usos preferentes:
 

▪ Cultural-social:	600 m <sup>2</sup> s	4 plantas	2.400 m <sup>2</sup> t
▪ Espacio Libre:	600 m <sup>2</sup> s		

**Centro de Actividad Estructural**

CENTRO 2: Entorno del Mercado de la Merced.

- Centro Estructural Integrado/Espacio Libre.
- Carácter: Dotación Estructural
- Superficie: 5.497 m<sup>2</sup>s Ocupación suelo: 25% Libre cubierto: 8%
- Usos preferentes:
 

▪ Comercio estructural:	1.172 m <sup>2</sup> s	2 plantas	2.344 m <sup>2</sup> t
▪ Cultural:	700 m <sup>2</sup> s	2 plantas	1.400 m <sup>2</sup> t
▪ Social:	400 m <sup>2</sup> s	3 plantas	1.200 m <sup>2</sup> t
▪ Espacio Libre:	3.900 m <sup>2</sup> s		

**Centro de Actividad Local**

CENTRO 3: Cl. Cobertizo del Conde, Pl. Miguel de los Reyes.

- Centro Local/Equipamiento Deportivo/Espacio Libre.
- Carácter: Equipamiento multi-funcional.
- Superficie: 4.200 m<sup>2</sup>s Ocupación suelo: 40%
- Usos preferentes:
 

▪ Cultural-social-asistencial:	1.600 m <sup>2</sup> s	3 plantas	3.600 m <sup>2</sup> t
▪ Deportivo exterior:	1.500 m <sup>2</sup> s		
▪ Espacio Libre:	1.100 m <sup>2</sup> s		
▪ Aparcamiento público bajo rasante			

Estas condiciones, orientadoras para el desarrollo de las distintas actuaciones, podrán ser acompañadas de criterios relativos a la ordenación y urbanización de los elementos físicos destinados a acoger las diferentes actividades, al objeto de lograr una adecuada coordinación entre los objetivos planteados y las propuestas definitivas.



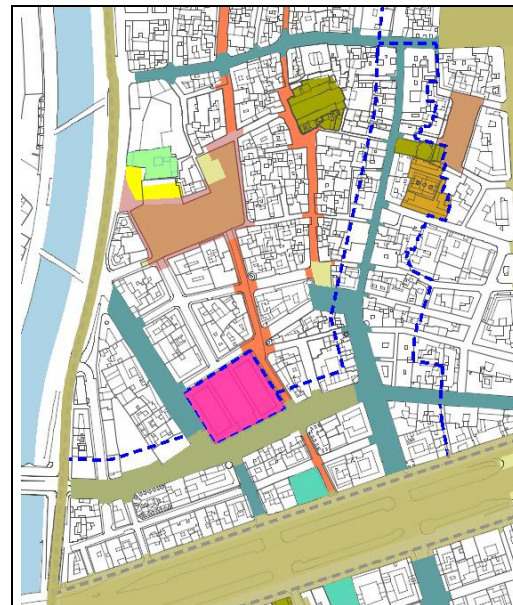
Se acompañan a continuación otros esquemas simplificados de tipos de fichas de las diferentes áreas, para su complementación más desarrollada en el documento correspondiente al Plan Especial:

- **Área 1: Ensanche Heredia**



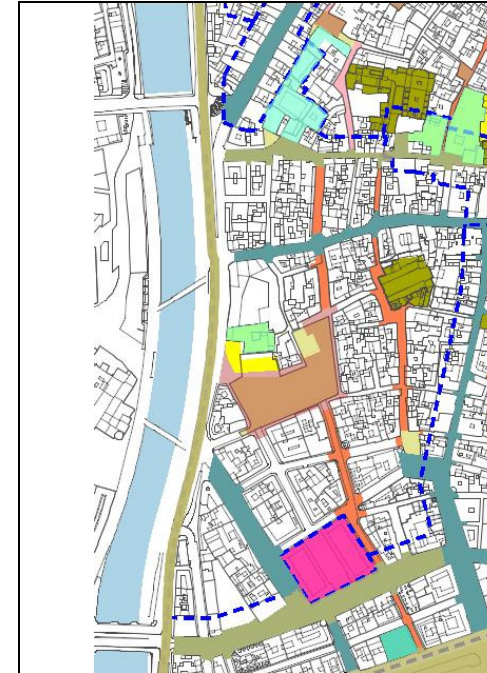
Eje territorial rodado:  
Alameda de Colón  
Eje territorial pref. peatonal:  
Avenida Comandante Benítez  
Calle Alemania  
Calle Tomás Heredia  
Eje estructural:  
Calle Córdoba  
Eje local:  
Calle Casas de Campos  
Dotaciones  
Territoriales: Centro de Arte (C.A.C.)  
Estructurales: Centro de Salud  
Escolar  
Local: Jardines Poeta Alfonso Canales

- **Área 2: Puerta del Mar / Nueva / Atarazanas**



Eje territorial:  
Calle Atarazanas  
Eje estructural:  
Calle Puerta del Mar  
Plaza de Félix Sáenz  
Calle Nueva  
Calle Martínez  
Calle Torregorda  
Eje local:  
Calle Pastora  
Dotaciones  
Territorial: Mercado Central  
Estructural: Escolar (Las Esclavas)

- **Área 5: San Juan / Arriola / Cisneros**



Eje territorial rodado:  
Pasillo Santa Isabel  
Eje territorial pref. peatonal:  
Puerta Nueva  
Calle Compañía  
Eje estructural:  
Calle Cisneros  
Plaza Arriola  
Eje local:  
Calle San Juan-Calle Santos  
Calle Moreno Carbonero  
Calle Fernán González  
Calle Fajardo  
Centro Local: Pl. Enrique García-Herrera  
Dotaciones:  
Territorial: Museo Artes y Costumbres  
Delegación Consejería  
Estructural: Nuevo equipamiento  
Aparcamiento público



## 4. MOVILIDAD: COMUNICACIÓN, TRANSPORTE Y ESTANCIA

### 4.1. GENERALIDADES

A la hora de diseñar la ordenación de una zona, siempre es fundamental conocer la estructura espacial de su soporte, máxime si éste es preexistente; no se pueden aplicar los mismos criterios a una zona de ensanche que a un centro histórico, pues los usos o actividades a las que se somete el territorio van a originar, entre otras cosas, una atracción-generación de diferentes tipos de desplazamientos. Hasta llegar a la ordenación adecuada se tiene que producir un proceso de feed-back entre usos y estructura, de manera que unos y otra resulten compatibles.

La movilidad está integrada por el conjunto de desplazamientos que realizan las personas por cualquier motivo.

Estos desplazamientos se pueden llevar a cabo de diferentes formas, dando lugar a los consiguientes modos de transporte: peatonal, colectivo (autobuses o ferroviario), vehículos motorizados (ligeros: coche privado, taxi, moto; o pesados: camión) y vehículos no motorizados (bicicleta).

Para diseñar la movilidad hay que establecer criterios de prioridad entre los diferentes modos y obtener una relación armónica entre ellos, de manera que cada cual funcione con la máxima eficiencia, en sí mismo y en relación con los otros, utilizando la intermodalidad o intercambio entre modos como herramienta fundamental. Sólo de esta forma podremos hablar de una movilidad sostenible.

El fin de este documento de Avance del PEPRI Centro es, sobre todo, seleccionar los elementos del sistema que mejor puedan contribuir a resolver los conflictos expuestos en apartados anteriores.





Las operaciones que se acometan con motivo de la rehabilitación deben lograr un nuevo **equilibrio entre las diferentes actividades** que recientemente han surgido o se han derivado de la centralidad que el casco posee hoy en día en la ciudad. Cualquier alternativa de rehabilitación que no se base en esta premisa corre el riesgo (y los ejemplos abundan) de convertir el patrimonio en pieza de museo o, por el contrario, de acentuar aún más su proceso de degradación y decadencia.

**La fragilidad de los tejidos que conforman los cascos no puede conjugarse con formas de ocupación intensivas ni usos o actividades que impidan la presencia de los otros.** Las densidades deben mantener un techo que permita la funcionalidad, condicionada por los desplazamientos generados por el área.

Lógicamente este último límite viene impuesto por la naturaleza de cada zona y su morfología, y resulta fundamental a la hora de asignar los usos y funciones específicas que las diferentes áreas deberán desempeñar una vez rehabilitadas. El Centro de Málaga presenta una trama viaria irregular y una sección estricta, en el caso del Centro Histórico, pero no en los extremos del ámbito del PEPRI, donde la trama urbana es producto de una planificación moderna y ordenada.

Los estudios sobre las condiciones circulatorias y la accesibilidad del centro se vienen sucediendo con cierta periodicidad desde hace varias décadas.

En la mayoría se proponen alternativas para paliar alguno de los conflictos considerados, en ese momento, como prioritarios; la **congestión**, el **déficit de aparcamientos** o la **degradación ambiental** son algunos de estos aspectos que con más frecuencia se han estudiado en estos últimos años.

No pensamos que las soluciones deban consistir, tan sólo, en la adopción de drásticas o complejas medidas para la regulación del tráfico y la accesibilidad.

Tampoco se considera que la accesibilidad deba entenderse exclusivamente en términos de “facilidad para llegar en coche”, sobre todo en las zonas más terciarizadas. Pero el residente sí debe gozar de un cierto grado de facilidad en ese aspecto.

Este documento debe entenderse como una reflexión hecha desde esta disciplina a las operaciones de rehabilitación que el Ayuntamiento está acometiendo.

Los temas de movilidad y aparcamiento aquí expuestos deberán estudiarse con más profundidad en colaboración con el Área de Movilidad, la EMT y SMASSA, tomándose las correspondientes decisiones de forma consensuada.

#### 4.1.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

La ordenación viaria del Centro de Málaga se inicia en los años 50 con el levantamiento de las líneas de tranvía, la rectificación de los encintados para mejorar la circulación en sus calzadas y el cambio de los pavimentos discontinuos por los pavimentos flexibles a base de ligantes bituminosos. Las “operaciones asfalto”, en las que se entierra el tradicional adoquinado, van

acompañadas de un cambio conceptual en la forma de entender los **espacios públicos de la ciudad**.

Éstos pasan así de ser los elementos fundamentales en la organización de la actividad, como referencia a cualquier tipo de uso, a ser, sobre todo, *espacios destinados a la circulación*, indiferentes a la actividad que se sirve de ellos. El deterioro de los espacios públicos originado por esta causa provoca una de las alteraciones más importantes en la fisonomía del Centro.

Como todos los centros históricos, el de Málaga sufre a partir de los años sesenta un vaciado de residentes ante la morfología que le es inherente y que no permite satisfacer las demandas que las nuevas formas de vida demandan; sólo quedan en su interior las personas y actividades cautivas que, por circunstancias personales o económicas, han de permanecer en su interior.

Este proceso de degradación podemos expresarlo así:

- Un cambio demográfico, pues se produce una disminución de población y el envejecimiento de la que queda, ya que no hay relevo generacional.
- La no conservación de la edificación, llegándose en muchos casos a situaciones de ruina.
- Degradación social, al quedar en su interior la población con menos recursos económicos.
- Escasa renovación de infraestructuras.
- Cierre y/o traslado de los comercios tradicionales.

Pero además, el centro, que hasta esa fecha es la referencia de la ciudad, pierde esa funcionalidad central. La ciudad no se identifica con su centro.

No obstante, a finales del pasado siglo comienza un proceso de regeneración del centro histórico: primero en la zona de la almendra central y, posteriormente, en los arrabales. En el plano 4.B.I.1 “Actuaciones realizadas en el Centro” están indicadas las principales obras de arquitectura y urbanización realizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo, promovidas por el Servicio de Programas Europeos (Observatorio de Medio Ambiente Urbano - OMAU). Al mismo tiempo, en lo que respecta a viviendas, el IMV las construye de protección oficial en las unidades de ejecución previstas y la actividad privada también actúa ejecutando regeneración y/o edificación de otras. El proceso de recuperación se desarrolla amparado en las previsiones y normativa del PEPRI.

El resultado de estas actuaciones, aparte la percepción de cada uno, podemos encontrarlo expresado en la **“Evaluación de los impactos del proceso de recuperación y regeneración**

**urbana integral del Centro Histórico de Málaga**”, realizado por el Servicio de Programas Europeos del Ayuntamiento de Málaga.

La ciudad reconoce y valora la transformación positiva del centro con una recuperación del espacio público, los edificios y la estructura urbana. Valora la nueva centralidad y exige que continúe creciendo su imagen. Se ponderan positivamente las nuevas ofertas de una menor circulación de vehículos y la peatonalización de las calles.

El dilema de cualquier regeneración urbana es el conflicto potencial o real por los usos del espacio y de los diversos intereses en juego que compiten por un mismo lugar de asentamiento que ahora ha aumentado su valor debido justamente a los procesos de regeneración desencadenados.

Al no haber existido un sistema eficaz, eficiente y debidamente coordinado de gestión de los nuevos usos, se han producido unos **efectos negativos**, que se traducen en:

- Hay usos (hostelería y restauración) que han alcanzado un exceso de carga, impidiendo un equilibrio entre actividades. Esos usos han invadido en demasía el espacio público, impidiendo o dificultando la sostenibilidad de los espacios recuperados y regenerados y el no cumplimiento de los fines para los que fueron recuperados y renovados.
- La recogida de basuras presenta una gestión inadecuada y el nivel de ruidos supera los límites tolerables.
- La vida de los residentes se ha complicado, disminuyendo su número por dificultades de accesibilidad propiciada por una abundante peatonalización y por los problemas ambientales y de carencias de servicios básicos.
- Se ha actuado muy poco en el espacio público en la zona de los antiguos Arrabales.
- Sigue existiendo la exclusión social, que en algunas zonas concretas ha aumentado.
- No ha existido una propuesta global integrada y no han estado debidamente coordinadas en un marco general las acciones ejecutadas.

Ésta es la situación actual. Afortunadamente ha vuelto a *cambiar la forma de entender* los espacios públicos: la peatonalización de las principales vías del Centro ha mejorado considerablemente la calidad ambiental de estos espacios. Aparte de su revitalización interior, el centro histórico vuelve a ser referencia de la ciudad, de la aglomeración metropolitana y de la Costa del Sol, pasando de ser un apéndice de ésta, sin apenas significación, a ser centro de toda la conurbación.

Por otro lado, Málaga extiende su *radio de influencia* más directa (donde alcanzan los viajes recurrentes de frecuencia diaria) a unos 30 Km. de su centro. Su dinámica, pues, ha dejado de ser la propia de ciudades medias, y prueba de ello es la escasa (cada vez menor) dependencia de la “renta del suelo” respecto a las condiciones de uso, elevándose su valor a la categoría de “patrón de cambio” en el mercado inmobiliario.

Este hecho ha provocado, aparte del lógico desplazamiento de actividades a la periferia, el que en el Centro sólo se mantengan funciones que son capaces de rentabilizar este incremento, artificial, de su “valor de situación”.

Al ser Málaga una ciudad en la que el **sector servicios** se ha desarrollado muy por encima de lo habitual (por su vinculación a la actividad turística y, años antes, al sector de la construcción, que generan grandes rentas), *esta demanda es creciente*, y hoy esto se hace patente en los espacios centrales más ligados a esta actividad: calle Larios. Esto en definitiva supone, desde la óptica del tráfico, una mayor demanda de viajes que, en su mayoría, se pretenden realizar en vehículo privado.

En Málaga, desde que comenzó el proceso de terciarización, han abundado las medidas restrictivas: los sentidos de circulación, las peatonalizaciones o el control de los aparcamientos en vía pública han sido instrumentos habituales y en general son efectivos para el fin perseguido, pero no cuando se traducen en meras dificultades a la circulación. De ahí que su validez sea tan sólo temporal: el plazo necesario para que el usuario se convenza de que no le importa esperar media hora para encontrar un aparcamiento...

Se hace pues preciso, más que modificar de nuevo estas medidas (en general útiles y correctas), complementarlas con otras que ofrezcan nuevas alternativas de acceso al Centro más cómodas y fáciles que el propio vehículo privado.

En estas medidas estribaría la posibilidad de **cambiar los hábitos del usuario tradicional** de estos espacios, permitiendo mejorar no sólo la accesibilidad, sino su calidad ambiental, con remodelaciones que de una u otra forma van a tener que sacrificar parte de las funciones viarias que hoy se limitan a resolver problemas de circulación o aparcamiento.

#### 4.1.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

El nuevo documento del PEPRI, partiendo de la situación actual antes reseñada, debe trazar un camino para proseguir con la renovación y regeneración paliando los efectos negativos que existen.

Los criterios que creemos fundamentales para lograr un nuevo equilibrio del Centro deben basarse en dos principios básicos:

- El tratamiento de los **espacios públicos** del Centro debe atender a la singularidad que les confiere, en cada caso, su posición y funciones dentro de las estructuras.
- Las **formas de acceder** al Centro no pueden seguir manteniendo sistemas propios de las ciudades de tipo medio y dependiendo en gran parte del vehículo privado.

Partiendo de la mencionada “Evaluación de los impactos del proceso de recuperación y regeneración urbana integral del Centro Histórico de Málaga”, elaborada por el Servicio de Programas Europeos del Ayuntamiento de Málaga (OMAU), se definen unas **directrices generales** de desarrollo, que deben estar implícitas en todas las medidas a adoptar a posteriori:



- Mejora del medio ambiente urbano, a través de intervenciones físicas que supongan una mejora de la infraestructura del centro histórico, recuperación de espacios degradados, esponjamiento de áreas congestionadas y creación de espacios abiertos y zonas verdes.
- El desarrollo del tejido económico para animar e incentivar a la iniciativa privada en la rehabilitación de edificios y en la modernización de los medios productivos del pequeño empresariado ubicado en la zona.
- El fomento de la cohesión social y la formación a los colectivos que habitan las todavía zonas marginales del Centro, desarrollando un sistema de equipamientos.

Estas directrices de tipo general, se concretan a su vez, en diversas **estrategias** que son, básicamente, las que quedan recogidas a continuación:

- \* La mejora de la imagen del centro histórico como referencia de la imagen de la ciudad.
- \* La recuperación física del centro histórico, de su patrimonio edificado y de su estilo arquitectónico.
- \* La multiplicidad y diversidad de usos (residencial, comercial, terciario, etc.....), asegurando una combinación equilibrada entre ellos y una capacidad de carga sostenible.
- \* Una accesibilidad y movilidad sostenibles.
- \* La atracción de nuevos residentes, sobre todo jóvenes, a través de nuevas operaciones de vivienda evitando la despoblación y envejecimiento de la población residente en el Centro Histórico.
- \* La sostenibilidad ambiental: la iluminación, la reducción de la contaminación acústica, el ahorro energético, la recogida de basuras, etc.
- \* La reducción de la exclusión social evitando el riesgo de procesos de "guetización" urbana, encarando los cambios demográficos (envejecimiento, rejuvenecimiento y diversidad étnica) y promoviendo la igualdad de género.
- \* La participación ciudadana, la vida asociativa y cívica, la protección de los grupos más vulnerables y la cooperación entre el sector público y la sociedad civil.
- \* La sinergia entre las intervenciones y el valor agregado de la aplicación de un enfoque integrado. La armonización de las actuaciones y la generación de beneficios más allá de los resultados de cada actuación. Mejorar la coordinación, seguimiento y evaluación de las políticas e intervenciones realizadas.

Particularizando en el aspecto de la **movilidad**, los **objetivos** serán:

- Continuación de la transformación del espacio público
- Facilitar el acceso del vehículo privado a residentes, pues éste es algo inherente a la forma actual de vida.
- Cambio del sistema de transportes, propiciando un mayor uso del transporte público para visitantes y residentes, así como de otros modos.

- Creación de más plazas de aparcamiento para residentes con objeto de revitalizar el uso residencial.
- No crear más aparcamientos de rotación en el ámbito del PEPRI.

#### 4.1.3. EL ÁREA DE ESTUDIO

El ámbito del documento aparece grafiado en todos los planos. Podemos distinguir cuatro zonas: la almendra central, los antiguos Arrabales del norte, el ensanche de Heredia y el espacio desde la plaza de Torrijos hacia el este.

Físicamente, la antigua muralla determina dos zonas diferenciadas: al sur, la ciudad antigua, con una topografía muy suave, y al norte un espacio con mayores pendientes; no obstante, la zona de Biedmas hasta C/Ollerías, situada en los Arrabales, pertenece topográficamente a la primera. El límite norte lo determina una serie de zonas con cotas mayores que actúan prácticamente de divisoria: desde el río Guadalmedina, más o menos por la actual C/ San Jorge, llega hasta el cuartel de Capuchinos, situado en un promontorio desde donde continúa hasta El Ejido, la colina de la ciudad; desde ésta se dirige al conjunto de cadena de montes, integrada por el de Gibralfaro y el de las Tres Letras, dejando un punto bajo en la zona de la Plaza de Los Monos.

En la zona entre Molinillo-Ollerías-Carretería y Álamos y el citado límite norte existen otras pequeñas divisorias físicas: una partiendo de la confluencia de Dos Aceras con Carretería, discurre al oeste de la primera buscando la colina de El Ejido; otra, partiendo de éste, se dirige por los alrededores de C/ Melgarejo a buscar una línea teórica entre las calles Lagunillas y Victoria.

Como consecuencia de esta realidad física y de la estructura espacial histórica, se desarrollan los **ejes urbanos** de la ciudad:

- Este-Oeste.

El primer eje se conforma por las afueras de la muralla; discurre de un accidente geográfico a otro, del río al monte Gibralfaro: las calles Carretería y Álamos.

Cuando se produce el relleno de la zona ocupada por el mar se abre el eje Sancha - Reding - Parque - Alameda. En época más reciente se abre otro eje al norte de la divisoria norte antes citada: Cruz del Molinillo, Capuchinos, Alameda de Capuchinos hasta Fuente Olletas, donde conecta con el eje Norte-Sur.

También en época reciente se abre el Camino Nuevo buscando otro eje este-oeste, que aprovecha el puerto existente entre los montes Gibralfaro y de las Tres Letras.

- Norte-Sur.

Las vías más potentes son, en principio: por una parte, la natural que ofrece la ribera del río, y por otra, la salida de la ciudad hacia el exterior, buscando Colmenar por la carretera de "Los Montes". Originariamente discurrió por C/ Nueva, C/ Granada, C/ Victoria y Cristo de la Epidemia, dando lugar a la apertura de esas calles; cuando se produce el relleno de la zona ocupada por el mar, acaba discurriendo por la Alameda, Cortina del Muelle, Alcazabilla y Victoria, pues no era posible salvar el escollo natural que imponía la cadena de montes del este. Sólo hace muy poco se perfora el túnel de Gibralfaro, que permite peatonalizar C/ Alcazabilla, aunque ya la salida de la ciudad hacia el norte se realizaba buscando el puerto de Las Pedrizas por el cauce del río Guadalmedina; el antiguo eje de salida queda, no obstante, como una de las más importantes vías urbanas actuales. Este viario norte-sur se completa con los ejes: Carrera de Capuchinos-Dos Aceras-Álamos-Plaza del Teatro-Méndez Nuñez-Granada-Molina Lario; Plaza de la Merced-Refino-Carrera de Capuchinos y Molinillo-Ollerías-Carretería.

## 4.2. ESTADO ACTUAL

### 4.2.1. RED VIARIA

Se ha visto antes que hoy el centro histórico es un punto de atracción de viajes; también, en su borde sur se encuentra el puerto, que con sus atraques de cruceros genera viajes. Fuera de su ámbito, cerca de su borde oeste se sitúan la estación y algunos grandes centros comerciales que generan atracción y determinan que pasen por él personas que proceden del este del río Guadalmedina. Así pues, existe un gran número de desplazamientos con O-D la almendra, que bien lo atraviesan por sus límites, o bien son de paso. Dado que aún no está en funcionamiento el metro, todos usan el viario existente.

La **estructura viaria de la ciudad** se articula en una vía este-oeste litoral, que en la costa este discurre casi por el borde marítimo y en la oeste se bifurca en dos grandes vías desde el Guadalmedina: la Prolongación de la Alameda y el Paseo Marítimo de Poniente. También en dirección este-oeste existe otra gran vía: La Ronda Este, autovía del Estado, pero que no se usa para tráficos con destino-origen el centro pues discurre bastante alejada de éste. Desde el norte se busca el centro siguiendo la traza del río Guadalmedina por las avenidas y pasillos que discurren por su ribera, y también por el cordón litoral este desde El Limonar, adonde se llega utilizando la Ronda Este. En resumen, hay dos grandes vías en el centro destinadas a tráficos generales: una es Torrijos-Paseo del Parque-Alameda Principal-Prolongación de la Alameda, y otra es el eje marítimo Cánovas-Paseo de los Curas-Muelle de Heredia.

Existe otra vía este-oeste que corta el ámbito del PEPRI, formada por las calles Carretería-Álamos-túnel de Alcazabilla, que sirve tanto de vía de paso como de acceso al centro. En dirección norte-sur, las vías que usan los tráficos locales, aparte las generales antes citadas, son Carrera de Capuchinos-Dos Aceras y Cruz del Molinillo-Ollerías hasta Carretería en sentido Sur y C/ Victoria en ambos sentidos.

Se puede explicitar que los **principales accesos al centro** son:

Desde el este:

- Puerta del Mar - Plaza Arriola - Pasillo de Santa Isabel – Carretería
- Túnel de Alcazabilla – Plaza de la Merced
- C/Cristo de la Epidemia – C/Victoria – Plaza de la Merced
- Avda. Manuel Agustín Heredia – C/Córdoba

Desde el norte:

- C/Cristo de la Epidemia – C/Victoria – Plaza de la Merced
- Carrera de Capuchinos – C/Dos Aceras
- C/Salamanca

Desde el oeste:

- Puente de Armiñán - Cruz del Molinillo
- Puente de la Aurora – Avda. de la Rosaleda – Postigo de Arance
- Puente de la Esperanza – Manuel José G<sup>a</sup> Caparrós – C/Carretería
- Puente de Tetuán – Alameda de Colón
- Puente de Tetuán – Lateral Alameda Principal – C/Torregorda - Plaza Arriola - Pasillo de Santa Isabel – C/Carretería
- Puente de la Misericordia – Manuel José G<sup>a</sup> Caparrós – C/Carretería
- Puente de la Misericordia – C/Linaje
- Avda. Manuel Agustín Heredia – C/Córdoba

Se puede observar que actualmente el Centro se utiliza por gran número de vehículos como vía de paso oeste-este, a través de C/Carretería, y en ambos sentidos, a través de la Alameda Principal, provocando una partición del propio Centro al separar la Ciudad Antigua de los Arrabales y del Ensanche Heredia.

En relación con el **movimiento interior al área**, hay dos sub-áreas fundamentales claramente diferenciadas: la almendra central, limitada por la Alameda, el río, la antigua muralla, Alcazabilla y Paseo del Parque, y el resto, tal como puede verse en el plano 4.B.1.2. En la primera existe un control total de accesos regulados, con entrada por las calles: Guillén Sotelo; confluencia de Méndez Nuñez con Tejón y Rodríguez; Nosquera, Sancha de Lara y Cisneros. Las salidas reguladas están en Molina Lario; confluencia de Méndez Nuñez y Tejón y Rodríguez; Martínez y Puerta del Mar; Cisneros. Estas entradas y salidas no están relacionadas entre ellas; originan circuitos independientes: Guillén Sotelo-Cister-Duque de la Victoria-Molina Larios; Sancha de Lara-Martínez; Cisneros-Especerías y sentido contrario; Méndez Nuñez-Plaza de Uncibay-Granados y el contrario; Nosquera-Comedias-Sta. Lucía y viceversa. Éstas, además, son las únicas calles abiertas al tráfico con control, pues el resto o son totalmente peatonales o por su estrechez no se puede circular en vehículo, salvo alguna como Echegaray y Puerta Nueva. De esta forma, los residentes en el centro que no vivan en esas calles tienen el acceso imposibilitado en vehículo privado.

En casi todo el resto del ámbito del PEPRI, en las calles que por su anchura lo permiten, se tolera el paso del vehículo privado.



## 4.2.2. TRANSPORTE COLECTIVO Y OTROS

### 4.2.2.1. Transporte colectivo

Únicamente funcionan dos modos para acceder al centro: el cercanías de Fuengirola, que llega hasta el río Guadalmedina y transporta un gran número de personas y los autobuses metropolitanos, que tienen su parada (vestigio de antiguas concesiones) en Muelle de Heredia, y los de la Empresa Municipal de Transportes (EMT). Estos tienen en el eje Alameda-Parque (en todo él o bien solo en la Alameda) sus paradas o cabeceras; tal como puede verse en el plano, casi todas las líneas de la EMT pasan por ese eje; vienen desde todos los lugares de la ciudad prácticamente. En ese eje es donde se produce el posible transbordo entre líneas, usándose desde hace pocos años el mismo billete para las diferentes líneas pues antes había que pagar dos o más veces. También puede observarse en el mismo plano, como las diferentes líneas, aparte pasar por el gran eje sur Alameda-Parque, circulan por los bordes este (C/ Victoria, y C/ Cristo de la Epidemia) u oeste (Pasillo de Santa Isabel, Avda. de la Rosaleda y C/ Huerto de los Claveles) y por el norte aún más alejadas del ámbito pues lo hacen por la Alameda de Capuchinos o C/ Barceló. Es cierto que, en la almendra, la distancia entre los bordes este y oeste son unos 700 metros y prácticamente llanos, por lo que, aún en el límite máximo, la distancia a recorrer andando sería asequible (350 m. como máximo) para coger los autobuses, pero hay una circunstancia especial, y es que por el borde oeste sólo circulan los autobuses en sentido ascendente, pues el descendente lo hacen bien por el túnel que discurre bajo los pasillos de Guimbarra y Santo Domingo, y que es inaccesible, o por calles aún más lejanas (Alonso de Palencia e Hilería); y además está el río en medio, con insuficiencia de puentes para cruzarlo desde el de la Aurora hasta el de Armiñán. En la zona norte de la Almendra, la topografía, salvo en los alrededores de Biedmas, es más compleja, con subidas y bajadas para salvar las diferentes lomas y/o colinas, lo que hace aún menos adecuado y apetecible recorrer distancias superiores a los 400 m. para poder tomar un autobús.

### 4.2.2.2. Transporte en taxi

Tienen paradas en los ejes más importantes de comunicación, ocupando bastante superficie del espacio público, aunque prestan buen servicio. En la Alameda y Plaza de la Marina disponen de una parada en el lateral norte, que ocupa desde Puerta del Mar hasta casi Molina Lario; muy cerca de ella, disponen de otras en C/ Córdoba, C/ Atarazanas y c/ Molina Lario y Postigo de los Abades.

Dentro del casco, tienen en Duque de la Victoria, Plaza de la Merced, Plaza de los Monos y Cruz del Molinillo; mientras más alejadas del eje sur, con menos dotación de vehículos, fiel reflejo de cómo es la circulación en la ciudad.

### 4.2.2.3. Transporte en bicicleta

Existe un carril bici, que desde la Prolongación cruza el puente de Tetuán y la Alameda por su lateral norte y en el Paseo del Parque sólo llega hasta el edificio que alberga el Rectorado de la UMA, si bien hay proyectos para continuarlo hasta la plaza de la Malagueta.

Igualmente hay otro itinerario que desde el puente de Armiñán discurre por Cruz del Molinillo, Parras y Madre de Dios hasta la Plaza de la Merced, en buena parte en coexistencia con el vehículo privado.

Existen estaciones de bicicletas de alquiler en la Plaza de Marina, Plaza de la Merced y en el Rectorado de la Universidad.

### 4.2.2.4. Transporte en coche de caballos

Hace años es un modo que prácticamente desapareció de la ciudad. El crecimiento del turismo, sobre todo por los cruceros, ha hecho que no solo aparezca de nuevo sino que ha alcanzado un buen número de elementos, que se ubican, más o menos desordenadamente, en Postigo de los Abades, Molina Lario, Boquete del Muelle y Paseo de Los Curas, ocupando también espacio público importante en las zonas más céntricas.

## 4.2.3. APARCAMIENTOS

Para la estimación del número de plazas de aparcamiento existente en el PEPRI CENTRO, tanto públicas como privadas, de rotación o no, se ha procedido a obtener los datos disponibles de los recibos del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** que dispone **GESTRISAM**, que han sido facilitados, agrupados por dirección postal, es decir por calle y número.

En primer lugar, hacer la salvedad que existen muchos aparcamientos privados que se encuentran sin segregar, por lo que en un único recibo se agrupan varios, y, en segundo lugar, que, al tratarse de edificaciones antiguas, existen muchas edificaciones que tienen incluido el aparcamiento en el mismo recibo que la vivienda, por lo que es difícil su detección. Una vez hechas estas salvedades, podemos decir que el cálculo realizado es conservador ya que existirán plazas de aparcamiento que no encuentren computadas, siendo el número real mayor que el estimado.

Partiendo de los datos aportados por **GESTRISAM** sobre las plazas de aparcamiento y, enlazando con la información georreferenciada de las direcciones postales que posee el **CEMI** (Centro Municipal de Informática), hemos procedido a ubicarlos en el espacio, contabilizando el número de plazas en su situación real. Asimismo, se han obtenido las parcelas que, según los datos de **GESTRISAM**, cuentan con plazas de aparcamiento, reflejándose en el mismo plano.

Por otra parte, se ha obtenido la información que posee la **Oficina del Catastro** sobre la ciudad de Málaga, filtrando la referida al PEPRI Centro, para obtener las construcciones bajo rasante que existen en dicha base de datos geoespacial. Al ser una base de datos geoespacial, no ha sido necesario hacer trabajos previos de Georreferenciación, limitándonos únicamente a representarla en el espacio. Esto nos permite cruzar los datos de plazas de aparcamiento existente con construcciones subterráneas obteniendo los emplazamientos de los aparcamientos subterráneos.

Posteriormente, los datos obtenidos han sido cotejados en campo procediendo a las correspondientes rectificaciones, bien por información mal situada, bien por desactualización de los datos.

En primer lugar, se ha partido de los datos contenidos en la cartografía del CEMI, y se han obtenido el número de Parcelas incluidas en el ámbito de estudio resultando un total de 2.906 parcelas con la siguiente distribución, 2877 son catastrables y 29 no son catastrables. De las parcelas catastrables, se ha obtenido una distribución de las mismas por usos, así como, las superficies asignadas a cada uno de los diferentes usos. Los usos de las diferentes parcelas catastrables son:

USO	Parcelas		Área	
	Numero	%	M2	%
Sin Definir	4	0.14%	2.411,25	0.14%
Residencial	2.802	96.42%	710.248,97	40.20%
Equipamiento	95	3.27%	224.099,4	12.68%
Industrial	4	0.14%	1.784,47	0.10%
Comercial	1	0.03%	857,54	0.05%
Espacio Libre			827.479,1	46.83%
<b>TOTAL</b>	<b>2,906.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,766,880.73</b>	<b>100.00%</b>

Este cuadro nos da idea de la vocación residencial que tiene el Centro Histórico pero que, por diversas causas no acaba de atraer a los ciudadanos.

Llama la atención el porcentaje dedicado a Espacios Libres pero es debido a que se encuentra integrado el Parque de Gibralfaro que, con sus más de 320.000 m<sup>2</sup>, distorsiona las cifras reales. Prácticamente, los usos que se dan en el ámbito de estudio son el Residencial y el Industrial, siendo el resto de los usos testimoniales.

De los datos recabados, y procesados, se obtiene que, según los recibos del IBI (GESTRISAM), más los aparcamientos de SMASSA, más la revisión de campo realizada, existe un total de 11.063 plazas de aparcamiento en el ámbito del PEPRI Centro, distribuidos en 8.608 de Residentes y 2.455 de Rotación.

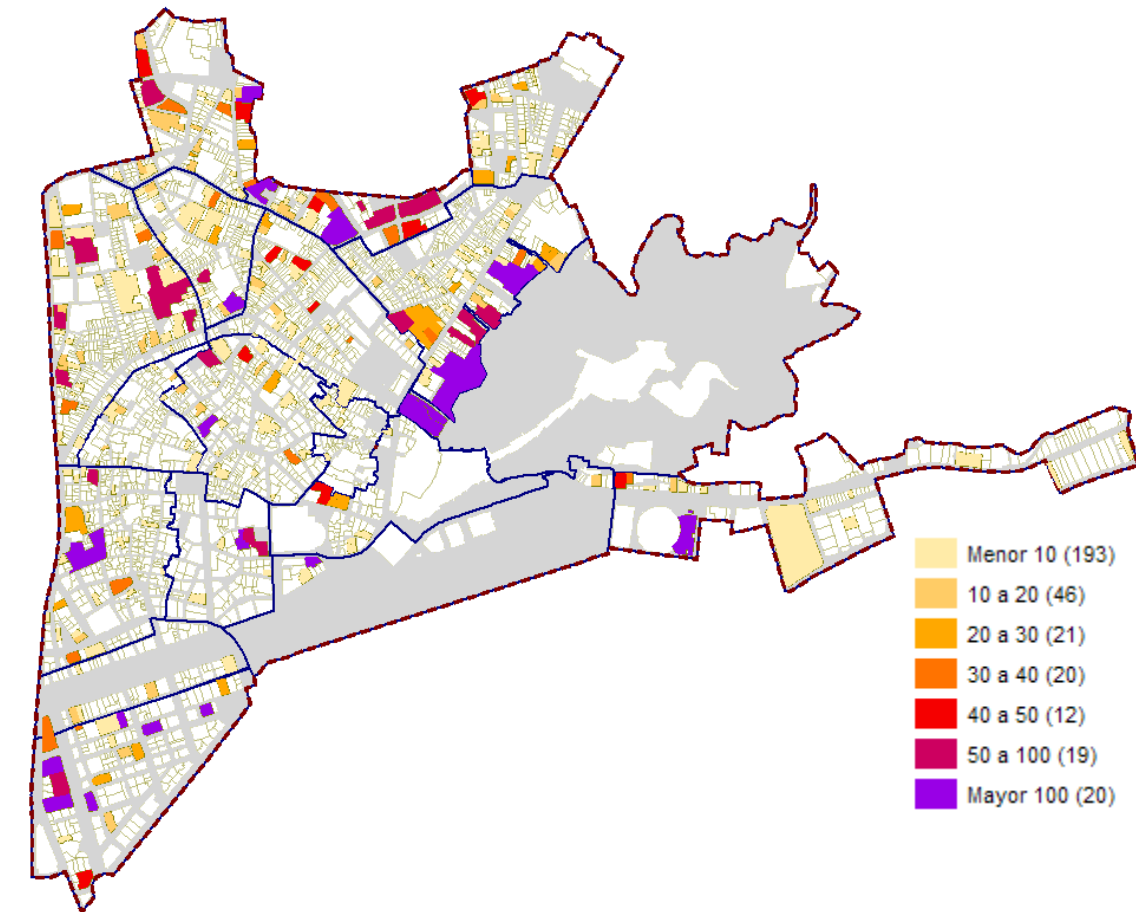
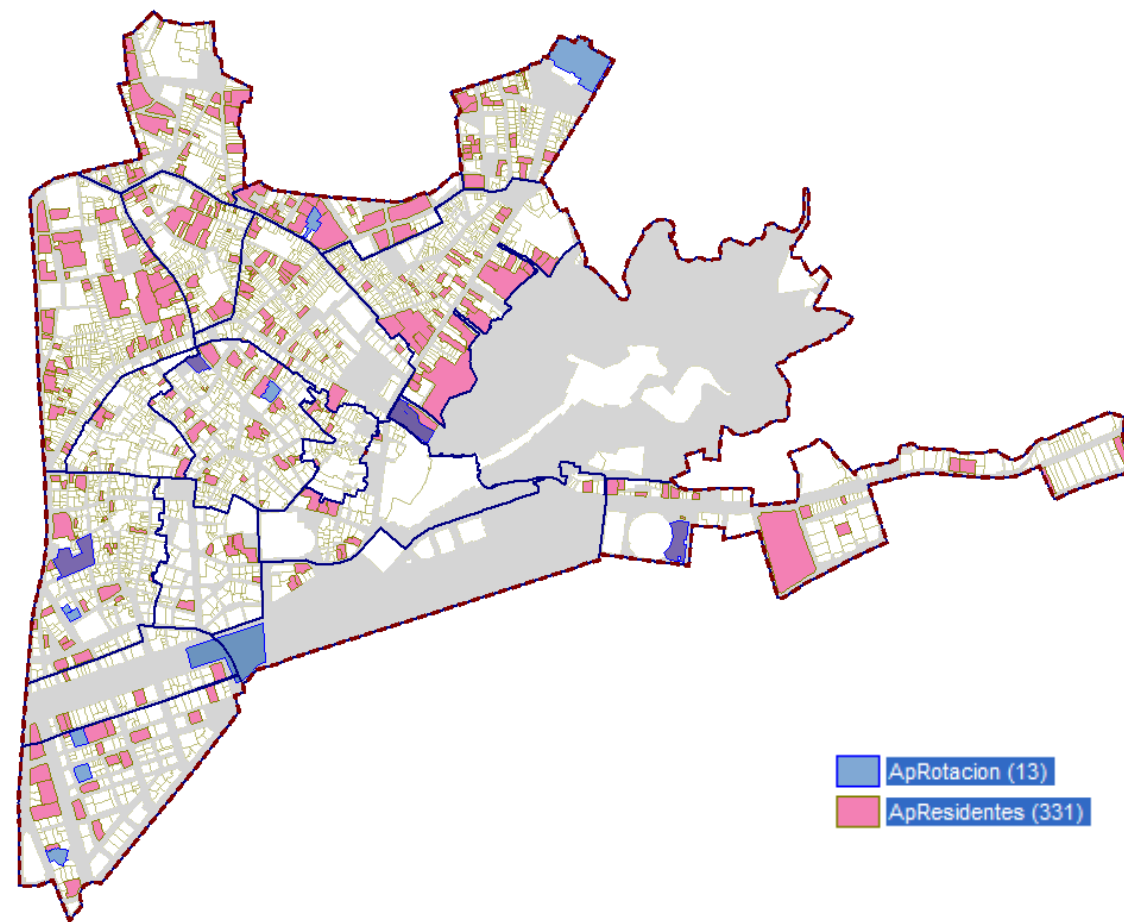
De los mismos datos proporcionados por GESTRISAM, se han obtenido el número de viviendas (haciendo las mismas salvedades que para los aparcamientos) resultando un valor de 13.477.

Los datos de partida, para el análisis de la situación actual, se han agregado según las Áreas Homogéneas en las que se ha dividido el documento de Avance, explicadas en el capítulo 2 de la memoria, obteniendo el siguiente resultado:

ZONA	APARCAMIENTOS				RATIO (Aparc/viv)	
	Viviendas	Residentes	Rotación	TOTAL	S/Residenc.	S/Total
Zona 01	1.740	1.440	320	1.760	0.83	1.01
Zona 02	237	83		83	0.35	0.35
Zona 03	86	211	430	641	2.45	7.45
Zona 04	579	1.018	409	1.427	1.76	2.46
Zona 05	1.156	402	478	880	0.35	0.76
Zona 06	418	176		176	0.42	0.42
Zona 07	272	47		47	0.17	0.17
Zona 08	1.117	400	247	647	0.36	0.58
Zona 09	117	7		7	0.06	0.06
Zona 10	284	96		96	0.34	0.34
Zona 11	1.769	795		795	0.45	0.45
Zona 12	548	767		767	1.40	1.40
Zona 13	1.202	314		314	0.26	0.26
Zona 14	1.693	1.004		1.004	0.59	0.59
Zona 15	24	343	378	721	14.29	30.04
Zona 16	923	584		584	0.63	0.63
Zona 17	519	689	123	812	1.33	1.56
Zona 18	793	232	70	302	0.29	0.38
<b>TOTALES</b>	<b>13.477</b>	<b>8.608</b>	<b>2.455</b>	<b>11.063</b>	<b>0.64</b>	<b>0.82</b>

Según los totales obtenidos del cuadro anterior, se desprende que la ratio de cobertura de aparcamiento de residentes que existe, en el área de estudio, es de 0,64 aparcamientos/vivienda, lo que pone de manifiesto el déficit de aparcamiento residencial que existe en la actualidad. Por otra parte, y de la geo-localización de los aparcamientos, se desprende la distribución irregular de los aparcamientos, lo que hace que existan amplias zonas del PEPRI Centro que no cuentan con el suficiente número de plazas de aparcamiento. Esto se puede apreciar en el gráfico siguiente, reflejado a mayor escala en el plano **4.B.I.3.1 "Distribución general de aparcamientos"**:





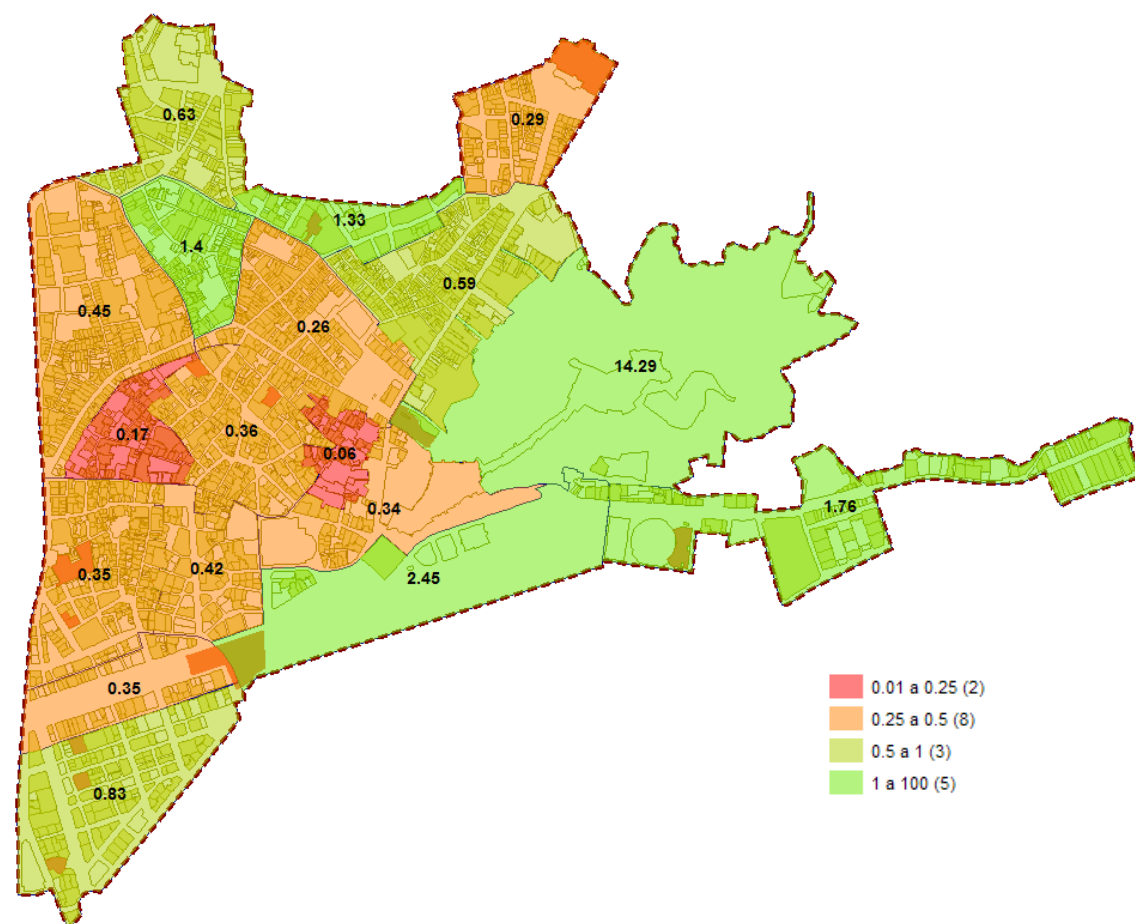
#### PLANO 4.B.I.3.1.- DISTRIBUCIÓN GENERAL DE APARCAMIENTOS

Según la imagen adjunta, se desprende que, tanto en la parte norte del Área de Estudio, donde se ha actuado renovando la edificación, como en el Ensanche de Heredia, por ser de una construcción más tardía, existe gran cantidad de parcelas con aparcamiento, mientras que en la almendra central no. Cabe reseñar, cómo se han ido situando los aparcamientos públicos, casi todos de rotación, en los bordes del antiguo límite del PEPRI Centro (a excepción del Central) habiéndose quedado, en la actualidad, integrados en el área perdiendo la condición de almacenamiento de borde. Ello puede observarse en el plano **4.B.I.3.2 "Aparcamientos de rotación existentes"**.

Pero la simple situación de los aparcamientos dentro del área de trabajo, no es suficiente ya que puede llevar a engaño, puesto que lo que realmente importa es la capacidad que tengan esos aparcamientos para cumplir su función. Así, hemos distribuido los aparcamientos de residentes en función de la capacidad de almacenamiento, es decir, por el número de plazas disponibles, obteniendo el siguiente gráfico, reflejado a mayor escala en el plano **4.B.I.3.3 "Aparcamientos de residentes existentes"**.

#### PLANO 4.B.I.3.3.- APARCAMIENTOS DE RESIDENTES EXISTENTES

La imagen nos muestra una distribución periférica de la capacidad de almacenamiento, similar a la apuntada en el gráfico anterior pero se puede observar, con mayor claridad, el déficit de aparcamiento en la Almendra Central, cuestión que se apuntaba con anterioridad. Obteniendo el ratio de aparcamientos por vivienda, en cada una de las Áreas Homogéneas en las que se ha dividido la zona de estudio, obtenemos el siguiente gráfico:



RATIO DE APARCAMIENTO RESIDENCIAL POR VIVIENDA

Es, en esta representación, donde se observa, con mayor claridad, el déficit de aparcamientos que existe en la Almendra central, llamando la atención las zonas periféricas de **ZONA 11.- BIEDMAS/LA GOLETA** (casi en el valor mínimo de 0,5) y **ZONA 13.- MERCED/MADRE DE DIOS** que presenta un gran déficit de aparcamientos con respecto a las viviendas existentes y la **ZONA 11.- COMPÁS DE LA VICTORIA**, donde el déficit es muy acusado por tratarse de edificaciones antiguas con escasas renovaciones.

4.3.- LÍNEAS DE ACTUACIÓN

4.3.1.- RED VIARIA

Las propuestas que se hacen tratan de liberar espacio público hoy ocupado por la circulación del vehículo privado de paso o que viene al centro por motivo de ocio, y facilitar el acceso en vehículo privado al residente. Son numerosas y su aplicación sería de forma gradual, acompañada con el reequilibrio de usos y actividades.

Las opciones propuestas en este trabajo se basan primordialmente en un *uso más equilibrado de la trama urbana y ordenación viaria existente con afecciones mínimas a los parámetros físicos públicos actuales.*

Los **cambios de funcionalidad que se proponen**, que habrán: bien de confirmarse, ya sea en estudios a realizar o que se están ejecutando por otras Áreas Municipales, o bien establecer nuevas opciones que cumplan la finalidad establecida al principio de este epígrafe. En concreto, las propuestas son: priorizar la circulación peatonal frente a la rodada en los laterales norte y sur de la Alameda Principal y en las calles Puerta del Mar y Atarazanas (lo que implica el traslado de las paradas de autobuses ubicadas actualmente en dichos laterales); dejar C/ Victoria con un solo sentido, el descendente, y restringir Compás de la Victoria; pasarela peatonal sobre el río Guadalmedina a la altura de las calles Don Rodrigo y Ventura Rodríguez; restricción de un tramo de calle Álamos al tráfico de paso, dejándolo exclusivamente para autorizados; posibilidad de incluir (una vez se estudie en detalle) un carril-bici en calles Carretería y Álamos, así como por el túnel de Alcazabilla, acondicionando al mismo tiempo este túnel para que el paso de peatones sea agradable y libre de ruidos; cortar el paso general de vehículos de Cánovas del Castillo al Paseo del Parque.

La ordenación vial planteada tiene por finalidad facilitar la accesibilidad al Centro y la movilidad interna. De aquí la catalogación de las vías como: "Viario General de la Ciudad"; "Viario Principal Usuarios Centro" y "Viario Secundario Usuarios Centro", que a su vez puede ser "No Controlado" y "Controlado"; y "Viario Principal Peatonal". Se resalta la consideración del Viario Controlado como Viario Rodado con Preferencia Peatonal, basándose en un **apoyo intenso a la accesibilidad y movilidad internas y a una disuasión al uso del Centro como lugar de paso.**

4.3.1.1. VIARIO PRINCIPAL DE LA CIUDAD Y DEL CENTRO

En el plano 4.B.P.1 quedan reflejadas las principales actuaciones.

La primera propuesta se refiere a la actuación en el eje principal de la ciudad **Alameda-Parque**. Se trata de disminuir al máximo el tráfico que hoy pasa por él, tanto de paso como para acceder al centro. Las intensidades hoy existentes indican que, para los movimientos este-oeste y los movimientos norte-sur por los pasillos del río, se necesita disponer de 9 carriles de circulación para vehículos ligeros, además de los dos carriles-bus. En el Paseo de Los Curas y Muelle de Heredia se pueden disponer de seis, tres en cada sentido, por lo que los otros tres que hacen falta han de disponerse en el eje Parque-Alameda, así como también los dos carriles bus; es decir deberemos disponer cinco carriles en la Alameda frente a los diez que hoy tenemos. De esta forma se consigue una gran recuperación de espacio público para uso peatonal y una disminución muy importante del tráfico de paso. En la Alameda se proyecta convertir en peatonal tanto el lateral norte como el sur, dejando la parte central para el paso de vehículos. Queda desechado el modelo inverso entre otras razones porque las intensidades del tráfico que tiene que soportar ese eje en sentido este-oeste, convertirían el espacio central en una zona de difícil acceso, rodeado de grandes intensidades que en horas punta agotarían la capacidad, sufriendo el ruido por los dos lados, haciéndolo incómodo y desagradable. Esta actuación, al disminuir el número de carriles de circulación a la mitad,



propicia un acercamiento entre el casco histórico y el ensanche de Heredia, aprovechando mejor éste las sinergias que aquél produce, potenciándose la regeneración que el Soho ha puesto en marcha.

Para que el tráfico este-oeste sea desviado hacia Paseo de los Curas–Muelle de Heredia en valores de intensidades próximas a su capacidad, se considera indispensable cortar la conexión general Cánovas del Castillo-Paseo del Parque a través de la Plaza de Torrijos. Resultan así dos ejes este-oeste prácticamente independientes desde la plaza de toros hasta el río Guadalmedina; estos ejes están muy cercanos en el litoral este, pero desde la Plaza de la Marina van divergiendo aumentando la distancia entre ellos; esto resulta importante y unido a la circunstancia de que se usan para movimientos norte-sur de la ciudad, obliga a que pueda pasarse de uno a otro según los orígenes y destinos de los desplazamientos.

Esos intercambios se producirían: a) en el litoral este, utilizando las calles Keromnes y Santa Cristina o Gutemberg, la primera en sentido descendente y la otra ascendente: la finalidad principal de este by-pass es posibilitar que los vehículos que vengan del este y busquen el túnel de Alcazabilla puedan realizar este movimiento y el inverso, b) en la calle Boquete del Muelle, para que aquellos vehículos provenientes del túnel o del este por Pries y Reding, puedan dirigirse al eje marítimo y el movimiento contrario; c) a la altura del río Guadalmedina, a partir del cual la separación entre los dos ejes se acentúa rápidamente, hay que dar la posibilidad de cambiar de uno a otro; para ello se utilizaría la Alameda de Colón y el pasillo del Matadero o Plaza de Toros Vieja.

Por otra parte, con objeto de disminuir el tráfico en la Alameda, se debe eliminar que sea utilizada como vía para acceder al norte como hoy se hace a través de Puerta del Mar y Torregorda, que suponen unos 1.000 vehículos en hora punta teniendo en cuenta también el tráfico de agitación que provoca el mercado y los aparcamientos de rotación; además se aumenta el área de zona solo accesible a vehículos autorizados. Puerta del mar pasaría a tener un control en su confluencia con Panaderos, que serviría de escape para los vehículos no autorizados, que serían expulsados por Ordóñez a la Alameda. La penetración a la zona de agitación del mercado se haría por García Caparros, invirtiéndose de sentido Plaza de Arriola (que seguiría contando con un carril solo para autobuses, taxi y residentes); la salida se haría por C/Prim al puente de la Esperanza e incluso también por Ordóñez a la Alameda si la intensidades no son importantes. Para ese tráfico que se dirige al norte, se ofrece como solución principal el paso inferior bajo el puente de Tetuán, al que se llegaría por el pasillo del Comandante Benítez mediante la construcción de un vial soterrado, ya previsto en el PGOU, desde Muelle de Heredia (provisionalmente puede llegarse a ese paso inferior del puente, utilizándose un carril de la Alameda de Colón hacia C/Linaje).

Esta operación, de un enorme calado, necesita un estudio pormenorizado, pues son muchos los factores que hay que tener en cuenta, pero se entiende que es posible y trata de disminuir el uso del coche privado en favor de otros modos de transporte para conseguir una movilidad sostenible y ampliar el espacio público peatonal; el cierre de la conexión general Cánovas del Castillo-Paseo del Parque, del que sólo quedaría la isleta que permite el giro hacia el Paseo de la Farola, posibilita que gran parte de la plaza del General Torrijos, ocupada hoy por los vehículos, se convierta en peatonal.

La segunda propuesta se refiere a una modificación del sistema actual de funcionamiento del eje **Carretería-Álamos**, que perdería su carácter de ser utilizado por el tráfico de paso. La calle Carretería, desde C/Cisneros quedaría abierta al tráfico general; Ollerías se cambiaría de sentido para servir de escape, pues los tráficos que siguiesen, si no son autorizados, al empezar C/Álamos habrían de bajar por Plaza del Teatro y por Tejón y Rodríguez y salir por Ollerías. Este circuito, actuaría a modo de glorietta, efectuando la expulsión o el acceso al centro histórico en la confluencia con Méndez Núñez como ahora sucede; es necesario tomar esta medida por la existencia de los aparcamientos de rotación de Tejón y Rodríguez y Granados. Asimismo sería muy importante proceder a un ensanche pequeño pero suficiente de la calle Tejón y Rodríguez, retranqueando la alineación del edificio hoy vaciado, aprovechado que la fachada no existe; para ello habría que tramitar una modificación del Catálogo de Edificios Protegidos. Se entiende que esta operación eliminaría los vehículos de paso pues para ser expulsados por Ollerías al Norte, es más rápido hacer el itinerario por la Avda. de la Rosaleda siendo los puntos de entrada y salida idénticos en ambos trayectos.

Por otra parte, al cerrar C/ Álamos, se cierra también el actual acceso libre desde ésta a la Victoria por la plaza de la Merced, Merced, Huerto y Cobertizo del Conde, Lagunillas, Plaza de los Monos o Huerto del Conde, Victoria, plaza de Los Monos, y, además la calle Mariblanca se cambiaría de sentido.

Para la propuesta del eje Alameda-Parque ya comentamos que había que descargar al máximo el tráfico. Uno de las que hoy lo utilizan son los vehículos que buscan el barrio de La Victoria y zonas aledañas, que provenientes de ciertos lugares del Oeste lo hacen usando C/Victoria. Por ello se hace una tercera propuesta ofreciendo un **itinerario alternativo por los pasillos del río** hasta el puente de Armiñan, para desde allí en dirección Plaza de Los Monos, subir por Huerto de los Claveles, San Jorge, Plaza de Capuchinos, Carrera de Capuchinos, Refino y Cruz Verde; el sentido contrario se haría por calle Chaves, nueva apertura para conectarla con Diego de Siloé a través de los antiguos barracones universitarios, Carrión, Refino, Postigos, Cruz del Molinillo, puente de Armiñan; esto exigiría remodelar el principio de Gálvez Ginachero para permitir un giro a izquierdas fácil y rápido hacia el pasillo o Avda. de Fátima. Esta propuesta presenta un tramo de doble dirección en C/Refino en el tramo desde Carrión a Postigos; la anchura de la calle actualmente es de 10 mts. Aunque está prevista que llegue a las doce; seguramente habrá que semaforizar, con dos fases: una que permita el movimiento desde Refino hacia Postigos y Dos Aceras, y otra el que desde la Carrera de Capuchinos va a Postigos, Dos Aceras y Refino; la operación supone la eliminación de los aparcamientos en línea que existen en ese tramo de ésta última calle. Como alternativa a este itinerario, una vez en la plaza de Capuchinos se puede seguir por la Alameda de Capuchinos, Bueno Lara, Julio Mathias, Tejeros, Cristo de la Epidemia.

La cuarta propuesta se refiere a **C/Victoria**. El objeto es conseguir un eje atractivo peatonalmente que, desde el Santuario, llegue al centro histórico, atravesando éste bien por Alcazabilla o por C/Granada. Para ello se propone dejar C/Victoria con un solo sentido (aquí se propone el descendente), y restringir Compás de la Victoria. Ponerla en un sentido quiere decir que hay que buscar una alternativa al otro. Para eso, los vehículos que vengan del Este podrán usar el Camino Nuevo; los procedentes de Sancha y Malagueta podrían tener el itinerario túnel-Plaza de la Merced-Madre de Dios-Peña-Cruz Verde-Plaza de los Monos y los

del Oeste el itinerario descrito en la anterior propuesta. Para autobuses y acceso controlado quedaría el lateral Oeste de la plaza de la Merced, Merced, Frailes y Cruz Verde.

Éstas son las cuatro grandes propuestas que se hacen para el viario por donde circularían hoy los tráficos de paso y que también sirven como acceso al centro; si bien aún necesitan un estudio pormenorizado, que puede que obligue a algunos cambios en lo aquí descrito, pero las líneas fundamentales permanecerán.

El plano 4.B.P.1 refleja estas actuaciones y permite definir unas supermanzanas a efectos de movilidad, que pueden observarse en el plano 4.B.P.2. El acceso a estas supermanzanas se hace por un viario, bien controlado o bien estableciendo unos itinerarios que sean disuasorios para el tráfico de paso.

Se propone así potenciar como **Vías de paso** las siguientes:

#### Este-oeste:

C/Pedro de Quejana – C/Luis de Maceda – C/Fernando El Católico – C/Gordón – C/Paco Miranda – C/Julio Mathías – C/Chaves – C/Diego de Siloé – C/Carrión – C/Refino – C/Postigos – Cruz del Molinillo – Puente de Armiñán

Oeste-Este: Puente de Armiñán – Huerto de los Claveles – C/San Jorge – C/Empecinado – Carrera de Capuchinos – C/Refino – C/Cruz Verde – C/Altozano – C/Ferrándiz

Como nueva conexión se propone una pasarela peatonal sobre el río Guadalmedina a la altura de las calles Ventura Rodríguez y Don Rodrigo.

#### Este-oeste y oeste-este:

Puente de Tetuán – Alameda Principal – Paseo del Parque – Paseo de Reding

Puente de Antonio Machado – Avda. Manuel Agustín Heredia – Paseo de los Curas – Cánovas del Castillo

#### Norte-sur:

Pasillos de Fátima, Guimbarda, Santo Domingo y Matadero

C/Cristo de la Epidemia – C/Victoria – Túnel de la Alcazaba

#### Sur-norte:

Alameda de Colón - Lateral este del río Guadalmedina

Túnel de la Alcazaba – Plaza de la Merced - C/Madre de Dios – C/Peña – C/Cruz Verde – C/Altozano

Y como **Vías con destino Centro:**

C/Carretería, C/Postigo de Arance, C/Ollerías, C/Dos Aceras, C/Mariblanca, Puerta Buenaventura-Plaza del Teatro, C/Tejón y Rodríguez, C/Madre de Dios, C/Córdoba, Plaza Arriola, C/Prim, C/Atarazanas, C/Ordóñez, Puente de la Esperanza.

#### **4.3.1.2. VIARIO INTERNO DE LAS SUPERMANZANAS**

Partiendo de las Vías de paso y con destino Centro que se han definido en el apartado anterior, así como de acuerdo con las reflexiones expuestas y el permanente propósito de mejorar la disposición residencial del Centro e incrementar su peso en el conjunto de actividades, se pretende que, con escasos retoques, la trama viaria existente permita el acceso con vehículo al máximo de manzanas y la mejora de itinerarios a utilizar por el transporte público colectivo.

La *accesibilidad* no es el único objetivo; no tendría razón de ser si no va acompañada de una adecuada *calidad de vida*. En estas circunstancias, el establecimiento de itinerarios peatonales y de ciertos trayectos de uso limitado a vehículos de servicios públicos es de la mayor trascendencia. Un medio ambiente conveniente no se ha de limitar a controlar la contaminación atmosférica o el ruido; en un casco histórico-artístico es primordial el mantenimiento, o en su caso la recuperación, del espíritu que trasciende de calles, edificios y espacios singulares.

Para que los objetivos marcados sean más fácilmente comprendidos y estudiados se hace una posible propuesta de ordenación de la **red viaria en cada supermanzana en función de sus usos y continuidad**, clasificando las calles en las siguientes categorías: “Viario Principal”; “Viario Secundario”, que a su vez puede ser “No Controlado” y “Controlado”; y “Viario Principal Peatonal”. Esto deberá confirmarse con los estudios correspondientes.

Las supermanzanas definidas en el plano 4.B.P.2 se pueden dividir en dos grupos: las que tienen libre el tránsito de cualquier vehículo y las que tienen controlados los accesos. De estas últimas sólo hay dos: la almendra central, incluido el espacio comprendido entre las calles Mariblanca y Madre de Dios; y una parte de la delimitada por la Plaza del Merced, C/Madre de Dios, C/Peña, C/Cruz Verde, C/Altozano, Plaza de La Victoria y C/Victoria.

En las que tienen el acceso libre, la no utilización de las calles interiores por el tráfico de paso se confiará a los itinerarios que se establezcan, propuestos de tal manera que el circular por esas calles suponga un camino indirecto, más largo, para disuadirles de su uso. En cambio, un usuario del centro, sobre todo si es residente, tendrá menos inconveniente en realizarlo para acceder a su destino.

En la almendra central se continuará con el modelo actual de control de accesos. Conseguido el aislamiento de la zona para uso de no autorizados, habrá que reestudiar el concepto de quién puede ser usuario de este espacio (y, por tanto, autorizado), qué calles serán totalmente peatonales y cuáles tendrán preferencia peatonal pero aceptando la circulación rodada para autorizados, incluso si ésta estará limitada en el tiempo o será plena durante las 24 horas del día; las respuestas a todas estas cuestiones (entre las que queda abierta la posibilidad de modificar el carácter único de peatonalidad que actualmente tienen algunas calles), deben ir en la línea de facilitar el acceso al residente, teniéndose en cuenta el nuevo



equilibrio a establecer entre los diferentes usos. Dada su complejidad, que exige importantes estudios, se dejan para el documento de Aprobación Inicial las propuestas a realizar.

El plano 4.B.P.3 muestra las propuestas que se plantean en este documento de Avance. No son más que propuestas que pueden ser modificadas pero que quieren mostrar que el principio que las rige es permitir que el residente se acerque lo más posible a su vivienda.

La otra zona con control se produce para el itinerario lateral oeste de la plaza de la Merced-C/Merced-C/Frailes. El objeto de esta regulación es impedir que este itinerario se convierta en uno para vehículos de paso, preservando al máximo la peatonalización de la plaza y permitiendo el paso de autobuses de la EMT como posible alternativa al sentido ascendente que se propone suprimir en C/ Victoria. Asimismo permite preservar C/Lagunillas, calle central del barrio, de la intrusión de vehículos de paso.

La implantación de todas estas medidas y otras que se establezcan sería gradual, en función del reequilibrio entre los diferentes usos o actividades.

#### 4.3.2. TRANSPORTE COLECTIVO Y OTROS

La carencia de aparcamientos y de espacios para su construcción, así como la limitada oferta vial en el Centro Histórico hacen que la necesaria movilidad interna y externa consustancial tenga que estar basada en un fuerte servicio de transporte público.

No es suficiente la implantación de una adecuada red de itinerarios para que se acuda a este modo. Al usuario hay que ofertarle *comodidad, regularidad y puntualidad*, así como intercambios con otras líneas y modos y/o aparcamientos de disuasión, estableciendo una adecuada política tarifaria.

A nivel de Centro Histórico, se ve la posibilidad de dotar de acceso a la totalidad de las viviendas previstas en el mismo mediante pequeños **buggies** eléctricos de apoyo al residente, de manera que puedan recogerse en un punto y dejarse en otro, de forma similar al sistema de alquiler público de bicicletas.

Como posibles zonas para la ubicación de los mismos, se podrían proponer las siguientes: C/García Briz; ensanchamiento existente en C/carretería, justo antes del entronque de C/Dos Aceras; y C/Alcalde de Pedro Luis Alonso.

##### 4.3.2.1. Transporte colectivo

Pronto se licitarán las obras que supondrán, por ahora, la terminación de las líneas 1 y 2 del metro; su estación final se situará en el lateral norte de la Alameda, entre las calles Torregorda y Ordóñez. La línea 1 procede de Teatinos-Ampliación de la Universidad y la 2 del Palacio de Deportes "Martín Carpena", y funcionaran con regularidad, puntualidad y frecuencia. Con un sistema de transporte colectivo bien interconectado, se constituye un modo capaz de transportar gran cantidad de viajeros desde las zonas más densas de la ciudad. Incluso, con aparcamientos de disuasión en las cabeceras, ofrecerían una buena

alternativa para que los vehículos del exterior de la ciudad y que vengan al centro tuviesen una plaza de aparcamiento fácil, lejos del centro, disminuyendo así la presión en ese sentido.

Deberían aprovecharse estos momentos en que las intensidades de tráfico han bajado un 25-30% por la crisis, para ir implementando el modelo de transporte sostenible que debe existir. Las operaciones viarias descritas en apartados anteriores abren nuevas opciones a la EMT. Con la operación de semipeatonalización de la Alameda, hay que reestudiar la ubicación de las cabeceras de líneas que existen en ellas, debiendo quedar las mínimas para que no exista una barrera de autobuses limitando dichas zonas peatonales.

Por otra parte, se abren posibilidades de recorridos de líneas actuales o de nueva creación que aumenten el servicio al centro, minorando el problema de las distancias a recorrer a pie. En el plano 4.B.P.5 pueden observarse las nuevas posibilidades que aparecen; así, de las líneas que hoy suben por el Pasillo de Santa Isabel, alguna podría cambiar su paso por la Avenida de la Rosaleda por un itinerario que discurre por Carretería, Álamos, Plaza de la Merced, Merced, Frailes, Refino, Postigos, Cruz del Molinillo, puente de Armiñan; de las que suben por C/ Victoria, alguna podría hacer el itinerario Plaza de la Merced, Merced, Frailes, Cruz Verde, Altozano, Plaza de la Victoria; la línea C-1, u otra que se pudiese crear, desde el puente de Armiñan podría circular por Huerto de los Claveles, San Jorge, Empecinado, Plaza de Capuchinos, Carrera de Capuchinos, Refino, Cruz Verde, Altozano, Victoria, Plaza de la Merced. O cambiar ambas posibilidades como subir por el Pasillo de Santa Isabel, siguiendo por Carretería y posteriormente por Cruz Verde hasta Victoria, recorrido similar al que hace hoy la línea 36. Finalmente, se abre la posibilidad de instaurar un circular para servicio exclusivo del centro.

De todas estas alternativas, habrá de ser la EMT la que las evalúe y considere su idoneidad, y en ese caso cuál podría ser el momento más oportuno para instalarla.

##### Transporte en taxi

Con las actuaciones viarias previstas, varias de las paradas ubicadas en el eje sur y alrededores deberán cambiar de ubicación.

Las más problemáticas son las de la Alameda Principal, Molina Lario y Postigo de los Abades, donde, por su carácter y finalidad, las obras de peatonalización que se van a ejecutar determinan que, a priori, la continuación en la ubicación actual no es posible.

El Servicio correspondiente del Área de Movilidad determinará la solución definitiva.

##### Transporte en bicicleta

El plano 4.B.P.5 recoge los itinerarios con carril bici. La propuesta pasa por prolongar el carril-bici del Paseo del Parque hasta el Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso por C/Cervantes, rehaciendo con la nueva urbanización de la Alameda Principal el existente en la misma.

Se contempla la posibilidad de disponer uno en Carretería y Álamos (si bien ello requiere un estudio más detallado de la sección de ambas calles), que continuaría por el túnel de la Alcazaba hasta conectar en el Paseo del Parque con el antes citado. Por el otro extremo sería

continuación del carril-bici existente en C/Mármoles, para cruzar el puente de la Aurora y por la Avenida de la Rosaleda llegar a Carretería por el Postigo de Arance, calle en la que compartiría existencia con el tráfico rodado y peatonal.

#### 4.3.2.4. Transporte en coche de caballos

Sus paradas estarían ubicadas en los mismos lugares que ahora, salvo en Postigo de los Abades y Molina Lario, donde su continuación es bastante más problemática.

El Servicio correspondiente del Área de Movilidad determinará la más adecuada.

#### 4.3.3. APARCAMIENTOS

El ámbito central del PEPRI (casco antiguo y arrabales del norte) se puede encuadrar en un rectángulo de unos 700 mts., en dirección este-oeste y 1.000 mts., en sentido norte-sur. Estas distancias permiten cómodamente, en general, los desplazamientos a pie en su interior para las personas que son atraídas por las actividades que se han instalado; el vehículo privado sigue siendo un modo de transporte usado en buena parte por esas personas.

Por otra parte, estas distancias son excesivas para los residentes: personas de edad avanzada, familias con niños pequeños, cualquier persona que en el día a día necesita transportar paquetes.

En estas circunstancias la presión para obtener aparcamientos es muy grande. Pero, aunque teóricamente se pudiese disponer de las suficientes plazas, no se debe olvidar que el viario del que disponemos no tiene capacidad para soportar las intensidades de tráfico que se generarían. Es necesario establecer prioridades. El visitante del centro fundamentalmente no debe acceder en vehículo privado; si acude en vehículo privado, los aparcamientos de rotación existentes serán la única oferta que se ofrezca; no se permitirán más aparcamientos de ese tipo en el centro que vayan a permanecer, sea en nuevos edificios o en existentes que se adapten. Para las personas que trabajan en el centro y viven fuera de él, tampoco se aumentará la oferta con aparcamientos nuevos de ese tipo. Estas dos hipótesis obligan a disponer de un sistema de transportes eficiente al máximo. Sólo podrán construirse nuevos aparcamientos para residentes, vinculadas las plazas a la residencia e indisolublemente unidas.

Bajo estas premisas, se realiza un estudio cualitativo de las demandas de aparcamiento para residentes, con objeto de tener una idea de las necesidades que se producirán. Para ello se parte del número de viviendas que se indicó en el apartado 4.2.3: 13.477. Tal vez es un número elevado, pero, si fuese menor, sería plazas a ofertar para personas que trabajen en el ámbito.

La dotación a considerar será de 0,75 aparcamientos por vivienda, teniendo en cuenta la especial composición de los residentes en el centro. En el cuadro siguiente se indican los déficits que tendríamos a día de hoy por cada zona que se ha denominado, anteriormente, como homogénea (18 zonas en total). Puede observarse que el déficit total sería de 3.340 plazas de aparcamientos, un 39% más de las existentes. En el plano 4.B.P.4 aparecen, con esas premisas, las necesidades de cada una.

ZONA	Viviendas	APARCAMIENTOS			RATIO (Aparc/viv)		DEMANDA 0,75	DEF/SUPER 0,75
		Residentes	Rotación	TOTAL	S/Residenc.	S/Total		
Zona 01	1.740	1.440	320	1.760	0,83	1,01	1.305	135
Zona 02	237	83		83	0,35	0,35	177	94
Zona 03	86	211	430	641	2,45	7,45	64	147
Zona 04	579	1.018	409	1.427	1,76	2,46	434	584
Zona 05	1.156	402	478	880	0,35	0,76	867	465
Zona 06	418	176		176	0,42	0,42	313	137
Zona 07	272	47		47	0,17	0,17	204	157
Zona 08	1.117	400	247	647	0,36	0,58	837	437
Zona 09	117	7		7	0,06	0,06	87	80
Zona 10	284	96		96	0,34	0,34	213	117
Zona 11	1.769	795		795	0,45	0,45	1.326	531
Zona 12	548	767		767	1,40	1,40	411	356
Zona 13	1.202	314		314	0,26	0,26	901	587
Zona 14	1.693	1.004		1.004	0,59	0,59	1.269	265
Zona 15	24	343	378	721	14,29	30,04	18	325
Zona 16	923	584		584	0,63	0,63	692	108
Zona 17	519	689	123	812	1,33	1,56	389	300
Zona 18	793	232	70	302	0,29	0,38	594	362
<b>TOTALES</b>	<b>13.477</b>	<b>8.608</b>	<b>2.455</b>	<b>11.063</b>	<b>0,64</b>	<b>0,82</b>	<b>10.101</b>	

Se analiza ahora cada zona:

#### I) Ensanche de Heredia (zona 1)

Aparece un superávit de 135 plazas. Sin embargo, si quitamos los aparcamientos de Tomás Heredia (337), Alameda de Colón (233) y Casas de Campos (171), edificios cuyas plazas tienen propietarios privados (la mayoría ligados a personas que trabajan en el centro), resulta realmente un déficit de unas 600 plazas, dado que también algunas de ellas son utilizadas por residentes de la zona. Ese déficit puede ser cubierto por las renovaciones que se hagan en la zona y por el aparcamiento previsto en el Plan Especial del Puerto en Muelle de Heredia.

#### II) Alameda Principal (zona 2)

Aparece un déficit de 94 plazas. Perfectamente asumible por renovaciones que se produzcan.

#### III) Parque (zona 3)

Aparecen con un superávit de 147 plazas. En esta zona se encuentra ya el garaje Catedral, en Postigo de los Abades, con 196 plazas que ya tienen propietarios privados, de los que alguno será residente en la zona. Por tanto, podemos estimar que hay un déficit de unas 30-40 plazas que pueden lograrse con alguna renovación, aunque esto parece muy difícil.



#### IV) Paseo de Reding (zona 4)

Tiene un superávit de 584 plazas por lo que no habrá problemas, máxime porque aún se producirán algunas renovaciones de viviendas.

#### V) Nueva/San Juan (zona 5)

El déficit calculado es de 465 plazas. El hotel que se construirá en la manzana definida por Prim, García Caparrós y Hoyo de Esparteros tiene prevista la dotación de 220 plazas para residentes; es una zona que tiene que renovarse, por lo que podrían obtenerse unas 200 plazas. De esta manera, la zona pasaría a tener un déficit de 45 plazas.

#### VI) Ensanche Larios (zona 6)

Aparece un déficit de 137 plazas. Existe un aparcamiento privado de 115 plazas, que ya tienen propietario; podemos estimar un déficit real de 200 plazas, muy difíciles de conseguir.

#### VII) Mártires – Pozos Dulces (zona 7)

Presenta un déficit calculado de 157 plazas. Es una zona que necesita renovarse, pero tiene una accesibilidad muy difícil. Actualmente se está construyendo un edificio en C/Nosquera, que tiene previsto ofertar 109 plazas para residentes; quedaría aun una necesidad de unas 50 plazas.

#### VIII) Ensanche siglo XIX (zona 8)

Presenta un déficit calculado de 437 plazas. Confiando unas 250 plazas a la renovación y regeneración de inmuebles de la zona, quedaría un déficit de 187 plazas.

#### IX) Granada – Tomás de Cózar (zona 9)

Presenta un déficit calculado de 80 plazas. También es una zona que necesita renovarse en una buena parte, pero su accesibilidad es muy difícil. Las soluciones pueden estar en alguna renovación en zonas próximas (cines Astoria-Victoria; mercado de la Merced; cualquiera de ellas cubriría más que sobradamente ese déficit).

#### X) Zona monumental (zona 10)

Presenta un déficit calculado de 117 plazas. Salvarlo será difícil pues, aunque pueden existir algunas renovaciones, la mayoría serán en calles de nula accesibilidad.

#### XI) Biedmas-La Goleta (zona 11)

El déficit calculado es de 531 plazas. Para solventarlo se propone la construcción de aparcamientos en: Plaza de los Cristos (80 plazas); Garaje Las Delicias (150 plazas); Llano de Mariscal y nueva plaza en Cofarán (200 plazas); C/Gigantes (150 plazas), con lo que se totalizan 580 plazas. Además, pueden existir renovaciones parciales que originen otras, por lo

que podemos entender que el déficit queda superado, pero es necesario hacer esos aparcamientos citados.

#### XII) San Felipe Neri (zona 12)

Da un superávit de plazas de 356. Pero ahí está incluido el aparcamiento situado en la esquina de C/Carretería y C/Dos Aceras, que tiene 525, y pertenece a particulares. Podemos estimar que hay un déficit de unas 150 plazas. Se propone la construcción de aparcamientos en C/Alta (70) y Postigos en la confluencia con Cruz del Molinillo (120), así como en C/Parras (40). Así nos resultará una situación final de un saldo positivo de 80 plazas.

#### XIII) La Merced – Madre de Dios (zona 13)

El déficit calculado arroja 587 plazas. Está concedida la licencia para construir, en C/ Jinetes, 202 nuevas plazas. Una vez que se actúe en la parcela que ocupa actualmente el mercado, podrían obtenerse 300 plazas (si hacemos un sótano con tres plantas) o 200, si es de dos. Bajo el cine Astoria podrán obtenerse 120 plazas; en total unas 600 plazas. Además, es una zona donde es previsible que haya bastante regeneración y/o renovación, por lo que podrían obtenerse aún más. En resumen, tendríamos cubiertas las necesidades.

#### XIV) Lagunillas – La Victoria (zona 14)

Presenta un déficit de 265 plazas, que se cubrirán con las renovaciones previstas y un aparcamiento bajo la Plaza de Miguel de los Reyes.

#### XV) Gibralfaro (zona 15)

Presenta un superávit de 325 plazas, que no es real, pues son plazas destinadas a residentes o usuarios del centro, ubicadas en el parking de Alcazabilla.

#### XVI) Capuchinos (zona 16)

Presenta un déficit calculado de 108 plazas, cuya eliminación se confía a la regeneración que se produzca. Algunos solares vacantes en la Carrera de Capuchinos podrían utilizarse.

#### XVII) El Ejido (zona 17)

Existe un superávit de 300 plazas, con las que en un principio no se cuenta, dada la especial distribución que tienen esos aparcamientos.

#### XVIII) Compás de la Victoria (zona 18)

Presenta un déficit calculado de 362 plazas. Pueden producirse regeneraciones que lo palíen; la única parcela que podría utilizarse es la plaza del Santuario o incluso, cuando la Universidad vaya dejando los sitios que hoy ocupa en su lindero oeste con la zona, se podría realizar alguna actuación.

El citado plano 4.B.P.4 recoge esas situaciones finales a las que se podría llegar. Para ello, aparte de actuar en las parcelas concretas que se han citado y grafiado, hay que extremar la

vigilancia en las renovaciones que se produzcan, actuando por vía de normativa. En ese sentido, se entiende que todas las parcelas que tengan una superficie superior a 200 m, con una fachada mayor de 10 m., deberán prever, como mínimo, plazas de garaje en un número dado por el 75% de las viviendas que proyecte, redondeándose este valor. Asimismo, no será necesario reservar la primera crujía sin poner aparcamientos, aunque el tratamiento de la fachada será especialmente cuidado. Obviamente, si la calle no es accesible, no se construirán esas plazas.

Como se decía al principio, estas premisas resolverían en gran parte el problema de los aparcamientos (salvo en las zonas 6 y 8); falta por comprobar que el viario local y general tenga suficiente capacidad para absorber las nuevas intensidades que se produzcan.

Por otro lado, el comentado incremento de actividades que se sitúan en el Centro hace necesaria la previsión de *aparcamientos para carga-descarga*, que sirvan como puntos logísticos de distribución de mercancías de una manera sostenible, modificándose, si fuese necesario, la normativa actual, dada la necesidad de su existencia; asimismo, el hecho de que gran número de visitantes acudan al Centro en moto, es un punto a tener en cuenta, dado que para conseguir una movilidad sostenible, se ha limitado el acceso en coche. Es por ello que han de reservarse ciertos aparcamientos para estos vehículos.

Reiterar, como se ha dicho al principio, que los temas de movilidad y aparcamiento aquí expuestos deberán estudiarse con más profundidad en colaboración con el Área de Movilidad, la EMT y SMASSA, tomándose las correspondientes decisiones de forma consensuada.



## 5. INFRAESTRUCTURAS: URBANIZACIÓN Y SERVICIOS

Hemos visto cómo, en el Centro Histórico, durante los últimos años se han desarrollado usos y actividades de oficinas, ocio y restauración, desplazando el uso residencial del centro. Si ciframos la capacidad residencial en unos 20.000 habitantes, hoy en día no viven más de una cuarta parte de ellos y con un sesgo muy fuerte por la edad tan avanzada de su mayoría.

Entre los **medios necesarios** para que sea posible recuperar el uso residencial en el Centro destacamos, como base esencial, el logro de un *buen nivel de infraestructuras y servicios urbanos*.

Denominamos infraestructuras urbanas a aquellas instalaciones, dispositivos y elementos que actúan de meros intermediarios para la oferta de servicios.

El Centro padece deficiencias crónicas en estos aspectos, sólo paliadas, en parte, por la reurbanización de las calles peatonalizadas en los últimos años. A pesar de ello, la escasa renovación de redes provoca que hoy día sea muy costoso abordar el déficit de infraestructuras en el centro.

Debe pues someterse este asunto a una reflexión profunda y un estudio detenido que permita seleccionar las actuaciones prioritarias, así como la calidad mínima que deben alcanzar los servicios urbanos del Centro Histórico.

Para iniciar esta reflexión, **lo primero que se precisa es una buena base de información, así como un compromiso de todos los agentes que intervienen en la urbanización** para racionalizar la estructura del subsuelo y el trazado de redes. Este compromiso significa un esfuerzo inversor que lógicamente debe repartirse entre todas las compañías y servicios en explotación. El lograr un compromiso para garantizar este esfuerzo inversor es, junto a una buena base informativa, donde deben centrarse los esfuerzos.

Otro aspecto que adquiere importancia en las áreas centrales es lo que podríamos denominar la **“civilidad” de sus espacios públicos**, que, en definitiva, es una buena calidad de su urbanización, respetuosa con el significado y valor histórico de estos espacios, pero dinamizadora de su vitalidad.



## 5.1. ESTADO ACTUAL

### 5.1.1. DISEÑO DE ESPACIOS URBANOS

Antes de entrar en las propuestas de actuaciones futuras y en las propias consideraciones de diseño, se considera conveniente hacer una breve reseña de la historia reciente y un posterior análisis del estado actual que nos sitúe en la realidad del PEPRI Centro.

#### Breve reseña de la historia reciente

Como consecuencia de los sucesivos programas de desamortización, culminados en el siglo XIX, se produce la transformación del Centro Histórico de Málaga, pasando de la ciudad conventual a la ciudad moderna cuya morfología permanece, en la actualidad, con muy pocas variaciones, si se exceptúan las aperturas de la calle Marqués de Larios, tramo sur de Molina Lario y calle Alcazabilla, así como la incorporación del Parque en su borde sur. Los pavimentos más característicos de esta época se centran en los adoquinados.

A partir de 1925 se produce una intensa labor de reurbanización del tejido viario del Centro Histórico al socaire de la Ley de Grandes Ciudades, promulgada en 1924 por la Dictadura de Primo de Rivera.

Mención aparte merece la calle Marqués de Larios, con su confortable pavimento de tacos de madera cuya vida finalizó con las inundaciones de 1907. A título anecdótico, cabe reseñar, también, el experimento realizado por D. Manuel Agustín Heredia que, con la preceptiva autorización municipal, pavimentó un tramo de la Alameda con escoria procedente de los hornos altos de su propiedad.

El desarrollismo imperante en la segunda mitad del siglo XX condujo a la implantación de un modelo de movilidad basado en el automóvil como elemento básico. Consecuentemente con ello, toneladas de aglomerado asfáltico cubrieron los viejos adoquinados y los hormigones blindados, que constituían el pavimento fundamental de las calles. Vuelve a ser la excepción la calle Marqués de Larios, con su calzada de briquetas bituminosas y sus aceras de mármoles ejecutadas en 1956.

En los últimos años del siglo XX, el gobierno municipal tomó la decisión de hacer una apuesta firme y decida por la adecuación y embellecimiento del Centro Histórico. El objetivo propuesto era la consecución de la “ciudad amable”, un entorno urbano que toma como referencia la escala humana. El instrumento para ello fue un ambicioso proyecto de peatonalización del Centro Histórico con dos parámetros de diseño básicos: calidad y confort. Para transmitir ese mensaje de calidad, se apostó por el uso de la piedra natural en los nuevos pavimentos viarios y, naturalmente, la supresión de las aceras elevadas.

Para las primeras vías realizadas con estos criterios (calles Luis de Velázquez, Ángel, Alarcón Luján, Mesón de Vélez y otras de su entorno), se recurrió a enlosados de pizarras, filitas y encintados de mármol Negro Marquina y Blanco Macael, con algunas otras aportaciones de

escasa incidencia como fue la cuarcita en calle Fajardo. La evolución de estos pavimentos fue poco satisfactoria por su grado de deterioro en poco tiempo, a lo que había que añadir unos diseños basados en geometrías ya superadas por los vigentes criterios formales en esta materia.

#### El estado actual

Es a partir de la reurbanización y peatonalización de las calles Strachan y Bolsa cuando empiezan a centrarse otros criterios que, con el paso de los años, se han apuntado como acertados, en términos generales, al tiempo que ponían de manifiesto algunas disfuncionalidades que, convertidas en experiencia, deben orientar actuaciones futuras.

A lo largo de las numerosas intervenciones realizadas en los últimos años, se han consolidado determinados materiales, despieces y distribución de espacios en las calles que permiten un juego de variantes que personalizan cada vía, al tiempo que transmiten un criterio de uniformidad y continuidad en espacios no estrictamente dependientes de un mismo programa funcional. Cabe señalar, como ejemplo de ello, la continuidad formal que se puede apreciar entre el Parque (espacio lúdico recreativo), entorno de la Catedral (espacio monumental) y calle Alcazabilla (espacio histórico y cultural).

El criterio de uniformidad y continuidad, se ha articulado con el empleo preferente de dos tipos de piedras con colores bien contrastados: el gris-verdoso del mármol Sierra Elvira y el crema de mármoles ámbar, marfil y cenia. No son exclusivos; en determinados enclaves, en los que se pretendía enfatizar su singularidad respecto a su inmediato entorno, se han incorporado o sustituido por otros materiales tales como granitos, travertinos, basaltos, etc.

La experiencia obtenida con el empleo de estos materiales permite recomendar su continuidad de cara a actuaciones futuras.

### 5.1.2 REDES DE SERVICIO

#### 5.1.2.1. Red de Abastecimiento

El suministro de agua potable a las viviendas y locales del Centro ha cambiado radicalmente en las últimas décadas. Atrás han quedado los cortes en el abastecimiento, la dureza de las aguas y la falta de presión, eliminando al mismo tiempo los volúmenes antiestéticos como son las instalaciones de depósito y elevación que existían en todos los edificios.

En los planos 5.B.I.1 y 5.B.I.1.1 se recogen, respectivamente, las grandes conducciones de abastecimiento y la red de abastecimiento completa existentes en el ámbito del PEPRI.

#### 5.1.2.2. Red de Saneamiento

En primer lugar es preciso indicar que el ámbito que corresponde al PEPRI CENTRO, en lo referente a la red de saneamiento, se desarrolla mayormente en la margen izquierda del río



Guadalmedina, estando por ello integrado en el Plan Director de saneamiento y drenaje en estudio que se lleva a cabo en la actualidad por la UTE Urbaconsult-Acing, empresa adjudicataria del concurso efectuado previamente, por lo que, el contenido de la documentación (información de cuencas, redes existentes y propuestas) que en este tema se incluye en el PEPRI CENTRO debe considerarse como un avance del referido Plan Director, en el que se determinarán conjuntamente con el equipo técnico EMASA-Gerencia Municipal de Urbanismo las propuestas de actuaciones definitivas.

En cuanto a la red de saneamiento existente, predomina prácticamente en la totalidad de los suelos urbanizados dentro del ámbito del PEPRI un sistema unitario para la recogida y evacuación conjunta de las aguas residuales y las pluviales. Las áreas libres de ocupación de los arroyos de El Calvario y La Manía, así como algunas cañadas de las laderas norte, oeste y sur del Monte de Gibralfaro, se recogen y canalizan como aguas pluviales, si bien sus vertidos (excepto el de la Cañada de los Ingleses) se integran en las redes unitarias de su entorno.

La red de ramales y colectores existentes en el ámbito de PEPRI CENTRO funciona aceptablemente en época de estiaje, si bien se trata de una red muy antigua a excepción de algunos colectores que se instalaron, a raíz de las inundaciones de 1989, por las calles Gigantes, Ollerías, Cobertizo del Conde y Cristo de la Epidemia, principalmente.

Esta red se incluye en la hoja de plano 5.B.I.2, en la que se ha “contorneado” toda la cuenca que vierte a la margen izquierda del río Guadalmedina, representando sólo los ramales y colectores más significativos. En ella, las aguas residuales se dirigen a una Estación de bombeo E-1, situada dentro del sistema portuario, desde donde se impulsan a la margen derecha y, después de una “rotura de carga”, se conducen mediante un colector por gravedad hasta la estación de bombeo E-2, situada frente al Parque de Huelin. De esta E-2, las aguas residuales se bombean a la Depuradora del Guadalhorce. (Aunque se ha construido recientemente una nueva estación de bombeo en la zona de ampliación del puerto en la margen derecha del río - Nueva E-2 -, aún no ha entrado en servicio).

Llama la atención, entre los colectores existentes, el que discurre por el foso de la antigua muralla de la ciudad medieval, que servía para proteger la urbe de las crecidas de los arroyos del Calvario y de la Manía, así como de las laderas norte y oeste del Monte de Gibralfaro. Dicho colector conduce actualmente, además, las aguas residuales de gran parte de la red de su cuenca y discurre bajo las edificaciones que conforman la alineación sur de las calles Álamos y Carretería, siendo su estado lamentable debido a las invasiones de construcciones, roturas varias, diversidad de secciones, estado de conservación, desprendimientos de bóveda, etc. que representan un peligro inminente.

Los vertidos de los aliviaderos existentes en los grandes colectores: margen izquierda del río, calle San Lorenzo y Recinto Portuario, no responden a un diseño hidráulico adecuado, lo que provoca retenciones en los mismos y posibles entrada en carga. Además, el desagüe de las aguas excedentes “aliviadas” se produce entre el Dique de Poniente y la zona de ampliación del Recinto Portuario en la margen izquierda del río, originando vertidos contaminantes, con malos olores, que no se ajustan a la actual normativa de vertidos.

En el resto de vertientes al este de la indicada en el párrafo anterior, las aguas residuales se vierten a un colector interceptor en “diente de sierra”, construido por la entonces Confederación Hidrográfica del Sur a principios de la década de los años 70 del pasado siglo XX. Actualmente, desde las casetas de elevación de dicho colector se bombean las aguas residuales para “inyectarlas” en la impulsión realizada en los últimos años desde la Estación de bombeo E-1 hasta la de Gálica, conectando así, con el bombeo existente, a la Depuradora de aguas residuales del Peñón del Cuervo.

En episodios de lluvia (incluso de poca entidad), comienzan los problemas derivados de la insuficiente capacidad de la red unitaria para evacuar las aportaciones de aguas residuales y pluviales de las zonas pertenecientes al PEPRI, en la que no tienen cabida las escorrentías superficiales de otras cuencas vertientes que bordean principalmente el límite norte del PEPRI.

Así, las aguas superficiales de las cuencas de la margen izquierda del río en la zona de Ciudad Jardín discurren por los ejes viarios existentes en las zonas más bajas (eje Avda. Ramón y Cajal-Avda. Jorge Silvela y eje calle Emilio Thuiller-calle Rosario Pino) y penetran en el centro urbano, a través de las calles Salamanca, Duque de Rivas y Alderete, hacia la Cruz del Molinillo, continuando su curso por las calle Curadero, Huerto de Monjas, Gigantes, Ollerías y otras, provocando la inundación de las zonas más bajas del barrio de La Goleta antes de llegar al eje viario constituido por las calles Álamos y Carretería. Desde este eje se dirigen hacia otras zonas de cotas más bajas por las calles adyacentes e introducirse en pleno centro urbano.

Otras aportaciones superficiales de aguas de lluvia proceden del Camino de los Almendrales y continúan por calle Toquero hasta Fuente Olletas, donde confluyen con las procedentes del Camino del Colmenar. Una parte de estas escorrentías se dirige por calle Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria hacia la Plaza de la Victoria, continuando por calle de la Victoria hacia la fachada sur de la Plaza de María Guerrero, incorporándose al arco viario formado por las calles Álamos y Carretería. El resto se desvía por la Alameda de Barceló y Alameda de Capuchinos hacia calle Martínez Barrionuevo, desde donde se incorporan a las aportaciones de Ciudad Jardín por los itinerarios descritos en el párrafo anterior.

También se produce acumulación de aguas superficiales en zonas que se sitúan en el entorno del propio Ayuntamiento de Málaga: Avda. de Cervantes, Paseo del Parque y Paseo de los Curas.

En cuanto a la vertiente sur del Monte de Gibralfaro, en la que se ubica el Parador de Turismo, las escorrentías discurren hacia el Paseo de Reding, barrio de la Malagueta y Paseo Marítimo. En esta ladera del Monte de Gibralfaro se ubica la cuenca de la “Cañada de los ingleses”, cuya canalización vierte al mar.

Finalmente, también inciden escorrentías en el Paseo de Sancha (hasta el arroyo de la Caleta), que provocan inundaciones en calle Rafael Pérez Estrada y zonas colindantes del Paseo Marítimo.

### 5.1.2.3. Infraestructura de Telecomunicaciones

Como en el resto de la ciudad, pero con mayor incidencia que en el resto de distritos, el entorno incluido en la delimitación del PEPRI Centro tiene unas características específicas que hacen que el despliegue de nuevas infraestructuras eléctricas, gasistas o de telecomunicación sea más problemático.

Con carácter general y como primer diagnóstico, hay que indicar que en la actualidad la situación de estas redes es deficitario, con instalaciones e infraestructuras antiguas en

algunos casos fuera de norma y con su vida útil sobrepasada, lo que obliga a numerosas intervenciones por averías en las mismas.

De manera genérica podemos definir como servicio de telecomunicaciones a la oferta de contenidos, bienes e información, en general, a los que se puede acceder a través de las infraestructuras de telecomunicaciones disponibles. Estos servicios son ofrecidos a los usuarios por los operadores de telecomunicaciones que han asumido la explotación de las redes de comunicaciones.

Dichas infraestructuras quedan compuestas por el conjunto de medios físicos, técnicos y lógicos que hacen posible el acceso a estos servicios.

De forma genérica se dividen en los equipos terminales (teléfono, fijo o móvil, el fax o el ordenador) y las redes de comunicaciones.

Los datos obtenidos, que conforman las infraestructuras de telecomunicaciones, para redes fijas instaladas en el Área Metropolitana de Málaga son:

**Tabla 1. Líneas de la red de acceso fijo**

Municipio	Líneas RTB		Líneas RDSI	Líneas ADSL	Líneas ADSL /100 hab.	
	Líneas RTB	Líneas RTB/100 hab.			Líneas ADSL	Líneas ADSL /100 hab.
Alhaurín el Grande	5.558	25,52	222	2.320	10,65	
Alhaurín de la Torre	9.570	30,02	356	4.942	15,50	
Almogía	965	22,45	12	231	5,37	
Benalmádena	22.160	42,44	1.194	11.186	21,42	
Cártama	4.427	23,47	163	2.096	11,11	
Casabermeja	904	26,43	25	314	9,18	
Colmenar	869	24,62	22	285	8,07	
Fuengirola	25.252	38,60	1.439	10.831	16,56	
Málaga	161.785	28,83	12.713	62.426	11,12	
Mijas	25.438	39,57	1.209	11.968	18,62	
Pizarra	1.755	21,59	45	743	9,14	
Rincón de la Victoria	13.571	38,00	347	6.891	19,29	
Torremolinos	22.405	37,34	1.286	8.690	14,48	
Totalán	166	23,58	5	36	5,11	
<b>Totales</b>	<b>294.825</b>	<b>30,17</b>	<b>19.038</b>	<b>122.959</b>	<b>12,55</b>	

En lo referente a la Banda Ancha, Málaga está en el grupo de municipios con mayor densidad de líneas por habitante y, la nueva media de la zona de estudio, se ha establecido en 15,6 líneas de acceso a Internet en Banda Ancha por cada 100 habitantes.

En la actualidad, las infraestructuras que soportan estas redes en el Centro Histórico lo hacen mayoritariamente de forma subterránea en redes troncales y de forma aérea en red de dispersión o distribución a los distintos puntos de acceso, dando lugar a cableados por fachadas dispuestos de forma anárquica y descontrolada, con auténticas marañas de cables que se posan en las mismas, produciendo enorme impacto visual y ambiental.

La falta de infraestructuras subterráneas en el subsuelo de la ciudad y el poco o nulo interés de las empresas de telecomunicaciones en acometer obras para canalizar nuevas redes están imposibilitando el despliegue de tecnologías más avanzadas, como es el caso del FTTH (Fiber

To The Home), que actualmente están desarrollando en otros puntos de la ciudad los diferentes operadores de telecomunicaciones.

No debemos olvidar que la ejecución de obras en el subsuelo en el ámbito del PEPRI Centro por parte de estas empresas requiere informes de la Delegación de Cultura, Arqueología, Movilidad y, además, la propia licencia de obras municipal, lo cual hace que sea poco ágil obtener todas las autorizaciones necesarias, provocando el desistimiento a realizarlas.

A partir del año 1998, en que se produjo la primera liberalización de las telecomunicaciones, y con la consecuente aparición de numerosos operadores de telecomunicaciones, se ejecutaron obras de rehabilitación urbana sin haber previsto canalizaciones vacantes para soterrar lo existente o las futuras ampliaciones o despliegues de red, dado que existía un vacío legal en cuanto a la titularidad y posterior usos de las mismas, con lo que se está produciendo una “brecha digital” en el ámbito del Centro Histórico.

Es especialmente llamativo que, al realizar estas inversiones de rehabilitación urbana, muy exitosas por cierto, se produce un efecto inmediato de puesta en valor de la zona, con el consiguiente aumento de nuevos comercios, locales o viviendas que, paradójicamente, no tienen acceso a los servicios más avanzados en esta materia.

### 5.1.2.4. Infraestructuras Eléctricas

El suministro de energía eléctrica se constituye como un elemento esencial para el desarrollo y funcionamiento de nuestra sociedad; por ello, su coordinación e imbricación con la planificación urbanística de la ciudad es fundamental para su crecimiento, basado en los principios de creación de riqueza, preservación del medio ambiente urbano y sostenibilidad.

La regulación del sistema eléctrico nacional se encuentra recogida en la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico, desarrollada reglamentariamente por el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.



Concretamente, el Art. 5 de la citada Ley establece la necesidad de coordinar dichas instalaciones con los correspondientes planes urbanísticos y, por su parte, los Arts. 45 y 47 del RD 1955/2000 establecen los criterios a seguir en las actuaciones según la clasificación urbanística del suelo afectado (de especial interés es lo indicado en el Art.47.5).

De contenidos esencialmente técnicos son el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (RD 223/2008, de 15 de febrero) y el Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (RD 3275/1982 de 12 de noviembre). Asimismo, de importancia es el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto).

La actual configuración de la red eléctrica de la ciudad de Málaga comprende líneas eléctricas de distintas tensiones 20 - 66 - 132 y 220 KV (Kilovoltios), que forman una malla para interconectar las distintas subestaciones eléctricas existentes de la ciudad, desde las cuales a su vez se distribuye hacia los distintos transformadores que dan servicio a los barrios y a los consumidores finales a las tensiones habituales de 400-230 voltios en baja tensión.

Al modelo actual se ha llegado después de ejecutar, en los últimos años, dos importantes planes de actuación, el Plan Málaga y el Plan Alborada.

El Plan Málaga fue un acuerdo suscrito, en junio de 2002, entre el Ayuntamiento de Málaga y Sevillana-Endesa, para intentar mejorar y modernizar diferentes aspectos de la red eléctrica de la ciudad, programando el soterramiento de las líneas aéreas existentes en determinadas zonas del oeste y noroeste de la ciudad en los entornos de la Central Térmica y las subestaciones de Polígono, Los Ramos, Visos y Ciudad Jardín.

Como consecuencia de estas dos importantes actuaciones, en la actualidad y en el entorno del PEPRI Centro la red disponible se encuentra en unas condiciones de suministro bastante adecuadas y su nivel de dispersión en la malla urbana es casi del 100%.

#### 5.1.2.5. Infraestructura de Gas Natural

El gas natural canalizado se constituye como una de las principales alternativas para reducir la actual dependencia de los combustibles derivados del petróleo; por su alta eficiencia energética y las menores emisiones generadas en su combustión, unido al crecimiento del tejido industrial, que lleva aparejado el desarrollo de las redes de gas natural, así como a un número importante de centrales de ciclo combinado que lo utilizarán como combustible primario en un futuro próximo.

En Andalucía, la contribución del gas natural canalizado en el consumo de energía primaria fue del 12,7% en 2000, del 13,3% en 2001, del 16,2% en 2002, y del 17,5% en 2003. La perspectiva de crecimiento del gas natural en Andalucía es muy importante; así, la tendencia de contribución del gas natural en la demanda de energía primaria de Andalucía se ha cifrado en el 29,7% en el horizonte del 2006 y del 31,6% en 2010.

El Plan Energético de Andalucía 2003-2006 contemplaba el objetivo de suministrar gas natural al 90% de la población que residía en núcleos de más de 20.000 habitantes (fuente PLEAN 2003-2006).

La regulación sectorial de las instalaciones gasistas son análogas a las de del sector eléctrico. Por un lado, la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

Aparte de las citadas, existen reglamentos variados para la puesta en marcha y el funcionamiento de estas instalaciones industriales. Asimismo, la legislación ambiental aplicable y la sujeción a licencia municipal, por parte del Ayuntamiento, es la misma que para las instalaciones eléctricas.

La empresa que distribuye en el término municipal de Málaga es Gas Natural Andalucía S.A., la cual ha tenido un importante desarrollo en cuanto a kilómetros de redes ejecutadas y población abastecida desde la interconexión a la red primaria de transporte de gasoductos.

En lo referente a la distribución, se consideran dos tipologías, según sea de uso industrial (APA: 4 bar = P < 16 bar) o doméstico – comercial (que puede subdividirse en media presión, MPB: 0,4 bar = P < 4 bar, MPA: 0,05 bar = P < 0,4 bar y baja presión, BP: P<0,05 bar).

La red de gas existente en el entorno del PEPRI Centro está bastante consolidada y ramificada, pudiendo atender cualquier suministro dentro de ese entorno con poco más que ejecutar pequeñas obras de ampliación de la red o ejecutar directamente una acometida. La red se compone de conducciones de polietileno de diámetros comprendidos entre 40 y 63 mm. para las acometidas y 110, 160 y 200 para la red de distribución.

En cuanto a los datos estadísticos de puntos de suministro conectados a la red de distribución gas natural, el desglose por consumo y tipología es el siguiente:

- o Consumos menores de 5.000 Kwh/año: 8.056 puntos
  - Doméstico: 8.002
  - Comercial: 54
- o Consumos de entre 5.000 y 50.000 Kwh/año: 449 puntos
  - Doméstico: 331
  - Comercial: 118
- o Consumos de entre 50.000 y 100.000 Kwh/año: 30 puntos
  - Domésticos: 1
  - Comercial: 29
- o Consumos mayores de 100.000 Kwh/año: 34 puntos
  - Domésticos: 1
  - Comercial: 32
  - Comunitarios: 1



Detalle de la red de distribución de Gas Natural

### 5.1.3. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Este apartado, así como las propuestas recogidas en el punto 5.2.3, se basan en el “ESTUDIO PARA UN SISTEMA DE RECOGIDA DE RESIDUOS MUNICIPALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA”, realizado por el Área de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Málaga.

Durante la última década, la prestación del servicio de recogida de residuos municipales en el Centro Histórico ha supuesto un notable esfuerzo para el Ayuntamiento de la ciudad, dada la complejidad de esta zona de Málaga, tanto por la configuración de su trazado como por la diversidad y volumen de sus residuos.

Ante esta situación, se han ido sumando sistemas de recogida diferentes para dar respuesta a una evolución de las necesidades que han ido surgiendo, sin embargo, los esfuerzos realizados no han dado el resultado acorde al crecimiento exponencial que ha sufrido el Centro Histórico en cuanto al establecimiento de negocios de hostelería.

Las actuaciones propuestas en el Estudio se sitúan en la zona que tradicionalmente se ha conocido como Centro Histórico, de lo cual resulta el anillo definido por las calles: Alcazabilla, Cortina del Muelle, Plaza de la Marina, Alameda Principal (lateral norte), José Manuel García Caparrós, Pasillo de Santa Isabel, Carretería, Álamos, Cárcer, Gómez Pallete, Plaza de la Merced.

También quedarán incluidas parte de las calles más próximas en las que, por su situación, los usuarios realizan aportaciones de residuos en contenedores que están dentro del anillo de

referencia, como es el caso de las calles Dos Aceras, Gaona, Mundo Nuevo, parte de Victoria, Ollerías...

En el Centro Histórico, al igual que en resto de la ciudad, se presta una serie de servicios de recogida de residuos municipales con unas características específicas en función de la población de la zona, las actividades económicas desarrolladas, el entorno urbano, etc.

La producción de residuos en el Centro viene determinada fundamentalmente por un mayor volumen de las aportaciones de los establecimientos respecto de las de viviendas. Esta tendencia se debe a que durante los últimos años se ha producido un considerable incremento de actividades hoteleras y hosteleras, entre otras, frente al estancamiento, incluso el descenso, de la población residente.

Actualmente, el servicio de recogida se presta mediante dos sistemas complementarios: recogida de contenedores en superficie y recogida de contenedores soterrados. Parte de la recogida de papel-cartón se realiza en unas determinadas calles por el sistema “puerta a puerta”. Además existe un servicio auxiliar para la recogida de los desbordamientos de contenedores y para los depósitos fuera de ellos.

Los **medios empleados** en la recogida de contenedores de superficie son:

A) Para la recogida de residuos domésticos y asimilables:

✓ Vehículos autocompactadores de carga trasera en dos turnos (día, noche), en la mayoría de los casos y con contenedores de 1.100 litros. La capacidad de recogida de carga trasera expresada en el siguiente cuadro corresponde a la suma de ambas recogidas.

✓ Vehículo autocompactador de carga lateral a un turno, con contenedores de 3.200 litros.

B) Para la recogida separada (vidrio, envases y papel-cartón):

✓ Se realiza en un turno, mediante camiones de carga superior y contenedores tipo iglú y similares con capacidades promedio de 2.500 litros.

RECOGIDA CONTENEDORES EN SUPERFICIE		
Residuos	Nº contenedores	Capacidad (litros)
Fracción Resto (carga trasera)	95	185.900
Fracción Resto (carga lateral)	5	16.000
Vidrio	13	32.500
Envases	10	25.000
Papel-cartón	23	57.500
<b>TOTALES</b>	<b>146</b>	<b>316.900</b>

En las tablas siguientes se detallan las ubicaciones por calles de cada tipo de contenedores y sus capacidades de llenado:



**CAPACIDAD DE RECOGIDA EN SUPERFICIE DE LA FRACCIÓN RESTO**

<b>CONTENEDORES CARGA TRASERA</b>			
DIRECCIÓN	Nº de contenedores	Recogida Diurna	Recogida Nocturna
C/JUAN TEMBOURY	6	6	6
C/CORTINA DEL MUELLE, 13	5		5
CORTINA DEL MUELLE, POR CAÑÓN	2	2	2
CORTINA DEL MUELLE, POR CHARLIE RIVEL	2	2	2
C/FRESCA JUNTO A C/MORENO MONROY	7	7	7
C/PANADEROS JUNTO C/PUERTA DEL MAR	3	3	3
C/PANADEROS, 14	1	1	1
C/PANADEROS, 23	3	3	3
C/ATARAZANAS, 10	2	2	2
C/FERNÁN GONZÁLEZ, 7	4		4
C/FRANCISCO DE RIOJA, 1	7	7	7
C/PUERTA NUEVA JUNTO C/GARCIA BRIZ	4	4	4
C/CARRETERIA, 30	1	1	1
C/CARRETERIA, 46	1	1	1
C/CARRETERIA, 54	4	4	4
C/CARRETERIA, 72	2	2	2
PLAZA DEL TEATRO FRENTE Nº3	2	2	2
C/HERNAN RUIZ Nº1	5		5
CANASTEROS	4		4
C/SAN TELMO JUNTO A C/SANTA LUCIA	4	4	4
MORATÍN, ANTES C/GRANADA, 32	4	4	4
PLAZA MARÍA GUERRERO	5	5	5
C/GRANADOS, 8	2	2	2
C/CARCER, 10	3	3	3
ANCLA	3	3	3
SALINAS	3		3
C/SAN JUAN DE LETRAN JUNTO C/ RAMOS MARIN	2	2	2
MOLINA LARIO, 1, JUNTO TURISMO	4	4	4
<b>SUBTOTALES</b>	<b>95</b>	<b>74</b>	<b>95</b>
<b>TOTAL RECOGIDAS CARGA TRASERA</b>		<b>169</b>	
<b>CAPACIDAD TOTAL CARGA TRASERA</b>		<b>185.900</b>	
<b>CONTENEDORES CARGA LATERAL</b>			
C/ MARTÍNEZ	5		5
<b>CAPACIDAD TOTAL CARGA LATERAL</b>		<b>16.000</b>	
<b>CAPACIDAD TOTAL DE RECOGIDA (Litros)</b>		<b>201.900</b>	

**NOTA:**

Capacidad de un contenedor de carga trasera = 1.100 Litros

Capacidad de un contenedor de carga lateral = 3.200 Litros

**DOTACIÓN DE CONTENEDORES DE RECOGIDA SEPARADA EN SUPERFICIE**

CALLE	VIDRIO	ENVASES	PAPEL
ANDRÉS PÉREZ	1	1	1
CARRETERÍA, 103	1	1	1
DOS ACERAS, 14	1	1	1
GÓMEZ PALLETE	1	1	1
MOLINA LARIO, 1	1	0	2
MOLINA LARIO, 16	1	0	1
CORTINA DEL MUELLE, 3	1	1	1
SANCHA DE LARA, 6	0	0	1
SAN JUAN DE DIOS	1	0	0
BOLSA	1	0	2
MESÓN DE VÉLEZ	0	0	2
PUERTA DEL MAR	0	0	2
ALHÓNDIGA	0	1	1
ATARAZANAS, 10	1	1	2
CASAPALMA	1	0	1
FERNÁN GONZALEZ	0	1	1
NOSQUERA	1	1	1
CARRETERÍA, 74	0	0	1
CARRETERÍA, FRENTE AL 2	1	1	1
<b>TOTAL CONTENEDORES</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>23</b>
CAPACIDAD POR TIPOS	32.500	25.000	57.500
<b>CAPACIDAD TOTAL (Litros)</b>	<b>115.000</b>		

**NOTA.** - Capacidad de los contenedores = 2.500 Litros

Los medios empleados en la recogida de contenedores soterrados son:

A) Para la recogida de residuos domésticos y asimilables:

✓ Vehículos autocompactadores de carga trasera a un turno en los soterrados hidráulicos con contenedores de 1.100 litros.

✓ Vehículos de carga superior a un turno en los soterrados de doble gancho o carga superior con contenedores de 5.000 litros.

B) Para la recogida separada (vidrio, envases y papel-cartón):

✓ Se realiza en un turno, mediante camiones de carga superior y contenedores de 3.000 litros para vidrio y de 5.000 para envases y papel-cartón.

RECOGIDA CONTENEDORES SOTERRADOS		
Residuos	Nº contenedores	Capacidad (litros)
Fracción Resto (sistema hidráulico)	30	33.000
Fracción Resto (sistema doble gancho)	51	251.000
Vidrio (sistema doble gancho)	7	21.000
Envases (sistema doble gancho)	4	18.000
Papel-cartón (sistema doble gancho)	7	33.000
<b>TOTALES</b>	<b>99</b>	<b>356.000</b>

En la tabla siguiente se detallan las ubicaciones por calles de cada tipo de contenedores soterrados existentes y sus capacidades de llenado:

Ref.	Símbolo	Situación	Nº DE CONTENEDORES				CAPACIDAD DE RECOGIDA (Litros)			
			F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón	F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón
E-03	●	Molina Lario esq. Bolsa	4	-	-	-	20.000	-	-	-
E-04	●	Ancla	2	-	-	-	10.000	-	-	-
E-06	●	Pl. Marina esq M.Larios	1	1	1	1	5.000	3.000	5.000	5.000
E-09	●	Alhóndiga, 5	2	1	-	1	10.000	3.000	-	5.000
M-11	●	Olozaga, 8	4	-	-	-	4.400	-	-	-
E-12	●	Plaza Arriola, 2	2	1	1	1	10.000	3.000	5.000	5.000
B-00	●	Fernán González	2	1	-	1	10.000	3.000	-	5.000
E-23	●	Nosquera, 11	6	-	-	-	6.600	-	-	-
E-27	●	Carretería esq Dos Aceras	2	-	-	-	10.000	-	-	-
E-28	●	Dos Aceras	1	-	-	-	5.000	-	-	-
E-29	●	Plaza Montaña	2	-	-	-	10.000	-	-	-
E-31	●	Álamos, 15	1	1	1	1	3.000	3.000	3.000	3.000
M-32	●	Cárcer, 1	4	-	-	-	4.400	-	-	-
E-34	●	Gómez Pallete, 2	4	-	-	-	20.000	-	-	-
E-35	●	Frailles	3	1	-	1	15.000	3.000	-	5.000
E-36	●	Pl. Merced esq Madre Dios	4	-	-	-	20.000	-	-	-
E-37	●	Pl. Merced esq Álamos	4	-	-	-	20.000	-	-	-
E-39	●	Mundo Nuevo, 2	1	1	1	1	5.000	3.000	5.000	5.000
E-42	●	Duque de la Victoria	4	-	-	-	20.000	-	-	-
M-43	●	Granada esq Méndez Núñez	4	-	-	-	4.400	-	-	-
E-44	●	Plaza Uncibay	4	-	-	-	20.000	-	-	-
E-45	●	Ramón Franquelo	4	-	-	-	4.400	-	-	-
E-47	●	Pl. Jesús de la Pasión	4	-	-	-	18.000	-	-	-
E-49	●	Francisco de Rioja	4	-	-	-	4.400	-	-	-
M-50	●	Mesón de Vélez, 2	4	-	-	-	4.400	-	-	-
E-51	●	Bolsa	4	-	-	-	20.000	-	-	-
<b>Totales por fracciones</b>			<b>81</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>284.000</b>	<b>21.000</b>	<b>18.000</b>	<b>33.000</b>
<b>TOTALES</b>			<b>99</b>				<b>356.000</b>			

La simbología utilizada en este estudio es la siguiente:

- SIMBOLOGÍA**
- Existente actualmente
  - Ampliación de un soterrado existente
  - Nueva instalación
  - Modificación de un soterrado existente
  - Baja de un soterrado existente

El **diagnóstico** del sistema de recogida conlleva un doble análisis, por un lado, desde el punto de vista de la prestación del servicio de recogida y, por otro, desde la perspectiva del comportamiento de los usuarios del sistema.

Respecto a la prestación del servicio de recogida, se observa lo siguiente:

- La dotación actual de contenedores soterrados es claramente insuficiente, lo que ha obligado a organizar en paralelo una recogida en doble turno de contenedores en superficie, que complemente la recogida del sistema soterrado.
- La insuficiencia del sistema soterrado ha originado que la mayoría de las islas ecológicas, con contenedores para recogida separada, se destinen exclusivamente a la fracción resto.
- Debido a la cuestión anterior, la recogida separada (vidrio, envases y papel-cartón) está muy deficientemente dotada.
- Los contenedores en superficie son el origen de puntos negros, a la vez que las ubicaciones en sí presentan un aspecto deplorable del Centro Histórico para visitantes y para los propios habitantes del entorno.
- La deficiente dotación de contenedores provoca a los usuarios desplazamientos excesivos para realizar los depósitos.
- Para paliar los desbordamientos de los contenedores soterrados y en superficie, ha sido necesario implantar una recogida manual, esto es, mediante vehículos auxiliares (motocarros).
- La distribución de los contenedores soterrados y los de superficie no es homogénea; los recorridos de la recogida soterrada y los de superficie se superponen entre sí, perdiéndose tiempo y efectividad.

En cuanto al comportamiento de los usuarios, el diagnóstico es el siguiente:

- Con una relativa frecuencia, los usuarios depositan las bolsas de basura fuera de los contenedores, en cualquier rincón.
- La colaboración de los establecimientos es muy baja: depósitos a granel; depósito de bolsas sin cerrar (que tiene el mismo efecto); depósito de cartón (además sin plegar) en los contenedores de orgánica; poca colaboración con la recogida puerta a puerta de papel-cartón; depósitos de embalajes y cartón fuera de los contenedores...



## 5.2. PROPUESTAS

### 5.2.1. DISEÑO DE ESPACIOS URBANOS

Recogiendo el **art. 7.3.2 del PGOU vigente**:

1. En el diseño del viario se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Accesibilidad del Municipio, así como en cualquier otra normativa municipal vigente en el momento de redacción del proyecto.
2. La totalidad de elementos que componen la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen, de acuerdo con lo expuesto en el Título VIII de estas Normas. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.
3. Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre zonas rodadas y zonas peatonales. Asimismo, dentro de las primeras se distinguirá entre las calzadas y las áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal competente. Dentro de las segundas se distinguirá entre aceras y el resto de estancias peatonales.
4. Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño, a no ser por razones justificadas según criterio del órgano municipal competente, debiendo cumplir siempre las funciones para las que fueron diseñadas.
5. El diseño de glorietas, intersecciones, etc. distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquéllos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

Los elementos constitutivos del **mobiliario urbano** (bancos, quioscos, papeleras, buzones de correo,...), además de cumplir su función primaria de satisfacer las necesidades inmediatas del viandante, se limitarán en su cuantía y cumplirán estéticamente en su singularidad y en su distribución. Es interesante que, además de estos elementos, que podemos calificar como de utilitarios, coexistan otras estructuras ornamentales, como puedan ser esculturas, pequeñas fuentes, jardines,..., que colaboran en la distensión de la vida diaria.

La **arboleda** aislada debe cumplir una doble función de adorno y sombra. Su porte será el adecuado a su enclave: en superficies reducidas predominarán las especies de crecimiento vertical, en contraposición a las de tendencia horizontal, más idóneas en espacios amplios. Cada ambiente requerirá una determinada luz en cada período y de un exclusivo ornato arbóreo. Para cumplir estos objetivos existe una gran gama de variedades que satisfacen las necesidades más exigentes; debemos huir de la monotonía en el uso de especies.

Los elementos portantes del **alumbrado público**, báculos y brazos, se adaptarán en diseño y material a su función y situación espacial. Se cuidará especialmente su composición en la zona histórico-artística. Los tonos y niveles de iluminación de cada edificio, plazuela o calle deberán

hacer resaltar encuadres singulares, puntos concretos, sin por ello dejar de cumplir su misión primordial de ayudar al nocturno usuario.

En cuanto a los pavimentos del PEPRI Centro, se propone lo siguiente:

#### Actuaciones futuras

Considerando que los límites del P.E.P.R.I. Centro trascienden del ámbito del Centro Histórico, habría que considerar una cierta degradación, en términos de nobleza de los materiales a emplear, para resolver la pavimentación de los espacios que son periféricos con respecto a él. Espacios singulares, dentro o fuera del Centro Histórico, demandarán siempre un tratamiento diferenciador acorde con sus valores intrínsecos o sus características funcionales pero, la trama viaria común no debería entrar en competencia con los tratamientos dados al Centro Histórico para un mayor realce de éste. Por otra parte, es preciso tomar en consideración que las condiciones de movilidad en estos espacios periféricos, diferentes de las del Centro Histórico, no permiten, tampoco, hacer una traslación plena de los parámetros de diseño a tener en cuenta en uno u otro caso.

Por las razones anteriormente expuestas, de continuidad y uniformidad, se recomienda mantener como materiales básicos en las pavimentaciones futuras en el Centro Histórico los materiales utilizados hasta ahora en las renovaciones urbanas acometidas, pero teniendo siempre en cuenta que deberán ser materiales duros, estables, antideslizantes en seco y mojado, sin exceso de brillo y sin piezas ni elementos sueltos. El mantenimiento de estos materiales, comporta, además, una ventaja de orden práctico: simplifica la disponibilidad de un stock de materiales de cara a posibles reposiciones por roturas o averías en los servicios urbanos existentes en el subsuelo.

Aun siendo el tejido urbano del Centro Histórico un espacio preferentemente peatonal, deberá tenerse en cuenta que, a efectos de cálculo estructural de los pavimentos, tal consideración no es excluyente con respecto a los efectos de la movilidad mecánica y las cargas que ello conlleva, no solamente en las vías que soportan un tráfico habitual aunque restringido, sino que, en la práctica, cualquier vía es susceptible de ser usadas por vehículos pesados en régimen más o menos esporádico. Actividades como el servicio de limpieza, la recogida de basuras, los servicios de emergencias, las obras de reparación o de nueva planta, mudanzas domiciliarias, reparto de suministros, accesos a garajes privados, etc. etc., no pueden ser excluidos de este espacio y, por tanto, habrán de considerarse sus efectos sobre los pavimentos a proyectar.

#### Consideraciones de diseño

Los pavimentos viarios son parte integrante de la infraestructura de movilidad urbana y, en su consecuencia, deben atender y dar respuesta a las condiciones que tal sistema impone. En esta línea, la condición prioritaria y determinante está relacionada con el uso que vaya a tener el pavimento, y sus aspectos formales (despieces, colores y texturas) deben constituir la solución estética a aquellos condicionantes.

La funcionalidad de la trama viaria urbana no se limita solamente a los aspectos de movilidad, también es el espacio en el que se ubican los servicios urbanos precisos para el desenvolvimiento de la vida ciudadana. Servicios que están sujetos a procesos de obsolescencia, averías, ampliaciones y sustituciones; situaciones éstas que implican el acceso a los mismos, que ha de hacerse desde la superficie mediante operaciones de demolición y reposición de los pavimentos afectados. Por tal motivo, no es recomendable el uso en el medio urbano de pavimentos continuos, ya que en el proceso de su reposición ocasional no es posible eliminar la huella de la actuación, quedando su marca para todo el resto de su vida útil. El uso de tales pavimentos continuos debería limitarse a aquellos casos en los que no existe un aprovechamiento del subsuelo.

Considerando los espesores que habitualmente resultan del cálculo de las piezas de las solerías, deberá evitarse su colocación "a hueso". Se recomienda el llagueado con una separación mínima de 3 mm. y máxima de 5 mm. por razones de accesibilidad. La depresión en las juntas no debe ser mayor de 2 mm. Las juntas de dilatación deberán sellarse con material elastomérico. Cuando por razones de diseño sea preciso el realce de las llagas, deberá realizarse con la inclusión de otro material de características mecánicas similares o superiores al de las piezas de solerías adyacentes. El uso de las barredoras mecánicas para la limpieza de las calles, aconseja no utilizar el relleno de las juntas con arena.

En el Centro Histórico es frecuente que los encuentros de fachadas con el pavimento de la vía presente irregularidades, entrantes y salientes que representan una seria dificultad de ejecución con piezas de gran tamaño. A tales efectos es recomendable que en el diseño del pavimento se definan bandas laterales con piezas de tamaño reducido.

Por normativa municipal, el mantenimiento de las arquetas de los servicios urbanos no municipales es responsabilidad de los respectivos titulares de los servicios y, normalmente, están homologadas por ellos mismos. Esta situación implica que no puedan ser sustituidas por tapas solables que sí deberán emplearse en las instalaciones de suministro de agua, saneamiento y red secundaria general de comunicaciones. En todo caso, estas arquetas solables deberán estar equipadas con marco y tapa de fundición.

Siempre que sea posible, se recomienda definir las líneas de recogida de aguas de escorrentía superficial mediante caces diédricos de piedra natural equipados con absorbedores, también diédricos, de fundición. La utilización de otros elementos de recogida de agua deberá contar con la autorización de EMASA, como responsable del servicio y, consecuentemente, de su mantenimiento.

La normativa de accesibilidad vigente exige unas condiciones de no resbaladidad que son de obligado cumplimiento; por ello, se recomienda como tratamiento superficial de las piezas de piedra natural, preferentemente, el flameado. Se considera que no es preciso este tratamiento en piezas de dimensiones menores a 10 cm. Otros tratamientos superficiales podrían ser aceptables, previa justificación en orden a su no resbaladidad y la permanencia en el tiempo de esta característica.

La Ordenanza Municipal de Accesibilidad es taxativa en la definición de los pavimentos hápticos, con unas características geométricas difícil de conseguir con pavimentos de piedra natural. Sería conveniente proponer una modificación de la Ordenanza que permita, por una parte, la sustitución de la solería de botones circulares por resaltos cuadrados y, por otra, la utilización de los referidos materiales pétreos.

## 5.2.2. REDES DE SERVICIO

### 5.2.2.1. Red de Abastecimiento

Todas las redes de abastecimiento existentes cuyo material sea fibrocemento deberán ser renovadas en fundición dúctil, considerando como diámetro mínimo 100 mm.

### 5.2.2.2. Red de Saneamiento

Después de analizar lo descrito en el apartado anterior (5.1.2.2) sobre la Red de Saneamiento existente, estamos en condiciones de realizar unas propuestas para mejorar el funcionamiento actual de la red y adaptarla a la normativa actual, principalmente al RD 1290/2, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico anterior, para lo que se proponen las siguientes actuaciones:

#### C.1.- Margen izquierda del río Guadalmedina

##### C.1.1.- Construcción de un Estanque de Retención en el Recinto Portuario

En la explanada de aparcamiento de vehículos existente en el Muelle nº 8 se propone la construcción de un Estanque de Retención para regular las variaciones de caudales de los colectores, laminando las aportaciones y conectando los vertidos al nuevo emisario a construir en el río para los vertidos de la Estación de bombeo Nueva E-2.

##### C.1.2.- Reducción de caudales que llegan al colector que discurre bajo las edificaciones de las calles Álamos y Carretería.

Esto requiere la instalación de dos nuevos colectores en calle de la Victoria. Uno de ellos recogerá la red existente al oeste de la citada calle para un caudal unitario en la confluencia con la Plaza María Guerrero de unos 7,00 m<sup>3</sup>/seg.

En cuanto al otro nuevo colector, ver su descripción en el apartado C.2.a).

##### C.1.3.- Construcción de un nuevo colector por las calles de Álamos y Carretería

Este nuevo colector tiene como misión principal dejar sin servicio el existente que discurre bajo las edificaciones y tendría en cabeza la aportación del caudal del nuevo colector propuesto por calle de la Victoria (7,00 m<sup>3</sup>/seg), caudal que se iría incrementando con las



aportaciones de otros ramales y colectores procedentes de las calles que inciden en el eje viario constituido por las calles Álamos y Carretería.

#### C.1.4.- Desvíos del colector de la margen izquierda del río Guadalmedina

a) Un primer desvío del colector se inicia en el Pasillo de Santa Isabel, proponiéndose continuarlo por la calle José Manuel García Caparrós y el espacio ocupado por la “berma elevada” existente en el paso inferior del puente de Tetuán, conectándose aguas abajo al tramo del colector existente en la Avda. Comandante Benítez.

Con ello se consigue liberar el tramo del colector que discurre por el Pasillo de Atocha, afectando a la urbanización prevista en la “Modificación del PEPRI CENTRO en Hoyo Esparteros”, y también el paso del colector por debajo de viviendas que dan fachada a la Alameda Principal (ver trazado actual del colector en el plano de la red existente).

En el Proyecto de Urbanización del PEPRI CENTRO “Hoyo Esparteros” se contempla realizar el desvío del colector hasta el puente de la Esperanza, para continuar por calle Prim y conectar con el que proviene del Pasillo de Atocha.

Por otra parte, la continuación de la línea de Metro debe cruzar el río para entrar por el lateral norte de la Alameda Principal, afectando por tanto al colector de la margen izquierda.

Estas circunstancias deberían coordinarse de forma que el nuevo trazado del colector se realizase conforme se propone en el primer párrafo de este apartado C.1.4 y se representa en el plano 5.B.P.1 de propuestas de saneamiento que se incluye en este documento.

b) La propuesta de construcción de un nuevo túnel por la Avda. Comandante Benítez con acceso desde la Avda. Manuel Agustín Heredia que comunique con el paso inferior del puente de Tetuán para desviar el tráfico rodado desde la citada avenida hacia el Pasillo de Santa Isabel, lo que permitiría peatonalizar toda la zona de Ensanche Centro, hace necesario realizar un nuevo desvío del colector de la margen izquierda por calle Alemania.

#### C.1.5.- Construcción de un colector interceptor en el Recinto Portuario

Para recoger los colectores de la margen izquierda del río y del colector procedente de calle San Lorenzo es necesaria la construcción de un nuevo colector dentro del Recinto Portuario, actuación que se proyecta paralela a la Avda. Manuel Agustín Heredia.

Después de un tramo suficiente para conseguir un régimen hidráulico adecuado en el colector, se propone construir un aliviadero para desviar al río caudales de aguas de lluvia de gran intensidad y duración excedentes de una gran dilución de las aguas residuales en el colector.

Del aliviadero partirá la canalización de aguas residuales con gran dilución hacia la estación de bombeo E-1, practicando un nuevo aliviadero que desvíe a la E-1 las aguas residuales con una dilución de 1:5. El resto de caudal aliviado se vierte al Estanque de Retención propuesto en apartado precedente.

#### C.1.6.- Construcción nuevo colector por la Avda. Manuel Agustín Heredia

El tramo final del colector procedente de calle Molina Lario discurre por el interior del Recinto Portuario, sensiblemente paralelo a la Avda. Manuel Agustín Heredia, con una pendiente prácticamente nula.

Se propone la construcción de un nuevo colector por la calzada norte de la Avda. Manuel Agustín Heredia que recoja a su paso los ramales que provienen de las calles del Ensanche Centro, dotándolo de mayor pendiente que el existente por el interior del Puerto, lo que implica un vertido independiente dentro del Recinto Portuario al ir a cota más baja que el colector procedente de calle San Lorenzo.

En el colector se propone la construcción de un aliviadero para separar las aguas residuales diluidas que se canalizan hasta la Estación de bombeo E-1, de las pluviales excedentes que se conectan al Estanque de Retención anteriormente referido.

#### C.1.7.- Soluciones a la entrada de escorrentías superficiales de cuencas exteriores al ámbito del PEPRI en el Centro urbano de la ciudad.

Uno de los principales objetivos del Plan Director de Saneamiento y Drenaje de la margen izquierda del río Guadalmedina es conseguir captar y canalizar hasta el río las aguas de lluvia que se generan en las cuencas vertientes de los arroyos y vaguadas aguas abajo de la presa del Limonero.

En esta línea de trabajo y por proximidad al ámbito del PEPRI CENTRO, se propone disminuir al menos parcialmente las escorrentías que llegan a su límite norte, descritas en el apartado 5.1.2.2 de Saneamiento existente y se proponen las siguientes actuaciones:

a) Captación de las escorrentías procedentes del Camino del Colmenar a la entrada de las instalaciones de EMASA en Olletas, conectándolas al embovedado del arroyo del Seminario.

b) Captación de escorrentías que discurren por el Camino del Colmenar en la primera curva cerrada (casi 180°) al norte del depósito de Olletas y vertido a la vaguada que atraviesa el parque público adyacente y desagua al embovedado del arroyo del Seminario.

c) Captación de las escorrentías en los “cuellos” de las calles que parten hacia el sur desde la calle Martínez Barrionuevo (Duque de Rivas, Alderete y Juan de la Encina), así como en la unión de las calles Cura Merino y Peinado, conectándolas al colector que discurre por las calles indicadas y vierte al río Guadalmedina.

d) Captación de aguas superficiales en la conexión de calle Toquero con la plaza de Olletas y conexión al colector existente en dicha calle Toquero, evitando su bajada por la calle Cristo de la Epidemia.

e) Desvío de escorrentías en el Paseo Salvador Rueda hacia el Carril de los Niños y en el cruce del Carril de Castell con el Paseo del Miramar hacia el tramo de la prolongación del citado Carril para verter al cauce del arroyo de Toquero.

#### C.2.- Resto de cuencas

En las vertientes que se indican en la documentación gráfica de este documento se incluyen otras cuencas en las que se proponen las siguientes actuaciones:

a) Con la finalidad de disponer de un colector mediante el que canalizar hasta el mar las aguas de lluvia de los cauces naturales de los arroyos de La Manía y del Calvario, así como de las vertientes norte y oeste del Monte de Gibralfaro, se propone la construcción de un nuevo colector por calle de la Victoria, por el mismo trazado que el existente (que ya ha dado muestra de su estado con el desprendimiento de su bóveda en las proximidades de la ermita de calle Agua) y que recoja todas las aportaciones de caudales de lluvia de tales vertientes.

A este colector se verterán los ya existentes y también se propone la construcción de otros nuevos para canalizar la vaguada que incide en la urbanización Barcenillas y las de la ladera oeste del Monte de Gibralfaro por las calles Agua (sustituyendo la canalización existente de D = 0,60 metros) y calle Picacho.

Atravesando el aparcamiento subterráneo de Mundo Nuevo (se ha analizado su trazado y afectaría a la línea de aparcamientos del sótano primero situada junto a la rampa de acceso al parking), el colector continuará por la calzada del túnel que conecta con el Paseo de Reding y, siguiendo paralelo a la fachada del Hospital Noble, girará por la Avda. Cánovas del Castillo y se desviará por las calles Arenal y Ruiz Blaser para atravesar el Paseo Marítimo y verter al mar en la playa de la Malagueta.

b) Se propone también captar las aguas de lluvia de la ladera sur del Monte de Gibralfaro y canalizarlas por la calle Campos Elíseos hasta el Paseo de Reding, por donde se prolongará hasta conectar con el colector desviado por el túnel.

c) En la pequeña cuenca intermedia entre la vertiente referida en el párrafo anterior y la de la Cañada de los Ingleses, se propone captar las aguas de lluvia en la conexión del vial de acceso a la zona edificada de esta cuenca y la Avda. de Prías y canalizarlas mediante un colector que se vierte al embovedado de la Cañada de los Ingleses.

d) En Monte de Sancha se plantea una captación de escorrentías superficiales al pie del acceso desde el Paseo de Sancha y su conducción con un colector con vertido por calle Rafael Pérez Estrada, conectado al actual desagüe al mar del aliviadero existente en el colector unitario que discurre por dicha calle. Dado el origen de este vertido, sería conveniente la construcción de un emisario al mar de unos 150-200 metros de longitud.

e) En el Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso se proponen algunas actuaciones de captación de escorrentías, conectándolas a vertidos de aguas pluviales a la playa existentes (Cañada de los Ingleses por calle Gutenberg, o pasajes a poniente de la calle Rafael Pérez Estrada) o bien

creando uno nuevo, como el que propone en el punto bajo existente en las proximidades de calle Jericó.

#### 5.2.2.3. Infraestructura de Telecomunicaciones

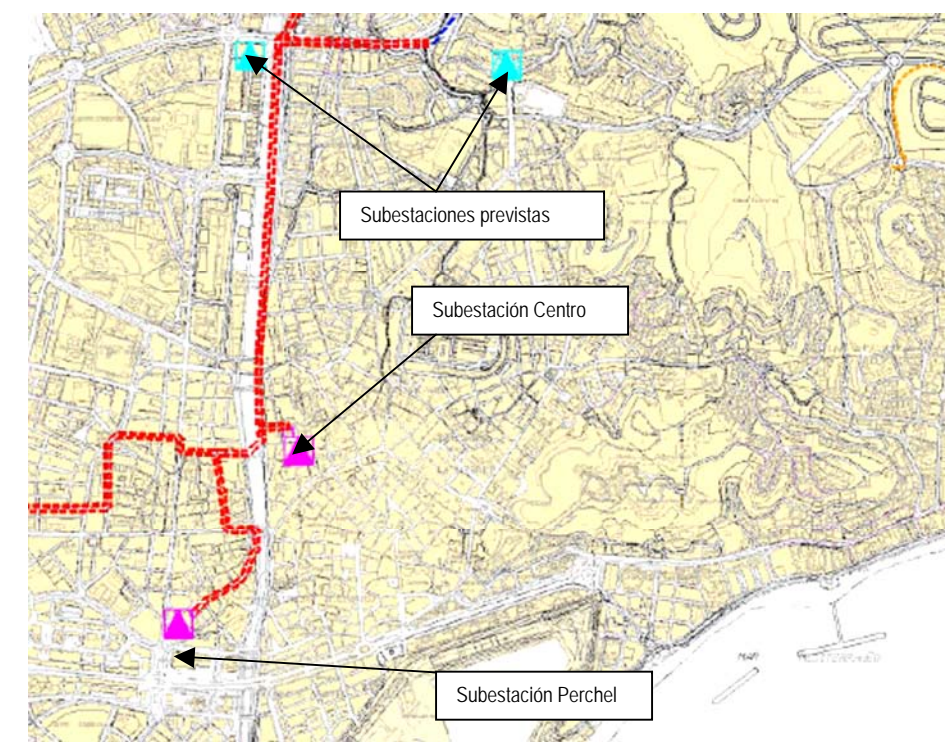
Es necesario definir un nuevo escenario con la participación de las empresas de telecomunicaciones para el asesoramiento y financiación de nuevas infraestructuras en los futuras actuaciones urbanizadoras; además, en los proyectos singulares se debe dar un salto de escala en el detalle de la actuación, descendiendo si es necesario a nivel de acometida a viviendas y/o locales, y realizando un estudio de las fachadas que definen el espacio a urbanizar; obteniendo así un proyecto integral, ordenando el subsuelo para la implantación racional de todas las infraestructuras básicas.

Igualmente se deben delimitar zonas de actuación preferentes en las zonas más degradadas en cuanto a contaminación visual por cableados existentes, para acometer su soterramiento o su integración en las fachadas.

Por último, se deben incorporar normas en las ordenanzas que prohíban expresamente los cableados e instalaciones por fachadas, así como su tratamiento arquitectónico en las obras de rehabilitación o reforma, dejando de ser una actividad residual en éstos proyectos.

#### 5.2.2.4 Infraestructuras Eléctricas

No existen propuestas concretas, por tanto, para la ampliación de la red de transporte y/o distribución principal (tensiones de 66 a 220 KV); no obstante, el actual P.G.O.U. prevé la implantación de dos nuevas subestaciones en los entornos de Martiricos y Olletas para reforzar dicha red.





Existe, sin embargo, una problemática suscitada por la liberalización de las infraestructuras eléctricas, y son aquellos casos en los que la legislación obliga al promotor de una determinada actuación a ejecutar determinadas infraestructuras eléctricas (líneas de BT/MT y centros de transformación) y posteriormente cederlas a la distribuidora de la zona.

Esta situación se ha agravado por las normas y reglamentos sobre dotaciones mínimas a viviendas y establecimientos comerciales. A modo de ejemplo, la normativa eléctrica impone que, para suministros de más de 100 Kw, se ha de reservar un local para alojar un transformador CT de unas determinadas dimensiones mínimas y con acceso desde la vía pública, lo que da lugar a problemas de ubicación en fachadas, dado que en algunos casos existen protecciones arquitectónicas; de igual modo, obliga al promotor a ejecutar y ceder líneas eléctricas nuevas o sus refuerzos.

Hay que recordar que las Ordenanzas Municipales establecen un período de protección para pavimentos de cinco años, con objeto de preservarlos de continuas remociones y demoliciones.

Aunque existen redes aéreas de baja tensión posadas en fachadas, éstas no tienen la incidencia ambiental y visual de las de telecomunicación; no obstante, es imprescindible que, al realizar actuaciones de reforma y/o rehabilitación urbana, se estudien las fachadas que definen el espacio a urbanizar y obtener así un proyecto integral, ordenando el subsuelo para la implantación racional de todas las infraestructuras básicas, descendiendo en la escala del detalle a niveles de acometidas.

### 5.2.3. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Por el *Área de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Málaga* se propone la implantación de un sistema de recogida con contenedores soterrados, que sería integral para todo el Centro Histórico, tanto para la fracción resto, como para la recogida separada (vidrio, envases y papel-cartón).

Las ubicaciones de estos contenedores se han de proyectar de forma que, tanto los de la fracción resto como los de recogida separada estén juntos, para facilitar su utilización por los usuarios.

La dotación de contenedores para **vidrio, papel-cartón y envases** se ha previsto para atender fundamentalmente los depósitos de los particulares, ya que para la actividad comercial y hostelera deberá desarrollarse un sistema “puerta a puerta”, dado el gran volumen aportado por estas actividades. De esta forma se reduciría sensiblemente el depósito de estos residuos en los contenedores de la fracción resto, como ocurre actualmente. Además no sería necesaria la ampliación de contenedores para la recogida separada, quedando el uso de los contenedores ya instalados para el servicio de los particulares.

La distribución de contenedores soterrados debe propiciar una trama más equilibrada y equidistante para los usuarios, a la vez que posibilitar los accesos y la maniobrabilidad de los vehículos de recogida. La distribución de los contenedores se ve muy limitada la configuración viaria de la zona (calles estrechas y sinuosas, calles peatonalizadas...).

En muchos casos, no se mantienen las mismas ubicaciones de los actuales contenedores de superficie por limitaciones en el acceso de los vehículos necesarios o por incompatibilidad con infraestructuras (eléctricas, de telefonía, saneamiento, agua...), o con entornos con ciertos tipo de protección arquitectónica, urbanística, etc.

Se plantea que el sistema de recogida de los futuros contenedores soterrados sea similar al existente en la actualidad, es decir: **sistema de doble gancho** (sistema más generalizado) y sistema de **plataforma de elevación hidráulica**. Así el plan de mantenimiento de los nuevos soterrados se integrará dentro del plan de mantenimiento en vigor.

De esta forma, los nuevos contenedores soterrados que se proponen serán de doble gancho, excepto el recorrido previsto en Pasillo de Santa Isabel y c/Carretería, donde se introduce la recogida hidráulica de carga lateral, cuyos contenedores presentan una capacidad de 3.200 litros. Con esta solución se consigue minimizar el ruido durante la recogida y mantener una alta capacidad de almacenamiento.

En el siguiente cuadro se indican las referencias, ubicaciones de los **nuevos contenedores soterrados propuestos**, número y capacidad de recogida de los mismos:

Ref.	Símbolo	Situación	Nº DE CONTENEDORES				CAPACIDAD DE RECOGIDA (Litros)			
			F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón	F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón
N-01	●	Cortina del Muelle, 11	2	1	1	1	10.000	3.000	5.000	5.000
N-02	●	Molina Larios (Hotel)	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-05	●	Sancha de Lara, 6	6	-	-	-	30.000	-	-	-
N-07	●	Martinez, 9	4	-	-	-	20.000	-	-	-
N-08	●	Atarazanas, 1	3	-	-	-	15.000	-	-	-
N-10	●	Atarazanas, 10	3	1	1	1	15.000	3.000	5.000	5.000
N-13	●	Plo.S. Isabel esq Cisneros	4	-	-	-	12.800	-	-	-
N-14	●	Plo.S. Isabel, 5	5	-	-	-	16.000	-	-	-
N-15	●	Plo.S. Isabel esq G.Briz1	3	-	-	-	9.600	-	-	-
N-16	●	Plo.S. Isabel esq G. Briz2	3	-	-	-	9.600	-	-	-
N-17	●	Plo.S. Isabel esq Puerta N.	-	1	1	1	-	3.000	5.000	5.000
N-18	●	Carretería, 1	3	-	-	-	9.600	-	-	-
N-19	●	Carretería frente T. Pobres	3	-	-	-	9.600	-	-	-
N-20	●	Carretería, 38-40	2	-	-	-	6.400	-	-	-
N-21	●	Carretería, 52	4	-	-	-	12.800	-	-	-
N-22	●	Carretería, 56	2	-	-	-	6.400	-	-	-
N-24	●	Nosquera, 1	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-25	●	Carretería, 70-72	3	-	-	-	9.600	-	-	-
N-26	●	Carretería, 86	4	-	-	-	12.800	-	-	-
N-30	●	Plaza del Teatro	2	1	1	1	10.000	3.000	5.000	5.000
N-33	●	Cárcer esq Madre de Dios	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-38	●	Pl. Merced frente Granada	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-40	●	Don Juan Temboury, 1	3	-	-	-	15.000	-	-	-
N-41	●	Molina Larios, 1	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-46	●	Granada esq Sánchez P.	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-48	●	José Álvarez Net Fonseca, 2	5	-	-	-	25.000	-	-	-
N-52	●	Martinez (BBVA)	-	1	1	1	-	3.000	5.000	5.000
<b>Total fracciones</b>			<b>94</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>405.200</b>	<b>15.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>TOTALES</b>			<b>109</b>				<b>470.200</b>			

Con la **ampliación de las ubicaciones existentes**, donde sea posible, se logra un mejor aprovechamiento de la recogida actual. Se indican algunas propuestas en el siguiente cuadro:

Ref.	Símbolo	Situación	Nº DE CONTENEDORES				CAPACIDAD DE RECOGIDA (Litros)			
			F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón	F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón
A-03	●	Molina Lario esq. Bolsa	2	-	-	-	10.000	-	-	-
A-06	●	Pl. Marina esq M.Larios	2	-	-	-	10.000	-	-	-
A-09	●	Alhóndiga, 5	1	-	1	-	5.000	-	5.000	-
A-11	●	Olozaga, 8	1	-	-	-	5.000	-	-	-
A-32	●	Cárcer	3	-	-	-	15.000	-	-	-
A-34	●	Gómez Pallette	1	1	1	1	5.000	3.000	5.000	5.000
A-42	●	Duque de la Victoria	1	-	-	-	5.000	-	-	-
A-43	●	Granada esq Méndez Núñez	2	-	-	-	10.000	-	-	-
A-44	●	Plaza Uncibay	4	-	-	-	20.000	-	-	-
A-49	●	Francisco de Rioja	4	-	-	-	4.400	-	-	-
A-50	●	Mesón de Vélez	2	-	-	-	10.000	-	-	-
A-51	●	Bolsa	1	1	1	1	5.000	3.000	5.000	5.000
<b>Totales por fracciones</b>			<b>24</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>104.400</b>	<b>6.000</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>
<b>TOTALES</b>			<b>31</b>				<b>135.400</b>			

Por otro lado, para incrementar la capacidad de recogida se prevé la modificación de los contenedores de elevación hidráulica ya en funcionamiento. Para ello se sustituirán, cuando sea posible, dichos equipos por otros con elevación de doble gancho.

Los equipos actuales están compuestos por 4 contenedores de carga trasera de 1.100 litros cada uno, con un total de 4.400 litros; se sustituirán por 3 contenedores de doble gancho de 3.000 litros cada uno, con un total de 9.000 litros. En estos casos se mantienen los fosos iniciales.

Los contenedores a modificar son los siguientes:

	Ref.	Símbolo	Situación	Nº DE CONTENEDORES				CAPACIDAD DE RECOGIDA (Litros)			
				F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón	F. Resto	Vidrio	Envases	Cartón
Contenerización propuesta	M-11	●	Olózaga	3	-	-	-	9.000	-	-	-
	M-32	●	Cárcer	-	1	1	1	-	3.000	3.000	3.000
	M-43	●	Granada esq Méndez Núñez	3	-	-	-	9.000	-	-	-
	M-50	●	Mesón de Vélez	3	-	-	-	9.000	-	-	-
	<b>Totales por fracciones</b>				<b>9</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>27.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>TOTALES</b>				<b>12</b>				<b>36.000</b>			
Contenerización existente	M-11	●	Olózaga	4	-	-	-	4.400	-	-	-
	M-32	●	Cárcer	4	-	-	-	4.400	-	-	-
	M-43	●	Granada esq Méndez Núñez	4	-	-	-	4.400	-	-	-
	M-50	●	Mesón de Vélez	4	-	-	-	4.400	-	-	-
	<b>Totales por fracciones</b>				<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>				<b>16</b>				<b>17.600</b>			
							Aumento de capacidad	<b>9.400</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
								<b>18.400</b>			

Con la implantación del nuevo sistema de recogida soterrada, se obtendrían los siguientes **resultados**:

A) La capacidad de los contenedores soterrados actuales se incrementaría según los valores que se expresan a continuación:

	Fracción Resto	Vidrio	Envases	Papel-Cartón	Totales
Contenerización soterrada existente	284.000	21.000	18.000	33.000	356.000
Soterrados ampliados	104.400	6.000	15.000	10.000	135.400
Incremento de capacidad por modificación de soterrados	9.400	3.000	3.000	3.000	18.400
<b>Capacidad proyectada (litros)</b>	<b>397.800</b>	<b>30.000</b>	<b>36.000</b>	<b>46.000</b>	<b>509.800</b>
<b>Incremento porcentual</b>	<b>40,07%</b>	<b>42,86%</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,39%</b>	<b>43,20%</b>

B) La capacidad total del sistema de recogida en el Centro Histórico sería de 962.000 litros para las cuatro fracciones de residuos, desglosándose en los siguientes valores:



RESUMEN CAPACIDADES (Litros)	Fracción Resto	Vidrio	Envases	Papel-Cartón	Totales
Nueva contenerización					
Nuevos soterrados	405.200	15.000	25.000	25.000	470.200
Soterrados ampliados	104.400	6.000	15.000	10.000	135.400
Incremento de capacidad por modificación de soterrados	9.400	3.000	3.000	3.000	18.400
Anulación soterrado C/ Fernán González	-10.000	-3.000	0	-5.000	-18.000
<b>TOTAL Nueva contenerización</b>	<b>509.000</b>	<b>21.000</b>	<b>43.000</b>	<b>33.000</b>	<b>606.000</b>
Contenerización soterrada existente	284.000	21.000	18.000	33.000	356.000
<b>CONTENERIZACIÓN FINAL</b>	<b>793.000</b>	<b>42.000</b>	<b>61.000</b>	<b>66.000</b>	<b>962.000</b>

C) El número total de contenedores previstos es de 152 unidades en sus distintas modalidades de recogida, doble gancho o hidráulicos, con las capacidades asociadas a cada tipo: 5.000 y 3.000 litros para doble gancho; 3.200 y 1.100 litros para los hidráulicos, según el cuadro adjunto:

RESUMEN Nº DE CONTENEDORES	Fracción Resto	Vidrio	Envases	Papel-Cartón	Totales
Nuevos SOTERRADOS	94	5	5	5	109
Soterrados ampliados	24	2	3	2	31
Soterrados modificados	9	1	1	1	12
<b>CONTENEDORES FINALES</b>	<b>127</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>152</b>

D) Asimismo, se prevé que se obtendría un incremento del 63,20% en la capacidad de recogida de la fracción resto sobre la situación actual:

	Fracción Resto	Vidrio	Envases	Papel-Cartón	Totales
Capacidad de recogida actual:					
<i>Recogida en superficie</i>	<i>201.900</i>	<i>32.500</i>	<i>25.000</i>	<i>57.500</i>	<i>316.900</i>
<i>Recogida en soterrados</i>	<i>284.000</i>	<i>21.000</i>	<i>18.000</i>	<i>33.000</i>	<i>356.000</i>
Total capacidad actual	485.900	53.500	43.000	90.500	672.900
Contenerización final proyectada	793.000	42.000	61.000	66.000	962.000
<b>INCREMENTO DE LA CAPACIDAD DEL SISTEMA DE RECOGIDA PROPUESTO</b>	<b>63,20%</b>	<b>-21,50%</b>	<b>41,86%</b>	<b>-27,07%</b>	<b>42,96%</b>

Se reitera la necesidad de implantar un sistema de recogida separada “puerta a puerta” para el vidrio, el papel-cartón y los envases, que permita una disminución de los contenedores soterrados para estos residuos.

El estudio realizado aborda la recogida de los residuos municipales en el Centro Histórico en toda su complejidad. Se trata de un planteamiento integral y de futuro para cubrir las necesidades de esta zona, por lo que debe llevarse a cabo en su totalidad. De realizar parcialmente, se perpetuaría la situación que se sufre actualmente.

El soterramiento aquí estudiado produciría las siguientes mejoras:

- Se obtendría una mejora económica con la supresión de la recogida vespertina y la eliminación de la recogida manual.
- Aparejada a la supresión de la recogida vespertina, se daría solución a las quejas de comerciantes y hosteleros a causa de las molestias que ocasiona este tipo de recogida. Además se hace eco de las reiteradas sugerencias policiales a cerca de la inconveniencia de la recogida de tarde en pleno Centro Histórico.
- Se evitarían los puntos negros de concentración de residuos porque distribuye los contenedores soterrados en función de los sectores productores de residuos, dentro de las limitaciones que confiere el trazado viario de Centro Histórico.
- Unificaría y ordenaría el horario de los depósitos de residuos; actualmente cohabitan tres horarios diferentes según el tipo de contenedor y los horarios de recogida. La franja horaria para el depósito en los contenedores soterrados es muy amplia, lo que facilita un mejor uso del sistema al mayor sector de actividad del Centro: la hostelería.
- Favorecería la concienciación medioambiental de los usuarios, poniendo a su servicio un sistema de recogida ajustado a sus necesidades, por su capacidad y distribución.
- Permitiría la aplicación de la normativa municipal, incluido su régimen sancionador, lo que es prácticamente inviable en estos momentos debido a los diferentes horarios de depósito.

No obstante, este estudio y distribución de contenedores en el Centro deja algunas zonas, fundamentalmente de residentes, sin los mismos, o los ubica a una distancia excesiva de ciertas viviendas, lo que habrá de estudiarse y solucionarse durante el desarrollo de la presente revisión del PEPRI. Asimismo, se tendrán en cuenta diversas cuestiones, tanto estéticas y patrimoniales como funcionales, considerando además la compatibilidad con otras infraestructuras.

## **TÍTULO V**

### **GESTIÓN - DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PLAN:**

#### 1\_ LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL PEPRI CENTRO ACTUAL

- Grado de aplicación de los instrumentos de gestión
- Resultados de la gestión previa

#### 2\_ ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANA EN LA REVISIÓN DEL PEPRI CENTRO

- Notas distintivas de la gestión urbana
- Nuevos planteamientos

#### 3\_ CONDICIONES DE DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN

- Desarrollo del planeamiento
- Seguimiento y actualización
- Modos de gestión urbana

#### 4\_ CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

- Gestión de actuaciones sobre la morfología urbana
- Gestión del patrimonio. Actuaciones sobre las singularidades
- Gestión de las actividades
- Gestión de la movilidad
- Gestión de las infraestructuras



## TITULO V: GESTIÓN - DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### 1 LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL PEPRI CENTRO ACTUAL

#### - Grado de aplicación de los instrumentos de gestión

##### ▪ Propuestas para las actuaciones públicas de vivienda

Las determinaciones relativas a la gestión urbanística contenidas en el PEPRI Centro vigente hasta la actualidad se encontraban fundamentadas, según el propio documento, en la consideración de que toda política de viviendas en el Centro Histórico había de pasar inexcusablemente por una “reconstrucción profunda” destinada a resolver el mal estado de conservación del parque de viviendas entonces existente.

Tal premisa se justificaba precisamente en el objetivo prioritario de revitalizar la estructura urbana heredada y de contener el proceso de ruina al que el deterioro estaba conduciendo, en un intento, a la vez, de modificar las formas previas de intervención en el centro, derivadas de los procesos re-edificatorios de las décadas anteriores, similares a las empleadas en cualquier otra parte de la ciudad, donde las normas edificatorias especulativas generaban cuantiosas expectativas.

La nueva gestión planteada en aquel momento en el documento del PEPRI se materializaba a través de la aplicación de los sistemas de gestión urbanística contemplados en la Ley del Suelo, más concretamente la expropiación y la compensación.

A tal efecto, se delimitaron Unidades de Actuación por Expropiación, en gran número, distinguidas en diferentes tipos en función del destino otorgado a los terrenos y a los inmuebles a edificar sobre ellos, UAv para viviendas, UAe para equipamientos, y UAve para ambos usos.

##### ▪ Propuestas para las intervenciones de la iniciativa privada.

Algunas actuaciones delimitadas evitaron tal destino, a través de la vía de la “segregación de expropiaciones”, camino instrumental paralelo diseñado para incentivar a la iniciativa privada a promover por sí misma la ejecución de las viviendas y de las intervenciones de re-ordenación urbana.

A su vez, en menor cantidad, se delimitaron algunas Unidades de Actuación por Compensación, al objeto de obtener nuevas ordenaciones de ámbitos concretos, pero invitando a participar a los propietarios de los terrenos en la gestión de los aprovechamientos urbanísticos.

Como resultado de la delimitación de dichas Unidades de Actuación por Compensación, algunas se han desarrollado en el tiempo de gestión del PEPRI, pero sin ser significativa su trascendencia, debido a las dificultades existentes en general para acordar actuaciones entre distintos propietarios.

## - Resultados de la gestión previa

Los resultados de la aplicación de dichos instrumentos de gestión son los ya conocidos.

Un gran número de actuaciones de vivienda pública, apoyadas en los fondos económicos otorgados a tal fin para realojo de los sectores de población más desfavorecidos, concentradas en determinados sectores, con los consecuentes cambios producidos en la estructura socio-económica del Centro, culminando un proceso de carácter irreversible.

Una desproporción evidente entre el número de viviendas y los equipamientos necesarios para dar respuesta a las necesidades de la población “re-introducida”, por la falta de ejecución paralela de tales dotaciones además de la propia carencia de reservas, al intervenir sobre tramas urbanas altamente compactas y carentes de suelo para tal finalidad.

Unas modificaciones radicales de la estructura morfológica del Centro Histórico, generadas por la adopción de tipologías edificatorias ajenas a los ámbitos de intervención, y derivadas de los procesos de concentración poblacional que han dado como resultado las altas densidades ahora existentes.

## 2\_ CRITERIOS BÁSICOS PARA LAS ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANA EN LA REVISIÓN DEL PEPRI CENTRO

Partiendo de la base de considerar necesaria la adopción de unos criterios diferentes de los del PEPRI vigente hasta la actualidad, procurando un replanteamiento de los objetivos y de los tipos de intervención, los caminos de gestión que se configuran desde este Avance de Planeamiento abarcan una gama más amplia y diversificada de formas de ejecutar las determinaciones del planeamiento, mediante la utilización de nuevas fórmulas ya experimentadas en otros lugares con resultados óptimos.

Criterios que parten de un acercamiento conceptual hacia unos resultados cuyo éxito y beneficios vengán avalados por las palabras “mágicas” de utilización más que habitual en los últimos tiempos, pero no por ello desprovistas de rigor: equilibrio y sostenibilidad.

Para iniciar la tarea en tal sentido, es preciso tomar nota de que, a lo largo de las últimas décadas, en numerosos puntos del planeta, tanto en universidades y centros docentes como en administraciones públicas y lugares de trabajo, se ha venido desarrollando una amplia tarea de investigación en relación con las formas de gestión urbana, su aplicación y el análisis de los resultados obtenidos, con la elaboración de una ingente cantidad de estudios al respecto sobre distintas localizaciones, regiones y ciudades, y análisis comparativos de las distintas experiencias.

Como resultado de ello, se ha logrado obtener un amplio repertorio de conclusiones claras, de innegable acierto tanto en el campo teórico como en el de las aplicaciones prácticas, que nos conduce a la reflexión de que, para intervenir en el contexto urbano, con acciones precisas que permitan mejorar las áreas deterioradas de la ciudad, y solventar los desequilibrios funcionales, sociales y morfológicos, no es preciso más que aplicar de manera correcta, y con un cierto orden jerárquico y

programado, los instrumentos y procedimientos ya experimentados en otras actuaciones, eso sí, de manera adaptada a las peculiaridades particulares del lugar de intervención, dadas las

características propias e intrínsecas de cada localización, que la diferencian de otras, y, sin cuya adaptación realizada de manera cuidada y adecuada, la aplicación de fórmulas generales de gestión de manera indiscriminada podría suponer un fracaso en sus resultados.

Todo ello, sin olvidar un aspecto que cada vez se revela de mayor importancia para alcanzar el éxito en la gestión, una vez adoptados los acuerdos de su aprobación y programación: el seguimiento, cercano y continuado, de las intervenciones, tanto en sus características como en sus plazos.

A la par de contar, como un importante aspecto derivado de dicho seguimiento, con la inspección continuada del derrotero y resultado efectivo de las condiciones normativas y actuaciones planteadas. Esto mediante la comprobación de la relación propuestas/cumplimientos, para poder aplicar, en caso de ser necesario, las medidas precisas de actualización continuada para redirigir las pautas de intervención hacia caminos aconsejados por los resultados que se van desprendiendo de su aplicación práctica efectiva, dentro de la acotada flexibilidad que en los tiempos actuales se recomienda adoptar en los procesos de definición urbanística.

El centro histórico de Málaga es nuestro objetivo actual. En casos como éste que nos ocupa, de regeneración y revitalización equilibrada de centros urbanos con peso histórico y cultural, es igualmente prolija la documentación ya elaborada sobre intervenciones de diversa índole, tanto en el arco mediterráneo más próximo como en otros lugares repartidos por la superficie terrestre, siendo de esencial e ineludible aplicación las fórmulas de gestión ya utilizadas y que han demostrado un evidente éxito en sus resultados efectivos.

No cabe lugar a dudas: Tras el análisis de tantas experiencias, y de los resultados que se han ido produciendo durante el transcurso del tiempo de su aplicación, se han evidenciado con claridad los aciertos y los defectos, los éxitos y los fracasos, y, aprendiendo sobre los errores cometidos, se han ido rectificando los instrumentos, enmendando las direcciones, hasta alcanzar procedimientos de solvencia demostrada para su aplicación efectiva.

Por lo tanto, como ya se refiere, no se trata de inventar nada nuevo. No se trata tanto de indagar en fórmulas ya demostradas, como, eso sí, de profundizar en los caminos de su aplicación, adaptada a las peculiaridades del Centro Histórico de Málaga. De su globalidad como un cuerpo estructural, pero también de su caracterización como un lugar que es parte constitutiva de otro organismo de mayor extensión, la ciudad y el territorio, el sitio físico y un mundo globalizado. Así como de todas y cada una de las partes, barrios, calles, que conforman el entramado urbano, social, económico y personal, en un detalle adecuado y adaptado a los rasgos peculiares que denotan, dentro de la homogeneidad que representa el concepto “Málaga”, la heterogeneidad que particulariza las distintas zonas, tanto por su génesis como por su propia forma de desarrollo y constitución actual.

### **Notas distintivas para aplicación de las actuales formas de gestión urbana.**

Una primera fórmula para orientar el planteamiento y la disección del problema de la “gestión urbana” en el Centro Histórico parte de la toma en consideración de una serie de notas básicas para la ejecución y desarrollo del Plan Especial, extraídas de estudios en profundidad realizados al respecto, siendo adecuado en tal sentido reflexionar sobre diversas cuestiones de reconocida razón:



- Reconocer la innegable existencia de dos tipos de “zonas de actuación”:
  - Los barrios “sensibles”, que, en general, dada su situación de deficiencia y deterioro, quedan muy dependientes de los poderes públicos y del tratamiento social que los mismos conllevan. Sus perspectivas de integración en el mercado económico privado son mínimas. Además, esta recurrente intervención, asistencia y gestión de recursos públicos en los barrios “en crisis” los pueden estigmatizar ante la intervención privada y el resto de la ciudad, al introducirlos en fenómenos de “aislamiento y exclusión” muy peculiares. En tal situación se encuentran los sectores de la corona periférica norte de los arrabales.
  - Los barrios “oportunidad”, de preferente y exclusiva elección para intervención por la iniciativa privada, por sus condiciones económicas favorables al negocio, encontrándose en esta situación la almendra central, zona de interés turístico.
- Tomar en consideración, como base para la orientación de las propuestas, la necesidad existente de contribuir al desarrollo social, económico y cultural de los barrios que presentan desequilibrios en su conformación morfológica, funcional o social, en el marco de la prioridad de evitar descompensaciones socio-económicas.
- Adoptar medidas conjuntas en las distintas dimensiones del programa preciso para la recuperación de áreas con desequilibrios funcionales, mediante el fomento de acciones sociales, culturales, educativas, económicas y administrativas:
  - Gestión vecinal participativa.
  - Refuerzo de las señas de identidad.
  - Puesta en valor y gestión sostenible del Patrimonio.
  - Generación de actividad económica y empleo.
  - Apoyo a la rehabilitación.
  - Fortalecimiento de la administración local de proximidad.
  - Cooperación administrativa, horizontal y vertical.
- Generar un Plan Integral, dirigido en gran medida hacia la revitalización social de las áreas que lo precisan.

La revisión del Plan Especial no debe contemplar únicamente la ejecución de proyectos para la urbanización de los espacios públicos, ni solo establecer determinaciones y parámetros urbanísticos para la rehabilitación

y construcción de edificaciones. Aparte de estas facetas necesarias, su propósito esencial debe basarse en alcanzar objetivos más ambiciosos, considerándolo como un plan encaminado hacia una regeneración integral del centro histórico, con un alto grado de

valoración de la componente social, procurando resolver los problemas que atañen a la población y evitando los efectos de exclusión social.

- A estos efectos, algunas de las finalidades prioritarias han de ser:
  - consolidar y mejorar las condiciones de habitabilidad de los barrios, integrando a la población para evitar la formación de guetos.
  - apoyar las iniciativas de implantación empresarial y comercial.
  - fomentar el aumento de una actividad económica diversificada y equilibrada, con especial atención al comercio de barrio de primera necesidad (comercio de cercanía).
  - impulsar la promoción de programas de formación y empleo, así como la participación de los agentes económicos y sociales del barrio.
  - la implantación de servicios de orientación social y laboral.
  - la eliminación de barreras arquitectónicas para permitir el acceso a las personas con movilidad reducida.
  - la creación de centros de atención a mayores, la generación de actividades formativas compartidas, y, en general, intervenciones de reforzamiento de la cohesión social.
- Para definir las actuaciones sobre las singularidades y alcanzar una gestión integral del Patrimonio, el Plan Especial habrá de fijar como objetivos de su ejecución:
  - Salvaguardar las esencias y valores del patrimonio del conjunto urbano central y de sus barrios.
  - Fomentar la implantación y desarrollo en el área urbana de actividades atractivas, competitivas y multifuncionales.
  - Equilibrar y administrar las demandas y necesidades del patrimonio cultural edificado, procurando su reutilización orientada al futuro desarrollo, mediante un enfoque integrado de gestión.
    - 1) Teniendo en cuenta todas las dimensiones de la vida urbana.
    - 2) Procurando la participación y coordinación de los actores públicos y privados pertinentes.
    - 3) Coordinando las políticas sectoriales, conceptos, planes, acciones, etc., que se dirigen o afectan al centro histórico y a su patrimonio cultural.
  - Gestionar y equilibrar las funciones y las diferentes demandas de los usuarios del área urbana central: la economía local, los ciudadanos, los turistas, los propietarios, los responsables de la conservación, etc., llevando a efecto:

- La ejecución de los equipamientos
  - Planes comerciales
  - Planes turísticos, en coordinación con el ya existente.
- Respecto a la gestión del turismo de masas, la conservación urbana y el mantenimiento de la calidad de vida en el centro histórico:
- El Turismo en la ciudad histórica está aumentando continuamente siguiendo las tendencias mundiales en la industria turística. Esta actividad ha jugado un importante papel en promover la conciencia pública hacia el entorno histórico construido, y ha contribuido a proporcionar al centro histórico parte de los recursos necesarios para la conservación.
  - Sin embargo, la faceta negativa del impacto del turismo masivo sobre la conservación del patrimonio cultural, y hacia un cierto empobrecimiento de los valores cívicos originales del centro histórico es evidente.
  - Debe evitarse que las iniciativas de planificación y conservación sigan compartimentadas, haciendo caso omiso de los problemas ambientales y sociales que se producen como consecuencia de una atención indebida sobre las ventajas económicas derivadas, a corto plazo, del turismo, mostrándose esencial en tal sentido adoptar medidas para evitar los riesgos derivados de dicho fenómeno.
- Respecto a la gestión de la movilidad:
- Se encuentra redactado un Plan de Movilidad, con un anexo dedicado al Centro Histórico, no obstante lo cual, en igual manera que lo referido con anterioridad, se demuestra que las distintas iniciativas de diferentes áreas siguen en cierta forma compartimentadas.
  - Al objeto de evitar la continuación de tal proceso, será preciso propiciar una alta colaboración entre los entes técnicos competentes en dichas materias, para hacer confluir las determinaciones de gestión que procuren una adecuada ejecución de las determinaciones de ordenación, organización y control.

### **3\_ CONDICIONES DE DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN**

- El desarrollo del planeamiento se realizará mediante la formulación de los oportunos Estudios de Detalle en los lugares en que fuera precisa una pormenorización de las condiciones de ordenación en relación con el entorno consolidado.
- El acercamiento a las soluciones integrales de los problemas detectados, en las zonas de actuación delimitadas, precisará la generación de planes estratégicos zonales o temáticos, enfocados a la consecución de los objetivos marcados en el Plan Especial.
- Para el seguimiento, ejecución y actualización de propuestas se formularán los precisos Planes ejecutivos y Proyectos.

- Como formas de ejecución, aparte los Instrumentos de gestión enunciados en la legislación vigente, se consideran de necesaria utilización otras fórmulas alternativas, tales como actuaciones para el

fomento de actividades económicas y de creación de empleo, aportación de Incentivos, y orientación y publicidad para las iniciativas empresariales.

- Programación y Seguimiento de Actuaciones.

El Plan Especial, para desarrollo de las actuaciones propuestas en las diferentes escalas y materias, establecerá una programación temporal.

El Ayuntamiento, procurando la coordinación entre las diferentes Áreas municipales, podrá gestionar este programa a través de un Comité de Seguimiento integrado por representantes de la administración municipal y de los ciudadanos, y de las asociaciones empresariales y sociales implicadas.

Por su parte, será igualmente precisa la concurrencia y compatibilidad de objetivos de los distintos planes sectoriales sobre los que concretar las acciones a realizar en cada materia: planes de actividad comercial, planes de desarrollo y ordenación turística, plan de movilidad, planes de infraestructuras y servicios urbanos, planes de ajardinamiento, arbolado y mejora del medio urbano, etc.

- Subvenciones para actuaciones de rehabilitación de edificios.

Tras la declaración como Conjunto Histórico de parte del centro de la ciudad, con su inclusión dentro de la delimitación del Área de Rehabilitación del Centro Histórico regulada por el PEPRI Centro, y ante las actuales perspectivas de intervención sobre el casco histórico de la ciudad, que van más allá de la mera consideración conservacionista del concepto de protección del Patrimonio Histórico, es necesario asumir un carácter más dinámico en las actuaciones, aplicando técnicas de rehabilitación generadas a partir de la relación directa de la declaración e inscripción del Conjunto Histórico, y por otra parte de la consecuente obligación de realizar la adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior por parte del Municipio.

En tal sentido, con el objetivo de fomentar las actuaciones de recuperación de los edificios integrados dentro del Área de Rehabilitación del Centro Histórico, se configura como una posible tarea la promoción de convocatorias de subvenciones, para actuaciones de tal tipo, por la Oficina Municipal de Rehabilitación, de acuerdo con el régimen aplicable derivado de la regulación contenida en la Ley y Reglamentos promulgados por el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **4\_ CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES**

Con la finalidad de plantear un amplio repertorio de ideas sobre los posibles caminos a seguir para el desarrollo y gestión de las actuaciones esbozadas en este Avance de planeamiento, se adjunta como anexo al documento un listado de propuestas instrumentales aportado por D. Vicente Seguí Pérez, economista integrado en este departamento de planeamiento, tarea realizada a la vista del documento en formación, tras estudio de las actuaciones propuestas.

Se desglosa este trabajo en bloques temáticos similares a los relacionados previamente, siguiendo las pautas allí señaladas.



## ANEXO RELATIVO AL DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 1.- GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA MORFOLOGICA.

#### A.- ESCALA TERRITORIAL.

**A.1.-** Integración de la geografía física en el Centro Histórico. Definición, modos y formas de desarrollo del Paisaje Medio Ambiental.

El “paisaje construido” del ámbito del Centro no se puede entender, ni gestionar adecuadamente, sin indagar en sus espacios complementarios “no edificados”, lo que nos permite releer los ámbitos centrales en términos de paisaje. Para ello, necesitamos definir los **sujetos definidores** del Paisaje (**piezas medio ambientales de interés territorial**) que a modo de “pulmones y rutas” impulsan el relato de la geografía física y natural del Centro y nos permiten una visión menos cerrada y simple del mismo. Ello nos obligará a:

- definir cuales son estos “**espacios sujetos medioambientales**”. Sin ser exhaustivos, como mas importantes, podríamos enumerar los siguientes:
  1. Río Guadalmedina,
  2. Monte Gibralfaro,
  3. Monte del Seminario,
  4. El Ejido,
  5. Fachada portuaria marítima: Playas y paseos. Espacios portuarios de acceso a la ciudadanía.
  6. Alameda-Parque-Paseo de Reding.
  7. Las playas y espacios marítimos del Centro
- Delimitarlos, dotándolos del instrumento de planeamiento adecuado sea un Plan Especial(PE) o Proyecto de Urbanización Paisajístico (PUP), así como incorporarles la ficha que defina objetivos, superficie, imagen y directrices
- reconocer sus capacidades medio ambientales, deportivas, de ocio, turísticas, recreativas... Y analizar sus potencialidades medio ambientales y proyectuales.
- y las posibilidades que a través del impulso físico proyectual sustentan de extender su influjo sobre el resto del Centro, mediante la creación de rutas, senderos, jardines, rincones, desniveles, vaguadas, montículos, visuales e hitos

El Conjunto de **rutas, senderos, jardines, rincones e hitos** mas las **piezas medio ambientales de interés territorial** determinan la **estructura física, medio ambiental y paisajista del CH.**

**No quisiéramos pasar esta oportunidad para dejar constancia que los ámbitos centrales urbanos-históricos son los protagonistas del proyecto.** El proyecto sea paisajístico o de edificación se convierte de esta manera en el elemento básico de la gestión del Centro. En su toma de decisiones, de su análisis y metodología de trabajo dependen muchas de las decisiones no solo de carácter formal, sino también social y económica. El Proyecto debe ser tratado de una manera mas integral, no es una mero contenedor de normas de edificación sino que se convierte en la pieza sobre la que recae la gestión del desarrollo social y económico de los ámbitos centrales, sin olvidar sus respuestas formales, de protección, históricas y arqueológicas.

Como hemos comentado el Proyecto, en este caso Paisajístico, es una pieza de gestión significativa. Como venimos comentando ya no se trata simplemente de hacer obras, de invertir por invertir, de urbanizar por urbanizar, necesitamos construir ciudad desde el paisaje, urbanizarla o socializarla desde el paisaje. Ese paisaje que la ciudadanía reclama como forma de ciudad del bienestar y del desarrollo sostenible.

Modos de gestión para “la urbanización del Centro Histórico desde el paisaje”.

1. Delimitar las “**piezas medio ambientales de interés territorial**”.
2. Proyectar, diseñar o conformar rutas, senderos, jardines, rincones e hitos que conforman junto con las piezas medioambientales la estructura.
3. Extensión superficial y forma.
4. Pautas, directrices, criterios de desarrollo de las actuaciones mediante una ficha
5. Listado de intervenciones..
6. Mesas de acuerdos entre los agentes implicados: Área de medio Ambiente, Depar. de Proyectos y Obras, Planeamiento y Junta de Distrito, para definir la **urbanización desde el paisaje**.
7. Espacios y elementos físicos a proteger.
8. Incorporar los resultados y análisis de la “**mesa de trabajo sobre el río**”, así como el resultado del concurso al Plan.
9. Recuperar las playas: **las playas de la Malagueta son las Playas del Centro**. Pautas para su intervención. Estas playas son muy urbanas, deben tener gran capacidad de polivalencia, para ser usadas de muy distintas formas, según la población que se acerque a ellas, las horas del día o los acontecimientos que se celebren. Son playas equipamientos con gran vocación de uso. Manteniendo el respeto a su estructura física marítima, hay que intervenir en ellas para convertirlos en espacios de diversidad, con cierta artificialidad creativa: parques marítimos.
10. Incorporar los análisis paisajísticos del PE del Puerto, del SOHO y del PE de Gibralfaro.
11. El Río Guadalmedina no es una “**cicatriz**”, es ciudad y como tal debe ser tratado e incorporado.
12. Los grandes Pulmones: Seminario, Gibralfaro y el Ejido. Hagamos de ellos la “**razón de ser**” de muchas de nuestras actuaciones.

#### A.2.- Las **Piezas Urbanas de Interés Territorial**: su delimitación e integración.

- Listado y definición de las piezas.
- Características morfológicas, localización y utilización. Salvo el caso del Palmeral de las Sorpresas y el Muelle 1, y en cierta manera el eje del Parque-Alameda- Paseo de Reding aunque siempre tratado parcialmente y nunca como una pieza única, un Parque Integral Lineal (que debería ser acompañado por la Avda. de Andalucía) el resto de las piezas mencionadas no han sido nunca reentendidas como piezas urbanas integradas en el conjunto de la ciudad. La condición física de estas piezas y otras rutas transversales, lo son para proyectar en ellas para reentenderlas como de “**interés territorial**”, para convertirlos en Parques Físicos Urbanos. No es cuestión de negar su condición física, sea esta un río, un monte, una meseta...incluso puede ser reafirmada, pero para ser trascendida e intervenir en estos espacios con todo el potencial y capacidad que sustentan para la ciudad. Estas piezas son hoy ciudad, ciudad física-paisajística pero ciudad a fin de cuentas. Hay que tener el valor de intervenir en ellas porque en ellas están la calidad de vida del futuro y la nueva visión del Centro que necesitamos. Nuestro modelo turístico será mas rico y rentable ampliando esta visión del Centro.

- Ordenación e integración en la ciudad. Incorporarlas a la ciudad, pero también atraer la ciudad paisajística hacia ellas.
- Criterios, directrices y recomendaciones.
- Capacidad de servicio. Los elementos urbanos que conforman la ciudad lo son en razón del servicio que aportan. La integración urbana es el reflejo de la capacidad de solidaridad entre las piezas. Las piezas no juegan aisladamente, ni parcialmente, estas son formas primitivas-feudales del urbanismo.
- Ejes o vías de acceso. Los ejes y las vías tienen un papel funcional pero también tienen un rol de integración paisajística. La función constituye un primer nivel de integración, pero la integración real nos la da la “imagen del sitio” por donde funcionamos. Tenemos que acostumbrarnos a construir ciudad con naturaleza, con paisaje. Al igual que la movilidad, la ciudad ya no puede ser entendida monofuncionalmente, necesita diversidad, inteligencia, complejidad. Coches, aparcamientos, peatones, bicicletas y paisaje deben aprender a convivir, respetarse, intercambiarse modelos, mestizar sus funciones, todo ellos con un objetivo que los ciudadanos puedan vivir y convivir. ES el gran pacto de la era contemporánea : vida-función deben saber armonizarse.

**A.3** Otro seguramente tema más importante de la gestión del Centro consiste en delimitar ¿qué Centro queremos ocupar?. La relación Centro-Resto de la ciudad debe encontrar su escala más adecuada, pero la escala más adecuada a la ciudad contemporánea metropolitana que hoy es Málaga. No estamos en el siglo XV, ni siquiera en el XIX o el XX, estamos en el siglo XXI. Málaga ya no es un pueblo abigarrado, de relaciones cortas y de sencillos modelos económicos y de hábitat. No podemos seguir creyendo que la estructura territorial del Centro de la ciudad es la del Centro Patrimonial, o la de la Almendra Central y algunos alrededores. Esta estructura central ya no explica la ciudad actual, ni lo que es peor no es capaz de dar respuestas a los problemas actuales. Necesitamos abrir la visión, ampliar la escala reencontrando las nuevas relaciones entre la estructura central y el resto de la metrópoli. De ahí el importante papel que deben jugar los **Barrios Colindantes** y su inserción en la trama urbana del CH. Hoy el CH no se puede entender sin la corona de barrios populares que circundan su almendra central y que conforman la Málaga hasta finales del XIX, con estructuras parcelarias y tipológicas clásicas y de gran valor morfológico que dotan a la ciudad contemporánea de un verdadero soporte identitario, sólido y vivencial.

Igualmente sin ánimo de ser exhaustivos y a modo de ejemplo o de debate para abordar una nueva gestión, más económica, menos costosa y más útil, tendríamos:

- Listado:
  - Los Barrios Populares del Norte de la Alameda de Capuchinos, Cementerio de San Miguel y Mercado de Salamanca.
  - Los barrios de la falda del Seminario.
  - La Malagueta
  - Los barrios del oeste: Trinidad-Perchel
- Conexiones del CH y la ciudad circundante.
- Intercambio de actividades. Las zonas tienden a especializarse, de manera, a modo de ejemplo, que unas zonas se especializan en alimentación y otras en ocio u hostelería, produciéndose un intercambio de actividades entre ellas. Esta especie de sinergias corporativas que crean los mercados intercambian sus bienes y servicios. El problema es cuando el intercambio se rompe porque se impone un monofuncionalismo que acaba con todas las demás actividades.

- Recuperación y regeneración de estos barrios.
- Normativas para el mantenimiento de sus parcelarios, tramas y especificidades.
- El parcelario valor singular
- Comparación del PGOU y estos nuevos análisis.
- Que habría que modificar del PGOU. Modificar normativas de edificación del PGOU
- **Puntos óptimos** para plantear actuaciones esenciales de conexión. La selección de los puntos óptimos es una cuestión de estrategias, de seleccionar aquellos “puntos de acupuntura” que irradian y vitalizan los nervios y nodos de la ciudad.

## B.- ESCALA ESTRUCTURAL

B.1 Sin menoscabo de lo comentado los **Barrios del Barrio Centro no pueden ser entendidos como una homogeneidad**.: La heterogeneidad de las zonas del CH es otra pieza de gestión a tener en cuenta. El CH no es una entidad homogénea. El CH está compuesto por diversos ámbitos espaciales que se corresponden con zonas con especificidades morfológicas y/o funcionales propias, y con semejanzas y disfunciones llenas de matices. De ahí que los procesos de equilibrio entre partes, políticas de reequilibrio, o indicadores que señalen los excesos o defectos se conviertan en elementos de una gestión más contemporánea.

- Delimitación de los **ámbitos instrumentales homogéneos (Barrios)**.
- Tratamiento normativo y propositivo diferenciado.
- Elementos que equilibran y cohesionan. Gran parte de los objetivos del PEPRI Centro radican en **inculcar procesos de reequilibrio**.
- Determinación de **“indicadores de reequilibrio”** en función de distintas variables: población, renta, edad, inmigrantes, m<sup>2</sup> de zona verde, equipamientos, m<sup>2</sup> comerciales o número de comercios, edificios protegidos, nº de viviendas sociales....
- **Elementos que identifican o “procesos que equilibran”**
- **Políticas para reajustar los desequilibrios**. Del análisis de los indicadores o de otras técnicas de cuantificación surgen determinadas políticas de reajuste.
- La “enfermedad” de algunos excesos. Siempre los excesos de cualquier variable generan problemas. El exceso al igual que el defecto siempre es un problema. Aunque evidentemente no es lo mismo tener un nº excesivo de viviendas sociales o de personas mayores de 65 años, que tener un exceso de m<sup>2</sup> de zonas verdes o de equipamientos
- La “debilidad” de la deficiencia. Es el caso opuesto al anterior.
- Dentro de los excesos, una cuestión que en el Centro no se puede evadir es el exceso de viviendas sociales, articulada a veces en guetos, que producen bolsas de problemas sociales, altos niveles de desempleo, bajas rentas y en algunas ocasiones “tensiones” sociales. No podemos seguir construyendo este tipo de viviendas en el mismo sitio, que además es de una morfología muy débil, ya el número actual es excesivo, y seguir insistiendo en esta concentración agravaría en exceso el problema, elevaría los costes sociales e impediría a corto o medio plazo soluciones adecuadas para estos problemas sociales.

B.2.- **Ejes y Nodos estructurales**: caracterización de los espacios públicos. ¿Cómo gestionamos el espacio público? El espacio público ya no puede seguir entendiéndose como una actuación aislada sometida a expropiación. Salvo casos excepcionales debemos abordar otra gestión más económica y más integradora y cooperativa. La diversidad del espacio público es manifiesta deberemos ponerle más inteligencia y complejidad.



- Cartografiar los elementos estructurantes: viales, elementos lineales, estancias, paseos.....
- Interrelaciones entre ellos, comunicación y función.
- Intervenciones en el espacio público. El modelo de accesibilidad exige a veces pequeñas intervenciones para permitir la continuidad del transporte. El Centro no puede quedar reducido a un modelo peatonal, es necesario estudiar modelos controlados mixtos que permitan la compatibilidad entre peatón y coche, resolución adecuada de los aparcamientos y del transporte público. Negar la movilidad del Centro es un error, reducirla a una sola opción también, necesitamos una movilidad mejor, mas inteligente, mas diversa y compleja.
- Papel, vocación y significado del espacio público.
- Protección y respeto de los entornos.
- Accesibilidad del espacio público: características de la trama urbana; Alineación, acera y calzada; Dificultades de accesibilidad y calles inaccesibles; coexistencia entre el peatón y otros medios de transporte.
- Rutas peatonales. Relacionarlas con las rutas medio ambientales y los paseos turísticos.

### B.3.- Gestión Del Espacio Construido:

- Cartografía del estado actual de la forma del espacio construido: patologías y estado.
- Intervenciones de recomposición volumétrica.
- Pautas y recomendaciones. Análisis de actualización.
- Los fuera de ordenanza y los fuera de ordenación.
- Bases generales de la normativa.
- Parámetros morfológicos del espacio construido: ocupación del subsuelo, alturas, tipologías parcelarias, alineaciones, estado de conservación de los edificios.
- Conservación de los edificios. **La conservación de los edificios no puede ser ajena con su habitabilidad en términos contemporáneos.**
- Actualización de los parámetros edificatorios.
- **Mesa de coordinación** con licencias, conservación e Ite...
- Disfunciones entre parámetros existentes y parámetros previstos por el PEPRI. En los edificios protegidos se puede ampliar el volumen si la norma general lo permite, pero no se pueden demoler cuerpos aunque tengan mas volumen de lo permitido por la norma general.
- Normas y criterios para incorporar la arquitectura contemporánea al CH. La arquitectura contemporánea en el Centro no puede funcionar como un objeto aislado, es dependiente de un ciudad construida histórica y con esos condicionantes debe dar respuestas contemporáneas.
- **El concurso como instrumento de gestión.** Los concursos son instrumentos de gestión y de participación. Su abanico es amplio y sus posibilidades muy diversas. Sería bueno normativizar los Concursos.
- **Los Registros Municipales de Solares y Ruinas. Subastar con licencia.** Las subastas de patrimonio municipal, las ventas de suelo o los solares y edificaciones ruinosas que salgan a subasta deberían salir con licencia concedida.

B.4.- El Concepto de **Supermanzana**, necesario para establecer una malla de permeabilidad rodada y como espacio para promover políticas de gestión.

- Ordenar y reequilibrar el espacio destinado al vehículo y el espacio de preferencia peatonal y estacional.. El PE no puede apostar por crear grandes espacios negados totalmente al automóvil. Como en tantas ocasiones hemos comentado tenemos que apostar por un centro donde puedan convivir con inteligencia coche y peatón.
- Políticas de mecanismos disuasorios de penetración en el CH. La disuasión debe ser inteligente y útil para los ciudadanos habitantes del CH.
- El acceso de los residentes. El CH es sobre todo para vivir, los residentes deben encontrar el equilibrio adecuado para desarrollar sus necesidades, es cuestión de inteligencia, no de negación.
- La escala intermedia del proyecto.
- La Unidades Vecinales.

### B.5.- Intervenciones Estructurales: Intervenir para reequilibrar. Corresponde con políticas de gestión reequilibradoras

- Sobre el Espacio Público:
  1. Escenarios dinamizadores versus escenarios degradados.
  2. Espacios con potencialidad versus espacios conflictivos.
  3. Actuaciones específicas.
- Sobre el Espacio Construido:
  1. Red de equipamientos que aporten identidad y constituyan referentes de los distintos barrios.
  2. Red de equipamientos multifuncionales y multigeneracionales.
  3. Especificar el concepto de equipamiento, respecto a otros centros de servicios: Colegios profesionales, Iglesias, Conventos, Centros de Oficinas Administrativas, Bancos, Hoteles..., que no tienen el concepto "legal" de equipamiento. El concepto de equipamiento resulta actualmente muy confuso, en un mismo saco se encuentra un Centro Religioso, una edificio de oficinas funcionariales o un hospital. Solo son equipamientos los educativos, sanitarios , deportivos o algunos sociales todos ellos públicos, el resto sea una centro religioso, una peña, un hotel, un banco o un centro de oficinas no son equipamientos, pueden corresponder a categorías cercanas pero tienen el significado legal de equipamientos..
  4. Recualificar los usos y redistribuir las actividades.
  5. Políticas de reequilibrio del bienestar social.

### C.- ESCALA LOCAL.

C.1 Delimitación de ámbitos de gestión y ejecución de Actuaciones sobre el Medio Urbano: **Mapas de Áreas de Intervención y Gestión en los distintos barrios.**

- **Mapas de Áreas de Rehabilitación Edificatoria:** Corresponden a situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
- **Mapas de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana:** corresponden a situaciones que afectan tanto a los edificios como a los tejidos urbanos y recomposición de los espacios públicos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos y operaciones de recomposición volumétrica.
- **Mapas de Áreas de Carácter Integrado** cuando se articulen medidas sociales, ambientales, energéticas y económicas enmarcadas en una estrategia global y unitaria.

C.2.- En cada ámbito de elabora una **Ficha de Actuación** con el siguiente contenido:

- Actuaciones sobre el espacio Construido.
- Actuaciones de Nueva Planta.
- Actuaciones sobre el Espacio Libre
- Actuaciones de Reequipamiento.
- Actuaciones sobre el viario
- Actuaciones de carácter Ambiental
- Actuaciones de fomento de la Actividad
- Actuaciones de mejora social.

C.3.- Fomento de la regeneración y renovación urbana.

- Financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas.
- Urbanización o reurbanización de espacios públicos.
- Edificación por sustitución de edificios demolidos, en ámbitos previamente delimitados..

C.4.- Actuaciones Subvencionables.

- Obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas.
- Instalaciones fijas.
- Equipamiento propio.
- Elementos Comunes.
- Honorarios profesionales, redacción de proyectos, informes técnicos, certificados y tramitaciones administrativas.
- Obras que conlleven mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.: obras de urbanización y reurbanización de espacios públicos.
- Mejora de accesibilidad de los espacios públicos.
- Mejora de eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
- Demolición y edificación de viviendas de nueva construcción (los nuevos edificios deben tener calificación energética B).
- Realojos temporales de ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de un actuación.
- Gastos de equipos , oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

## 2.- GESTIÓN DE LAS SINGULARIDADES.

### ELEMENTOS, EDIFICIOS, Y ESPACIOS PATRIMONIALES Y DE INTERES.

Las singularidades tratan de detectar aquellas identidades que por su valor patrimonial o de interés arquitectónico, histórico u de otro tipo, dotan a un espacio o barrio de “razones de ser”. Puede ser un edificio, o un espacio, o una trama o un parcelario o una tipología o simplemente unos modos de vivir y de estar de sus habitantes.

#### A.- ESCALA TERRITORIAL.

**A.1.- Equilibrar el CH con el resto de la ciudad.** Venimos insistiendo en la importancia de los denominados **barrios colindantes o de frontera**, es decir, arrabales residenciales muy dependientes de la almendra central en cuanto a servicios y en cuanto a sentimiento de pertenencia, pero con vida propia y referencias diferenciadas. De ahí, que sobre ellos recaigan muchos de los **procesos de gestión de reequilibrio y de reentendimiento de la “globalidad”** del CH y de conformación de las estructuras, cuestiones que hemos comentado en otros apartados, es decir como y de que maneras leemos las formas y desciframos la cartografía de la ciudad central, formas que no son solo del cuerpo edificado, sino también del espacio público, del acceso y paseo y de los modos de relaciones vitales entre los habitantes , así como el propio asentamiento de sus habitats.

**Los procesos de gestión del reequilibrio y reentendimiento de la globalidad necesitan de una doble vertiente básica:** por una parte una sociología del conocimiento del espacio mediante la aplicación de **manchas sobre cartografías**, de manera que vayamos rellenando con distintas intensidades las variables que analicemos; y de otra la aplicación de **indicadores cuantitativos** que expresen el valor aproximado de las distintas variables de análisis. El trabajo con este instrumental nos permite detectar las diferencias y desequilibrios y la sintomatología de los mismos para adoptar diagnósticos y posibles propuestas de gestión.

A.2.- Este deseo de “unificación”, o mejor de disminución de los desequilibrios que no de homogenización, conlleva que se realice un **Catálogo Único**, con toda la información de interés patrimonial, diferenciando entre el patrimonio integral y el patrimonio parcial del grado que sea (actualmente existen parcial de grado uno y parcial de grado dos). **Un Catálogo no es un documento excluyente**, de manera que los elementos que en él se reverencien como de protección o conservación no deben entenderse como ajenos a todo el conjunto de edificios del Centro, con unas normas básicas o generales distintas que hacen que se sientan perjudicados por el mero hecho de pertenecer al Catálogo. De ahí que digamos que el Catálogo no es un documento excluyente del resto, sino meramente referencial de algunos aspectos estéticos o históricos que la ficha del catálogo les confiere y que hay que tener en cuenta, pero en ningún caso pueden o deben perjudicar sus derechos básicos.

Los derechos de edificación de los edificios patrimoniales deben ser los mismos que los del resto de los edificios no patrimoniales. Si el aprovechamiento es menor debe poder aumentar su aprovechamiento de la forma que le indique la ficha, si el aprovechamiento es mayor este deberá mantenerse mientras se conserve.. Necesitamos de una normativa de protección que dote a los edificios o espacios protegidos de la suficiente capacidad de flexibilidad que sin perder sus señas patrimoniales propias puedan dar respuestas a los derechos edificatorios que le correspondan y a las necesidades de modernización y de respuesta a la vida actual.

Toda licencia sobre un edificio protegido debería tener previo un “**avance**” de licencia donde se aclaren todas las dudas y opciones, evolución y análisis del edificio, en cuanto a su tipología, forma, variaciones y acondicionamientos que justificadamente se pretenden, de manera que este documento aligere la carga de reflexión y análisis del proyecto de licencia. Este avance de licencia que debe enmarcar las directrices y recomendaciones para el proyecto de licencia debería hacerse **coordinadamente** entre los técnicos de planeamiento, licencias y ruinas, este proceso debería normativizarse para tener conciencia en que consiste.



Hay que insistir siempre, que salvo los edificios “**protegidos integralmente**”, el resto son solo protecciones “**parciales**”, de algunos elementos sean estos algunas piezas de la edificación, herrajes, estructura topológica, fachada, trama o parcela u otros elementos. Por otra parte las posibilidades de rehabilitación o conservación de estos elementos estarán en sintonía con el grado de ruina o deterioro de dichos elementos, así como con la modernización tecnológica y las normas de edificación que el habitat actual exige.

## B.- ESCALA ESTRUCTURAL.

B.1.- Con los “**entornos singulares**” ocurre igual deben encontrar su razón de comunicación, es decir de enlace, con los barrios colindantes o Arrabales. **Los entornos singulares no son solo singularidades sino también “claves” para comprender y dar sentido a los espacios urbanos.** Son “razones de ser” mas potentes. En este contexto tendría sentido la realización de una “**cartografía de la conservación**” que sirva de documento base para establecer nuevas vías de recuperación y estímulo del patrimonio edificado.

B.2.- Los “entornos singulares” deben tener también su ficha de posibilidades, directrices, recomendaciones etc.. Cualquier licencia en un entorno singular debe analizar las “invariantes” de todo el entorno, para dar una respuesta unificada. Quizás fuera conveniente, en estos casos, normativizar la idea del “**concurso**” como instrumento de gestión y como aproximación a lo que debería hacerse o como abanico de posibilidades. **El concurso es una opción a la que debería que sacársele mas provecho, no deja de ser un instrumento de participación.** Tenemos muchos deseos de avanzar en participación y coordinación, pero no desarrollamos normas e instrumentos que conformen como van a ser estos instrumentos: Mesas de Concertación, grupos de trabajo, protocolos de coordinación, procesos de diseño colaborativo, plataformas “open data”, concursos, encuestas....

B.3.- La agilidad, la justicia y la adaptación a los tiempos actuales en los procesos de intervención sobre el patrimonio catalogado o de interés es crucial. **Si queremos evitar la pérdida de elementos irrecuperables esta agilidad es absolutamente necesaria.** Para ello la licencia debe entenderse mas como un análisis de la evolución de los datos y de las cartografías, buscando una actualización real de la información obtenida y de las actuaciones necesarias, de ahí la propuesta que hacemos del “avance” previo a la licencia. Entender la licencia de los edificios catalogados “parcialmente”, como una fotografía exacta ajena a cualquier circunstancia, producto de una ficha de catalogo excesivamente normativa es la muerte de los edificios y de la vida en los mismos. La mayor parte de los edificios tienen un uso domestico, es decir para vivir en ellos, conservar “parcialmente” los edificios no puede ser contradictorio con la puesta al día de los mismos, incluido el disponer de aparcamientos.

## C.- ESCALA LOCAL

C.I.- No solo existe un acervo de valor patrimonial positivo, también existe todo un conjunto de impactos negativos que se han producido en el patrimonio o en los espacios interés que es necesario detectar, con la misma filosofía de reequilibrar los barrios. Saber que barrios han sufrido mas estos impactos negativos y el grado de deterioro que sobre los mismos se han producido, bien sea en la imagen colectiva que los habitantes tienen de los espacios donde viven, o incluso en el abandono de la población de dichos espacios por la degradación sistemática de sus barrios.

C.II Los impactos negativos se pueden producir a muy distintos niveles: plantas bajas (rótulos, escaparates....), plantas altas y cubiertas. Puede que los impactos negativos la población los haya absorbido y conviva con ellos con naturalidad o puede que al contrario sean entendidos como síntomas de deterioro y abandono.

C.III.- Destacar el papel de las cubiertas. La cubierta clásica es plana, tipo terraza o mixta, parte inclinada y parte plana. El uso, utilidad y forma de la cubierta esta poco analizada. Ha perdido su riqueza como medio urbano en beneficio de cubiertas totalmente inclinadas abuhardilladas, con la pretensión de conseguir mas espacio edificado, aunque este sea negado por la norma. Hay que conseguir un mayor acierto en las soluciones tipologicas a nivel de la cubierta.

C.IV.- Elementos ornamentales y balcones .

CV.- Nuevas oportunidades surgidas en la actualidad que aporten singularidad.

## 3.- GESTIÓN DE ACTIVIDADES. USOS Y EQUIPAMIENTOS.

### A.- ESCALA TERRITORIAL

A.I.- ¿cómo es el modelo de los flujos de actividad que se producen en los barrios del CH? ¿De que manera lo podemos identificar?. Reconocer este modelo, sus excesos y deficiencias, sus desequilibrios, sus influencias y posibles derivaciones, así como los distintos intercambios que se producen tanto entre sectores como entre espacios..es lo que vamos a intentar descifrar.

Actualmente el modelo de actividades del CH. está sufriendo una presión sistemática y casi sistémica, curiosamente en un momento de recesión general. Esta presión proviene del desarrollo del **modelo turismo-hosteleria**, acompañada de sus derivaciones de ocio y servicios complementarios de carácter cultural que acompañan la sinergia del modelo. Este modelo está implantando una ocupación del espacio público singular de apropiación del mismo sobre la base de la necesidad de que florezca un consumo que impulse una economía muy debilitada. No es de extrañar que este modelo imperante cree tendencias que conllevan la desaparición de otros flujos de actividad que no es que sean innecesarios, sino que siendo necesarios se ven abocados a su extinción ante su incapacidad de competir con el **modelo de consumo imperante turístico-hostelero.**

Se deben estudiar medidas que eviten la desaparición de estos otros flujos de actividad que aunque positivos y necesarios están siendo expulsados, para que se reequilibre el modelo económico y se rebaje la “burbuja” de el modelo imperante que crece con maneras cada vez mas especulativas e inflacionarias. Sin dejar de lado, además, los efectos sociales y medio ambientales negativos que sobre la población residente y sobre el propio espacio urbano están produciendo.

Por otra parte, este modelo imperante da síntomas de un “**constreñimiento**” **excesivo**, es decir, no es capaz de extender o expandir sus efectos bienhechores del núcleo reducido central donde se asientan y acumulan sus rentas. Los barrios circundantes o los sectores mas cercanos no notan su influencia y las rentas que obtienen como beneficios del negocio del modelo no se diversifican, ni crean otras opciones económicas, sino que simplemente acumulan y se concentran.

A.II Uno de los efectos del modelo comentado radica en la dificultad que tiene, por su propio “constreñimiento”, de detectar para bien la capacidad funcional de los grandes espacios libres de carácter territorial, a los que hemos hecho referencia en el apartado de morfología. Esta dificultad actual del modelo imperante de saber autogestionarse con una mayor amplitud de miras provoca fuertes desequilibrios y la degradación funcional y espacial de grandes piezas urbanas.

Hemos dicho dificultad actual, porque el modelo en sí, si aprende a gestionar adecuadamente sus posibilidades y a ir más allá de un simple proceso de concentración de rentas y de empresas, podría dar resultados mas positivos, no solo en el desarrollo de otros sectores colaterales de la economía, cuya diversificación y expansión espacial le sería provechosa, sino que además podría disminuir los efectos negativos y las deseconomías **sobre el consumo y hábitat de los residentes encontrando acuerdos de convivencia que serían muy provechosos para la estabilidad y crecimiento del propio modelo.**

A-III.- De ahí que buscar un mayor equilibrio económico y territorial se convierta en un objetivo básico tanto del modelo económico como del modelo espacial y de relaciones sociales. El modelo actual debe tener la suficiente inteligencia y capacidad de estrategia para lograr **bases de “entornos sostenibles”**. Pues ello le dará solvencia de cara al futuro mas inmediato y permitirá poner en valor el potencial de otros entornos susceptibles de acoger flujos de actividades beneficiosas para el modelo, reequilibrando así el reparto de las mismas.

## B.- ESCALA ESTRUCTURAL

B.I.- **La simplicidad básica actual del modelo turístico-hostelero** no llega a prever el concepto “que todo no puede ser lo mismo, ni debe serlo”. El modelo necesita sin perder su “razón” comprender que es susceptible de tratamientos diferenciados, por el bien del modelo y de los espacios urbanos distintos que conforman el CH.. Para ello se deben detectar **“Áreas Homogéneas de Dinamismo”**, homogéneas en cuanto a su potencialidad dinámica no en cuanto a “como ser”.

Desde esta posición de diversificar y extender se analizarán los distintos espacios centrales de la ciudad con características potencialmente similares , en cuanto a impulsar procesos de gestión que tengan la capacidad de desarrollo de actividades, analizando en su caso, sus carencias funcionales con el fin de establecer medidas específicas acordes con las necesidades, evitando en cualquier caso la generalización o repetición mimética del modelo.

B.II.- **Lo que estamos pidiendo al modelo es “inteligencia”, “sostenibilidad, altura de miras, no solo por el bien de la ciudad y sus residentes, sino por la propia viabilidad del modelo.** En este contexto otro de los puntos en los que hay que poner la atención es en las **“relaciones de cercanía”** , en los **“bordes”** que se producen entre las distintas actividades. **Cualquier modelo económico necesita estrategias de expansión y crecimiento, y este más si cabe dado su actual reduccionismo y simplicidad**, de ahí que debería apostar por el fomento del intercambio de actividades “dentro-fuera”, es decir desde el modelo mas sólido hacia los espacios del modelo mas deficitarios. Potenciar este intercambio no estamos diciendo que sea una cuestión de dejar que sea lo tenga que ser, sino de estudiar **estrategias** que vayan en la dirección que estamos comentando.

B.III.- Otra de las cuestiones colaterales del modelo, pero que lo pueden dotar de solidez, es abordar la **distribución y gestión de los equipamientos**. La red de los equipamientos no solo viene a solventar determinadas necesidades de la población , sino que además lima y resuelve aspectos que el modelo económico por si mismo no es capaz de abordar pero si le resuelven cuestiones necesarias para su propio desarrollo.

**Las estrategias de desarrollo de esta red no es una cuestión de cantidad, aunque si de una “sabia” calidad**, que profundice en el analisis de los usos, en su doble faceta: primero tengo en cuenta aquellos usos que le son propios por su si mismos y en segundo lugar aquellos en los que colabora a la acertada

solvencia del modelo. Un equipamiento cultural, educativo o sanitario tiene una razón de ser en su uso propio, pero también, que duda cabe, colabora añadiendo plusvalías y sostenibilidad social y económica al modelo.

No nos cansaremos de repetir que las decisiones de estas redes de equipamientos **deben ser estratégicamente pensadas, poco costosas (ya hemos comentado que hay que dejar de lado la expropiación y acudir a otras estrategias mas cooperativas y de compensación) y establecidas mediante procesos participativos.** Las decisiones espaciales deben encontrar el acuerdo, y dialogo entre la participación deseada por los ciudadanos y las necesidades del modelo económico que genera rentas, consumo y empleo.

BIV.- Todas estas consideraciones nos llevan a la idea de que redes, modelo, estrategias y decisiones no pueden funcionar de forma aislada e independiente unas de otras , sino integradas y alineadas hacia un mismo fin. Todos los elementos urbanos y los procesos de gestión son dependientes unos de otros, la inteligencia que reclamamos no es por tanto una mera cuestión educacional o académica sino una exigencia de supervivencia que tenemos que asumir . **O las piezas urbanas y el modelo colaboran y acuerdan o será perjudicial para todos.**

Este sentido de integración que conlleva la diversificación pero no la homogenización, hace que de alguna manera reclamemos una cierta red de **equipamientos multifuncionales y multigeneracionales.**

BV.- No podríamos pasar este texto sin llamar la atención de que **el centro no solo es un modelo económico, también es mucho un modelo de vida.** En el Centro viven personas Y por tanto, el Centro y sus espacios libres no solo los usan y los construyen las actividades económicas sino también las personas, son ellas las que lo gestionan, las que consumen y viven y una parte muy importante del Centro está al servicio de ellos. Necesitamos establecer marcos formativos para alcanzar equilibrios entre todos.

BVI.- Desde aquí llamamos la atención sobre uno de los temas estrellas de estos acuerdos . **El CH necesita un gran acuerdo que conforme un “mapa de ruido” basado en la incidencia efectiva.** Considerando hay espacios saturados en todos los aspectos y otros en los que ni siquiera hemos puesto la vista en ellos. **El ruido es un problema de enormes dimensiones y con múltiples derivaciones, no podemos seguir siendo ajenos al mismo, es mas, creemos que puede ser un buen aliado acordar políticas de saturación o de moratoria para resolver muchos de los aspectos del modelo que hemos comentado y para dotarlo de una mayor solidez y solvencia.** No nos engañemos que los residentes abandonen el Centro, que se sientan deprimidos, abandonados, engañados, que su calidad de vida disminuya o que el valor residencial decaiga, no es buen bueno para el futuro del modelo económico que todos deseamos.

B.VII.- El reconocimiento del valor patrimonial del Centro y de su valor productivo es otra de las cuestiones sobre las que hay que establecer un acertado acuerdo normativo en este modelo turístico. Con la mayor versatilidad de usos susceptibles pero siendo conscientes que el modelo económico turístico que convive sobre un soporte y contenedor cuyo valor patrimonial, cultural e histórico nos da gran parte de nuestro valor productivo, no nos olvidemos. Defender este valor patrimonial, modernizándolo y reconociendo su valor como residencia es otra de las razones del reconocimiento del Centro y de la solvencia del modelo turístico económico futuro.



## **TÍTULO VI**

### **AVANCE RELATIVO A LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD**

- Urbanización y Ocupación del terreno
- Vivienda
- Zonas Verdes
- Complejidad y Diversidad de Usos
- Proximidad a Servicios Básicos
- Movilidad y Accesibilidad

## TITULO VI AVANCE RELATIVO A LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

Con relación a la justificación de los indicadores de sostenibilidad en el marco de la Agenda 21 de Málaga tomamos como referencia el estudio elaborado por el Servicio de Programas del Ayuntamiento de Málaga, Observatorio del Medio Ambiente Urbano. Dicho estudio del año 2011 consta de los siguientes documentos:

- Iniciativa Urbana. Análisis del Espacio Público Usos y Actividades económicas en el ámbito del PEPRI Centro
- Iniciativa Urbana. Análisis de Población
- Iniciativa Urbana. Indicadores de Sostenibilidad

En el tercer documento se analizan los siguientes grupos de indicadores:

Urbanización y Ocupación del Territorio

Vivienda

Zonas Verdes

Movilidad y Accesibilidad

Vulnerabilidad y exclusión social

El estudio realizado por el Servicio de Programas diferencia en el centro histórico tres grandes áreas:

- Arrabales
- C. Antigua
- Ensanche
- PEPRI Centro Total

La aportación que hacemos en el presente documento de Avance es que basándonos en la información georeferenciada del parcelario del CEMI y de las alturas de edificación catastrales hemos recalculado los parámetros morfológicos por cada una de las 18 zonas homogéneas establecidas.

## 1\_ URBANIZACIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

zonas homogéneas	Superficie m2	Superficie Espacio libre Total m2	Superficie zona libre estancia m2	Superficie viario m2	Superficie manzana m2
Zona 1 Ensanche Heredia	132.643	54.604,68	2.512,07	52.092,61	78.038,32
Zona 2 Alameda Principal	58.945	38.287,80	1.267,43	37.020,37	20.657,20
Zona 3 Parque	146.506	129.274,97	77.796,66	51.478,31	17.231,03
Zona 4 Paseo de Reding	137.759	46.453,65	0,00	46.453,65	91.305,35
Zona 5 Nueva / San Juan	99.123	32.473,28	4.797,90	27.675,38	66.649,72
Zona 6 Ensanche Larios	59.688	19.793,06	4.228,10	15.564,96	39.894,94
Zona 7 Mártires Pozos Dulces	41.765	6.428,23	2.013,55	4.414,68	35.336,77
Zona 8 Ensanches XIX	90.678	23.260,78	1.897,27	21.363,51	67.417,22
Zona 9 Granada/Tomás de Cózar	24.408	4.962,98	1.043,95	3.919,03	19.445,02
Zona 10 Zona Monumental	79.278	27.673,44	22.899,64	4.773,80	51.604,56
Zona 11 Biedmas/ La Goleta	130.180	33.021,85	5.139,89	27.881,96	97.158,15
Zona 12 San Felipe Neri	52.597	10.520,75	832,98	9.687,77	42.076,25
Zona 13 La Merced/ Madre de Dios	94.313	30.138,09	6.643,43	23.494,66	64.174,91
Zona 14 Lagunillas/ La Victoria	121.497	27.622,58	6.159,15	21.463,43	93.874,42
Zona 15 Gibralfaro	321.061	277.035,58	254.760,69	22.274,89	44.025,42
Zona 16 Capuchinos	82.549	25.765,80	2.330,72	23.435,08	56.783,20
Zona 17 El Ejido	40.718	13.426,55	1.431,00	11.995,55	27.291,45
Zona 18 Compás de la Victoria	65.298	27.074,75	8.260,70	18.814,05	38.223,25
	<b>1.779.006</b>	<b>827.818,82</b>	<b>404.015,13</b>	<b>423.803,69</b>	<b>951.187,18</b>





	Superficie	Superficie manzanas*	Superficie construida envolvente	Superficie construida corregida (80%)	Volumen m <sup>3</sup>	Compacidad m <sup>3</sup> / m2s	Compacidad bruta m2c/m2s	Compacidad neta m2c/m2s**	Densidad *** Viv/ha
Zona 1 Ensanche Heredia	132.643	58.494,15	414.354	331.483,20	994.449,60	<b>7,50</b>	2,50	5,67	214,63
Zona 2 Alameda Principal	58.945	20.681,53	126.920	101.536,00	304.608,00	<b>5,17</b>	1,72	4,91	144,19
Zona 3 Parque	146.506	7.101,18	59.795	47.836,00	143.508,00	<b>0,98</b>	0,33	6,74	28,77
Zona 4 Paseo de Reding	137.759	64.018,84	211.176	168.940,80	506.822,40	<b>3,68</b>	1,23	2,64	85,46
Zona 5 Nueva / San Juan	99.123	58.239,68	317.442	253.953,60	761.860,80	<b>7,69</b>	2,56	4,36	209,20
Zona 6 Ensanche Larios	59.688	34.735,84	279.293	223.434,40	670.303,20	<b>11,23</b>	3,74	6,43	327,78
Zona 7 Mártires Pozos Dulces	41.765	35.357,44	108.327	86.661,60	259.984,80	<b>6,22</b>	2,07	2,45	139,77
Zona 8 Ensanches XIX	90.678	67.173,23	376.511	301.208,80	903.626,40	<b>9,97</b>	3,32	4,48	272,91
Zona 9 Granada/Tomás de Cózar	24.408	19.707,97	104.195	83.356,00	250.068,00	<b>10,25</b>	3,42	4,23	276,92
Zona 10 Zona Monumental	79.278	16.277,81	73.853	59.082,40	177.247,20	<b>2,24</b>	0,75	3,63	58,10
Zona 11 Biedmas/ La Goleta	130.180	94.946,61	330.387	264.309,60	792.928,80	<b>6,09</b>	2,03	2,78	144,69
Zona 12 San Felipe Neri	52.597	42.097,81	113.139	90.511,20	271.533,60	<b>5,16</b>	1,72	2,15	108,05
Zona 13 La Merced/ Madre de Dios	94.313	61.158,43	282.956	226.364,80	679.094,40	<b>7,20</b>	2,40	3,70	188,14
Zona 14 Lagunillas/ La Victoria	121.497	95.290,76	372.137	297.709,60	893.128,80	<b>7,35</b>	2,45	3,12	182,29
Zona 15 Gibralfaro	321.061	0,00	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
Zona 16 Capuchinos	82.549	56.817,32	182.935	146.348,00	439.044,00	<b>5,32</b>	1,77	2,58	122,22
Zona 17 El Ejido	40.718	27.295,48	163.408	130.726,40	392.179,20	<b>9,63</b>	3,21	4,79	267,42
Zona 18 Compás de la Victoria	65.298	27.236,50	118.186	94.548,80	283.646,40	<b>4,34</b>	1,45	3,47	111,43
	<b>1.779.006</b>	<b>786.630,58</b>	<b>3.635.014</b>	<b>2.908.011,20</b>	<b>8.724.033,60</b>	<b>4,90</b>	<b>1,63</b>	<b>3,70</b>	<b>128,09</b>

\*\* Superficie construida/superficie ocupada por manzanas  
 \* para cálculo de superficie construida no equipamiento  
 \*\*\* Densidad máxima teórica suponiendo toda la edificabilidad residencial en Plantas altas

El nivel de compacidad se define como la relación entre el espacio utilizable de los edificios (volumen) y el espacio en superficie urbana (área) considerando solamente el área urbana consolidada (suelo urbano).

Para el cálculo de la compacidad se ha procedido como sigue: a partir del SIG se ha estimado la superficie construida envolvente por manzana a la que se ha descontado un 20% de superficie de patio. (Ver planos SUPERFICIE DE MANZANAS y SUPERFICIE CONSTRUÍDA ENVOLVENTE).

Indicador	Rango deseable
Compacidad urbana	> 5 m

## 2\_VIVIENDA

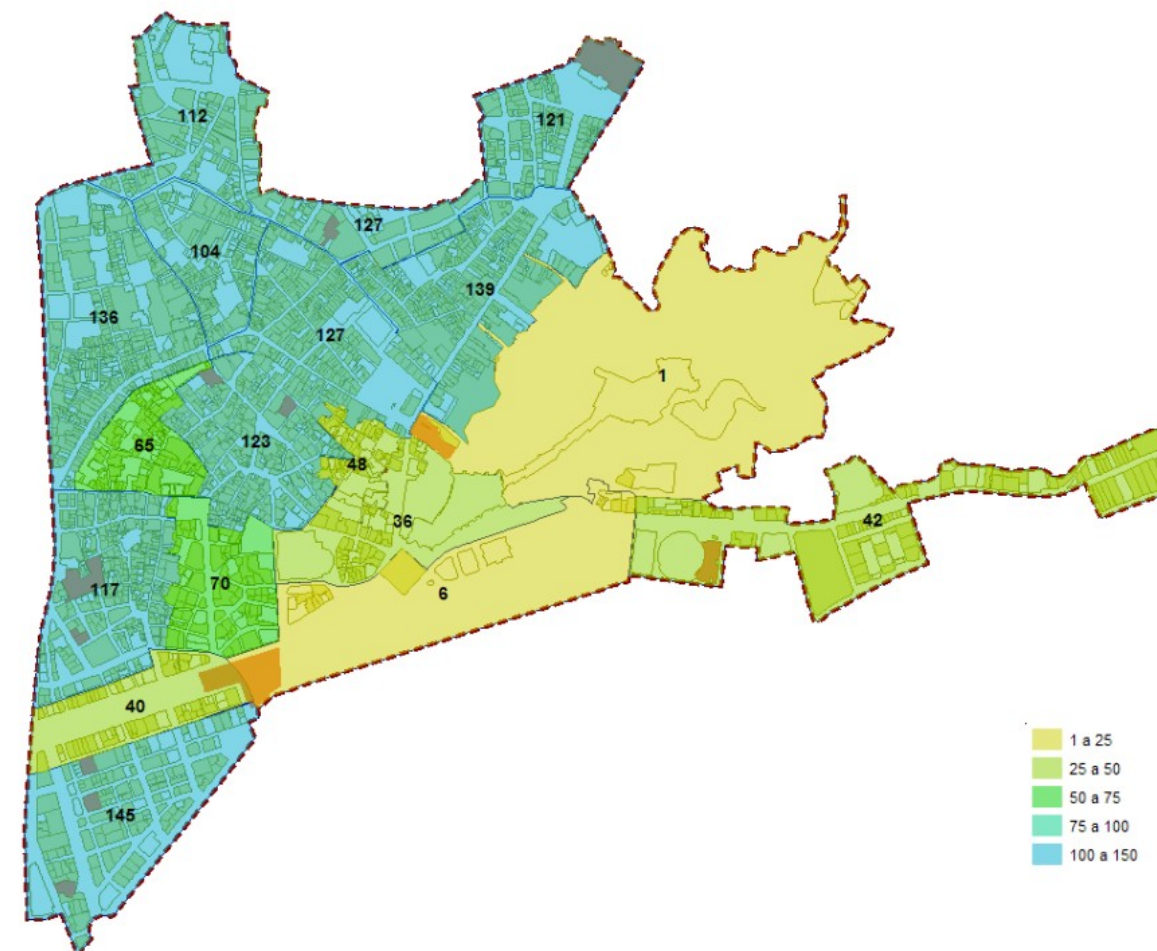
La densidad de viviendas por hectárea se define como el número de viviendas existentes en la superficie urbanizada dedicada a uso residencial

Para el cálculo de la densidad a partir del SIG podemos calcular la superficie construida y hacer una estimación del nº de viviendas teóricas por manzana. No obstante dada la coexistencia con el uso residencial de usos terciarios en plantas altas, este indicador se calcula a partir de los datos del IBI.

La densidad de población se define como el número de habitantes por hectárea de suelo urbanizado.

Hay que matizar que el nº de habitantes de la tabla es superior al real y está calculado suponiendo una media de 2,4 habitantes por vivienda.

zonas homogéneas	Superficie m2	Nº Viviendas	Habitantes ( 2,4 * vivi)	Densidad Viviendas /Ha*	Densidad Hab/ha
Zona 1 Ensanche Heredia	132.643	1.740	4176	131,18	314,83
Zona 2 Alameda Principal	58.945	237	568,8	40,21	96,50
Zona 3 Parque	146.506	86	206,4	5,87	14,09
Zona 4 Paseo de Reding	137.759	579	1389,6	42,03	100,87
Zona 5 Nueva / San Juan	99.123	1.156	2774,4	116,62	279,89
Zona 6 Ensanche Larios	59.688	418	1003,2	70,03	168,07
Zona 7 Mártires Pozos Dulces	41.765	272	652,8	65,13	156,30
Zona 8 Ensanches XIX	90.678	1117	2680,8	123,18	295,64
Zona 9 Granada/Tomás de Cózar	24.408	117	280,8	47,94	115,04
Zona 10 Zona Monumental	79.278	284	681,6	35,82	85,98
Zona 11 Biedmas/ La Goleta	130.180	1769	4245,6	135,89	326,13
Zona 12 San Felipe Neri	52.597	548	1315,2	104,19	250,05
Zona 13 La Merced	94.313	1.202	2884,8	127,45	305,88
Zona 14 Lagunillas/ La Victoria	121.497	1.693	4063,2	139,35	334,43
Zona 15 Gibralfaro	321.061	24	57,6	0,75	1,79
Zona 16 Capuchinos	82.549	923	2215,2	111,81	268,35
Zona 17 El Ejido	40.718	519	1245,6	127,46	305,91
Zona 18 Compás de la Victoria	65.298	793	1903,2	121,44	291,46
	<b>1.779.006</b>	<b>13.477</b>	<b>32344,8</b>	<b>75,76</b>	<b>181,81</b>



Los rangos deseables según Agenda local 21 sobre una malla de referencia de 100 x 100 metros, densidad mínima edificatoria de 45 viviendas por hectárea.

Recomendable sería 60 viviendas por hectárea. Según art. 17 de la LOUA no deberán superarse las 120 viviendas/ha

Indicador	Rangos deseables
Densidad de población	120 hab/ha a 144 hab/ha
Densidad de viviendas	45 viv/ha a 60 viv/ha



### 3\_ZONAS VERDES

zonas homogéneas	Superficie m2	Nº Viviendas	Habitantes ( nº viviendas *2,4)	Zona verde. Espacio libre	Zona verde ( espacio libre estancia) / Hab
Zona 1 Ensanche Heredia	132.643	1.740	4176	2.512,07	0,60
Zona 2 Alameda Principal	58.945	237	568,8	1.267,43	2,22
Zona 3 Parque	146.506	86	206,4	77.796,66	376,92
Zona 4 Paseo de Reding	137.759	579	1389,6	0,00	0
Zona 5 Nueva / San Juan	99.123	1.156	2774,4	4.797,90	1,72
Zona 6 Ensanche Larios	59.688	418	1003,2	4.228,10	4,21
Zona 7 Mártires Pozos Dulces	41.765	272	652,8	2.013,55	3,08
Zona 8 Ensanches XIX	90.678	1117	2680,8	1.897,27	0,70
Zona 9 Granada/Tomás de Cózar	24.408	117	280,8	1.043,95	3,71
Zona 10 Zona Monumental	79.278	284	681,6	22.899,64	33,59
Zona 11 Biedmas/ La Goleta	130.180	1769	4245,6	5.139,89	1,21
Zona 12 San Felipe Neri	52.597	548	1315,2	832,98	0,63
Zona 13 La Merced/ Madre de Dios	94.313	1.202	2884,8	6.643,43	2,30
Zona 14 Lagunillas/ La Victoria	121.497	1.693	4063,2	6.159,15	1,51
Zona 15 Gibralfaro	321.061	24	57,6	254.760,69	4422,92
Zona 16 Capuchinos	82.549	923	2215,2	2.330,72	1,059
Zona 17 El Ejido	40.718	519	1245,6	1.431,00	1,14
Zona 18 Compás de la Victoria	65.298	793	1903,2	8.260,70	4,34
	<b>1.779.006</b>	<b>13.477</b>	<b>32344,8</b>	<b>404.015,13</b>	<b>12,49</b>

Indicador	Rango deseable
Zonas verdes por habitante	> 10 m <sup>2</sup> /Hab

A pesar de que se cumpla como media teniendo en cuenta la gran zona verde del parque y gibralfaro, hay que tener en cuenta que **por zonas homogéneas las zonas libres de estancia y esparcimiento son bastante deficitarias.**



### 4\_COMPLEJIDAD Y DIVERSIDAD DE USOS

En título IV, Apartado 3. Actividades se contiene la información relativa al estudio de las Actividades Residenciales, Actividades Económicas y Actividades Dotacionales. En cuanto a la complejidad de Usos el **Plano 3.B.I.7.1** es expresivo de la concentración de actividades económicas por parcelas catastrales.

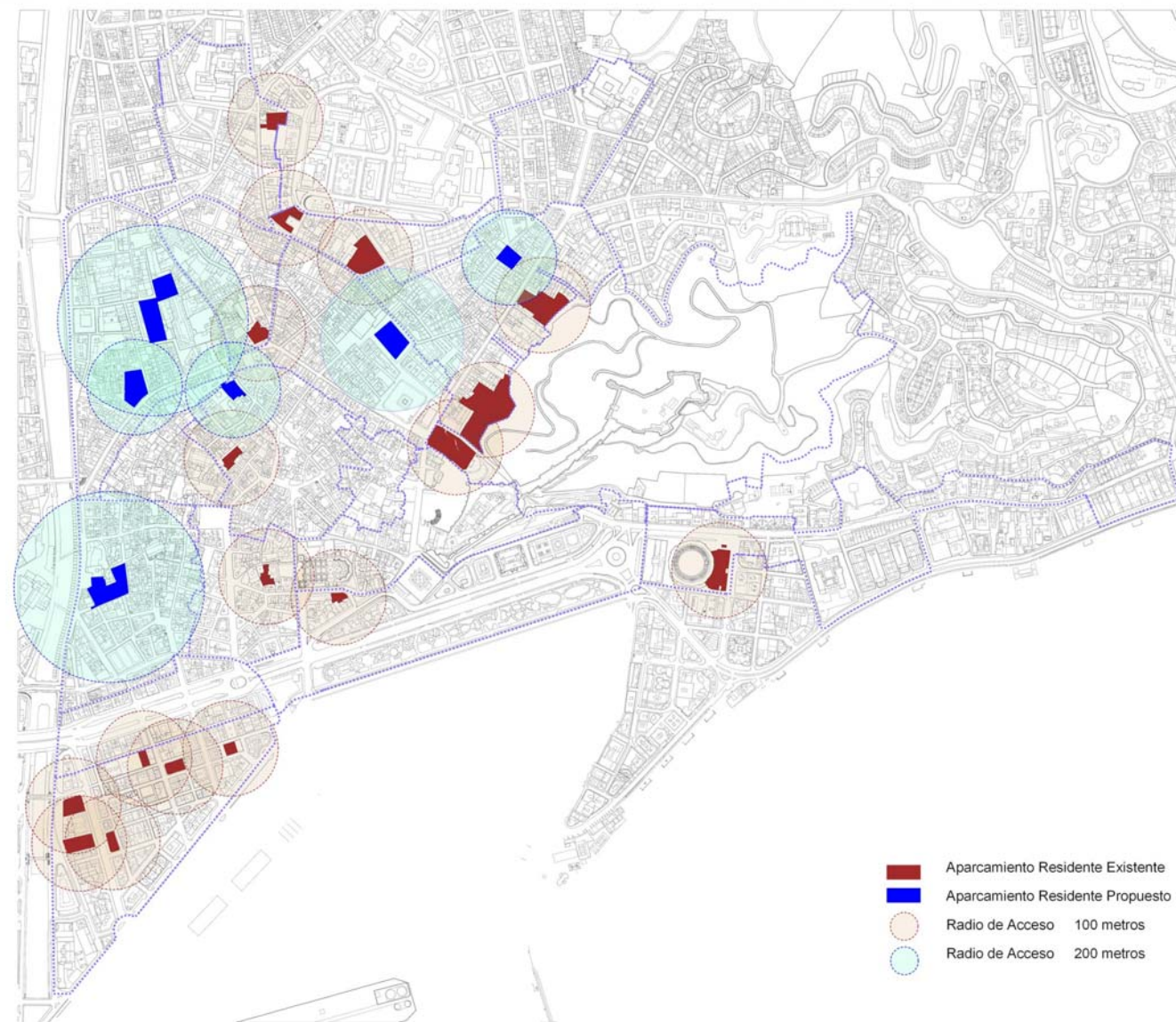
### 5\_PROXIMIDAD A SERVICIOS BÁSICOS

Este indicador permite conocer la accesibilidad de la población a los servicios básicos y evaluar una variable que tiene que ver con la mejora de la vida de los residentes. Dada la complejidad de su cálculo, en esta fase de Avance, se han adoptado los resultados del estudio del Servicio de Programas de 2011. **En dicho estudio se detectan ya claramente insuficientes los Equipamientos Educativos los Equipamientos Deportivos y los Equipamientos de Atención Sanitaria. Igualmente los Centros Sociales en la zona del Ensanche Heredia son inexistentes.**

Los ámbitos de proximidad considerados para cada servicio básico son los que se indican a continuación.

- Alimentación: Incluye todos aquellos centros de comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas, localizados a partir de las bases de datos de actividades económicas existentes, seleccionando aquellas cuyo epígrafe corresponda con dicha categoría. Ámbito de proximidad: 300 metros.
- Mercados: Incluye los mercados municipales y los hipermercados existentes en la ciudad. Ámbito de proximidad: 500 metros.
- Educación Infantil: Centros donde se imparte este tipo de enseñanza. Ámbito de proximidad: 300 metros.
- Educación Primaria: Centros donde se imparte este tipo de enseñanza. Ámbito de proximidad: 300 metros.
- Educación Secundaria: Centros donde se imparte este tipo de enseñanza. Ámbito de proximidad: 500 metros.
- Centros de Salud: Centros de salud públicos pertenecientes al Servicio Andaluz de Salud. Ámbito de proximidad: 500 metros.
- Hospitales: Hospitales y centros hospitalarios públicos pertenecientes al Servicio Andaluz de Salud. Ámbito de proximidad: 1 km.
- Centros Sociales: Incluye centros ciudadanos, de servicios sociales comunitarios y centros de atención a personas mayores. Ámbito de proximidad: 500 metros.
- Centros Deportivos: Incluye todas aquellas instalaciones destinadas a la práctica de deportes, siempre que sean accesibles a cualquier ciudadano, como polideportivos, pistas deportivas o campos de fútbol, entre otros. Ámbito de proximidad: 500 metros.
- Centros Culturales: Incluye equipamientos culturales como bibliotecas públicas, galerías de arte, salas de exposiciones, museos y monumentos. Ámbito de proximidad: 500 metros.
- Centros de Ocio: Incluye equipamientos recreativos o de ocio como cines, teatros, auditorios o centros de ocio en general. Ámbito de proximidad: 500 metros.

Incorporamos en este apartado un plano expresivo de la proximidad a aparcamientos para residentes, actualmente existentes y propuestos.



Las propuestas incorporadas en el presente Avance tienen repercusión favorable en los anteriores indicadores.

1. La intensidad de tráfico se disminuye considerablemente en tres de los viales principales del Centro Histórico, debido a las actuaciones de ampliación de aceras y disminución de carriles rodados.
  - Alameda Principal.
  - Calle Carretería.
  - Calle Victoria.
2. Se redimensiona la red de transporte público facilitando la accesibilidad del servicio al residente. **Plano 4.B.P.6**
3. Se incrementa la red de carriles bici **Plano 4.B.P.6**
4. Se incrementa la superficie de viario de preferencia peatonal.

Nos remitimos en este apartado a las conclusiones del apartado de Movilidad y Accesibilidad del Título IV.

## 6\_MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

En este apartado, en el estudio elaborado por el Servicio de Programas del Ayuntamiento de Málaga, Observatorio del Medio Ambiente Urbano en el del 2011 se analizan los siguientes indicadores:

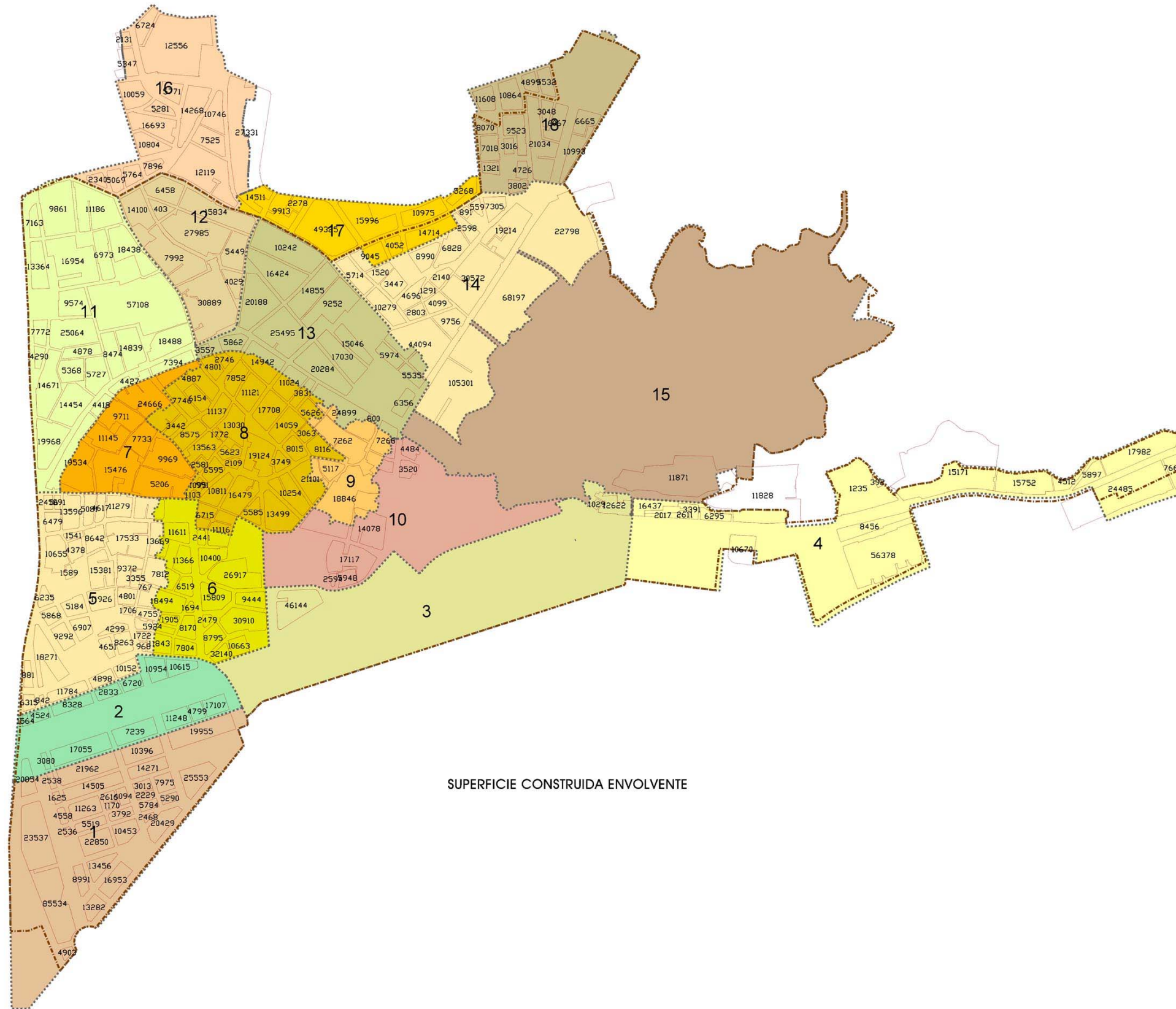
Intensidad de Tráfico

Proximidad del Transporte Público

Longitud y Proximidad de carriles bici

Calles peatonales



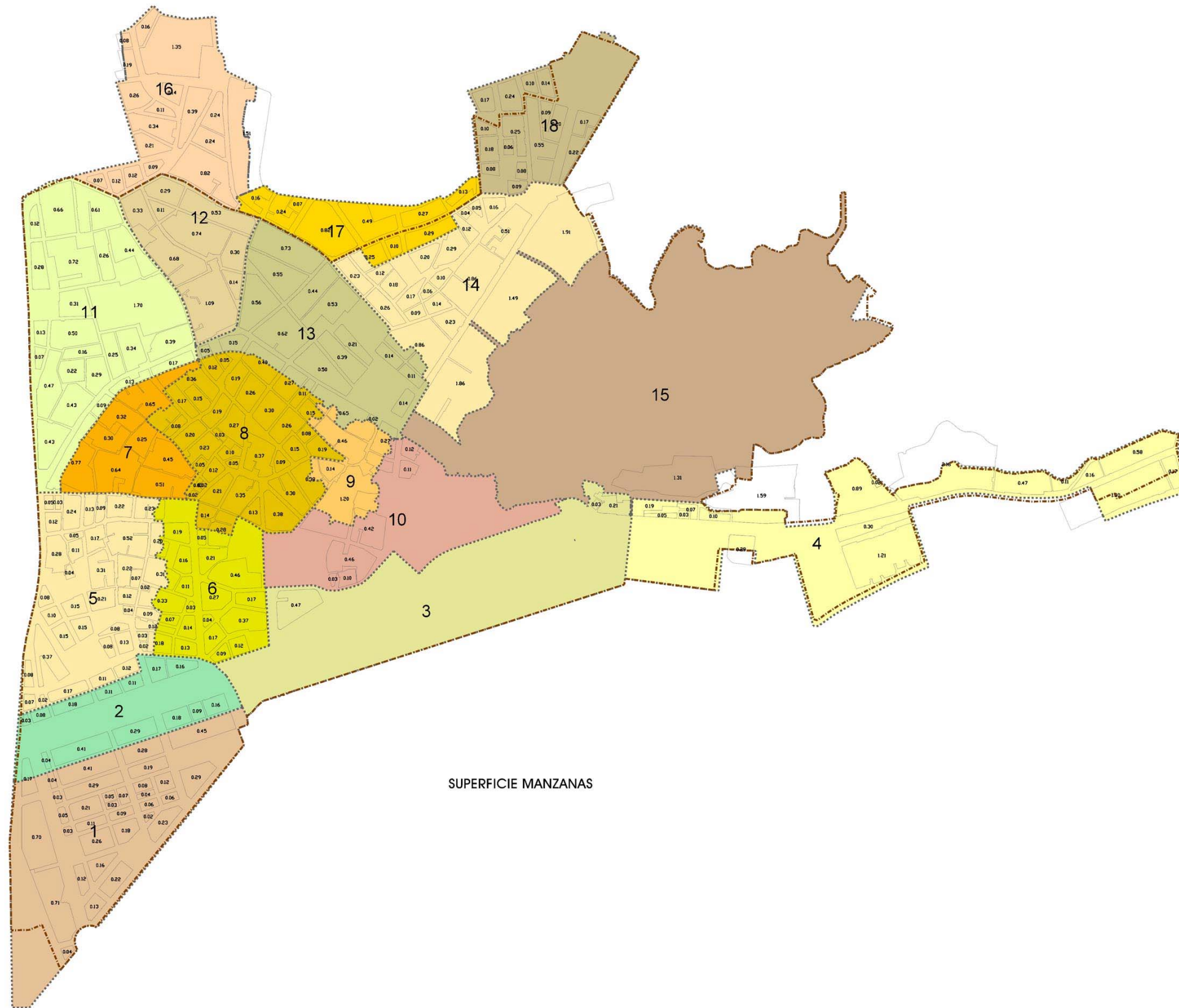


SUPERFICIE CONSTRUIDA ENVOLVENTE

ZONAS HOMOGÉNEAS	
Nº	DENOMINACIÓN DE ZONAS
1	Ensanche Heredia
2	Alameda Principal
3	Parque
4	Paseo de Reding
5	Nueva / San Juan
6	Ensanche Larios
7	Mártires / Pozos Dulces
8	Ensanche siglo XIX
9	Granada / Tomás de Cozar
10	Zona Monumental
11	Biedmas / La Goleta
12	San Felipe Neri
13	La Merced / Madre de Dios
14	Lagunillas / La Victoria
15	Gibraltar
16	Capuchinos
17	El Ejido
18	Compás de la Victoria

	DELIMITACIÓN DE ZONAS DE TRABAJO
	DELIMITACIÓN DE PEPRI Y CONJUNTO HISTÓRICO



SUPERFICIE MANZANAS

ZONAS HOMOGÉNEAS	
Nº	DENOMINACIÓN DE ZONAS
1	Ensanche Heredia
2	Alameda Principal
3	Parque
4	Paseo de Reding
5	Nueva / San Juan
6	Ensanche Larios
7	Mártires / Pozos Dulces
8	Ensanche siglo XIX
9	Granada / Tomás de Cozar
10	Zona Monumental
11	Biedmas / La Goleta
12	San Felipe Neri
13	La Merced / Madre de Dios
14	Lagunillas / La Victoria
15	Gibralfaro
16	Capuchinos
17	El Ejido
18	Compás de la Victoria

	DELIMITACION DE ZONAS DE TRABAJO
	DELIMITACION DE PEPRI Y CONJUNTO HISTÓRICO



## ADMINISTRACIÓN REDACTORA DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO

### GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

- Presidente del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura:  
  
D. Francisco de la Torre Prados
- Concejal Delegado de Ordenación del Territorio y Vivienda:  
  
D. Francisco Pomares Fuertes
- Gerente Municipal de Urbanismo:  
  
D. José Cardador Jiménez

### EQUIPO REDACTOR DE LA GMUOI DE MÁLAGA.

- Jefa de Departamento de Planeamiento y Gestión:  
  
Dña. Elena Rubio Priego
- Dirección y Coordinación de los trabajos:  
  
Ulises Verdugo Florido, Arquitecto
- Equipo Redactor:  
  
Paula Cerezo Aizpún, Arquitecta.  
María Dolores Jiménez Ruiz., Arquitecta.  
Elena Rubio Priego, Arquitecta.  
Ulises Verdugo Florido, Arquitecto.  
Remedios Barrionuevo Benítez, Ingeniera C.C.P.  
Salvador Gámez Amián, Ingeniero C.C.P.  
Luis Ángel Morales García, Ingeniero C.C.P.  
Vicente Seguí Pérez, Economista  
Pilar Heredia Melero, Licenciada en Derecho
- Topografía  
  
Manuel J. Garzón Añez. Ingeniero T. Topografía
- Equipo de Auxiliares Técnicos  
  
Francisco Cortés Ruiz  
Miguel Núñez Ballesteros  
J. Miguel Barrionuevo Reina

Antonio Parra Silvente  
José Antonio Vizán Cepe

- Administrativos

Remedios Jiménez Cortés

### POR EL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA

- Arqueología

Carmen Peral Bejarano. Arqueóloga  
Marta Galbeño Montes. Arqueóloga  
Emilio Ruiz Nieto. Arqueólogo  
Rafael Salcedo Cabello. Arqueólogo

- Disciplina Urbanística

Alberto Ruiz Carmena. Arquitecto

- Conservación y Ejecuciones Subsidiarias

Aurora Zafra Gutiérrez. Arquitecta  
Oscar Ortega Ruiz. Arquitecto  
Araceli Travesí Guadamuro. Arquitecta  
Rosario Sánchez Tentor. Licenciada en Derecho

### POR EL DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA E INFRAESTRUCTURAS

Julio García-Villanova Ruiz. Ingeniero CCP  
Pilar Vila Herrero. Ingeniera CCP  
Pedro Navas Quintana. Ingeniero TI  
Juan Rabaneda. Morillas. Ingeniero TOP

### POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN ECONÓMICA Y RECURSOS HUMANOS

- Reprografía y Edición

José Luis Moreno Molina  
Rocío Martínez Arjona  
Sonia Rebola Martín  
José María Carballo González

**COLABORADORES DE OTRAS ÁREAS MUNICIPALES QUE HAN INTERVENIDO EN LA REDACCION DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL**

- CEMI  
Teresa Fernández Sampedro  
Margarita Ruiz Bertós  
M<sup>a</sup> Dolores Serrano Ruiz  
Francisco Carmona Narbona
  
- OMAU  
  
Rafael Báez Muñoz  
Montserrat Blanco Nieto  
Pedro Marín Cots
  
- OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO, IMV  
  
Francisco Bravo Lavado



## **INDICE DE PLANOS**

### **00. DELIMITACIÓN**

**0.1** Delimitación del Ámbito **E. 1:3.000**

### **01. MORFOLOGÍA**

#### **ESCALA TERRITORIAL.**

##### **Identificación de Elementos E. 1:10.000**

**1.A.I 1** Elementos Territoriales.

##### **Propuestas E. 1:5.000**

**1.A.P 1** Espacios de Oportunidad. Identificación de Propuestas.

#### **ESCALA ESTRUCTURAL. E. 1:3.000**

##### **Estructura general del ámbito.**

**1.B.I 1** Zonas Homogéneas.

**1.B.I 2** Elementos Estructurales. Caracterización del Espacio libre

##### **Información y análisis. Espacio construido**

**1.B.I. 3** Análisis de Alturas de la edificación.

**1.B.I 4** Alturas regulación actual PEPRI

**1.B.I 5** Tipologías parcelarias.

**1.B.I 6** Análisis de la Edificación. Alineaciones. Solares.

##### **Información y análisis. Espacio Libre**

**1.B.I. 7** Análisis morfológico del espacio público.

**1.B.I. 8** Accesibilidad Peatonal.

**1.B.I. 9** Accesibilidad Servicios

##### **Propuestas**

**1.B.P 1** Espacios de Oportunidad. Identificación de Propuestas.

**1.B.P 2** Estructura. Supermanzanas y Red peatonal estructurante.

### **02. SINGULARIDADES**

#### **ESCALA TERRITORIAL**

##### **Información-análisis-problemática:**

**2.A.I 1** Identificación de elementos a nivel territorial. **E. 1:7.500**

**2.A.I 2** Plano Comparativo de delimitaciones. **E. 1:3.000**

##### **Propuestas**

**2.A.P 1** Líneas de actuación : equilibrio y conexiones entre barrios. **E. 1:7.500**

#### **ESCALA ESTRUCTURAL E. 1:3.000**

##### **Información-análisis-problemática:**

**2.B.I 1** Identificación elementos singulares de la escala estructural.

**2.B.I 2** Afecciones sobre la trama histórica y parcelaria.

**2.B.I 3** Edad del patrimonio edificado

**2.B.I 4** Identificación de elementos protegidos.

**2.B.I 5** Expedientes Inspección Técnica Edificios.

**2.B.I 6** Expedientes de conservación de edificación.

**2.B.I 7** Expedientes de licencia de obra mayor.

**2.B.I 8** Expedientes de arqueología.

**2.B.I 9** Entes responsables del Patrimonio Edificado

##### **Propuestas**

**2.B.P 1** Identificación nuevas singularidades

**2.B.P 2** Patrimonio generador de actividad

**2.B.P 3** Bienes afectados por la Ley Patrimonio Histórico Andaluz L 14/2007. Tipologías

**2.B.P 4** Elementos singulares de oportunidad

## 0.3 ACTIVIDADES

### ESCALA TERRITORIAL

#### Información- análisis- problemática:

- 3.A.I 1** Identificación de elementos de la escala territorial. Relaciones de intercambio. **E. 1:10.000**
- 3.A.I 2** Los grandes equipamientos: usos del espacio construido- espacio libre **E. 1:5.000**
- 3.A.I 3** Ejes y centros de actividad territorial existentes en el ámbito. **E. 1:5.000**

#### Propuestas

- 3.A.P 1** Elementos de actividad territorial propuestos. Espacios de oportunidad **E. 1:3.000**
- 3.A.P 2** Actividades singulares en el espacio libre. Oportunidades de Extensión **E. 1:3.000**

### ESCALA ESTRUCTURAL E. 1:3.000

#### Información- análisis- problemática:

- 3.B.I 1** Análisis de distribución de las actividades estructurales.
- 3.B.I 2** Equipamientos y servicios.
- 3.B.I 3.1** Actividades Económicas. Cuantificación. Plantas bajas
- 3.B.I 3.2** Actividades Económicas. Cuantificación. Plantas altas
- 3.B.I 4** Distribución de Actividades económicas.
- 3.B.I 5** Distribución de Actividades de Ocio tipo 1
- 3.B.I 6** Distribución de Actividades de Ocio tipo 2
- 3.B.I 7** Población: densidad por áreas homogéneas
- 3.B.I 8** Población: distribución de edad por áreas homogéneas
- 3.B.I 9** Población: ciudadanos de otras nacionalidades

#### Propuestas

- 3.B.P 1** Áreas Homogéneas de Dinamismo. Clasificación
- 3.B.P.2** Ejes y Centros de Actividad Estructural. Calificación
- 3.B.P 3** El uso de Aparcamiento y las Actividades

## 04. MOVILIDAD

### ESCALA ESTRUCTURAL E. 1:3.000

#### Estado actual del ámbito

- 4.B.I 1** Actuaciones realizadas en el Centro
- 4.B.I 2** Zonas accesibles y restringidas para el vehículo
- 4.B.I 3.1** Distribución general de aparcamientos
- 4.B.I 3.2** Aparcamientos de rotación existentes
- 4.B.I 3.3** Aparcamientos de residentes existentes
- 4.B.I 4** Itinerarios Líneas Bus y Carriles-Bici existentes

#### Propuestas

- 4.B.P 1** Viario Principal Ciudad y Centro
- 4.B.P 2** Delimitación de Supermanzanas
- 4.B.P 3** Viario Interno de Supermanzanas
- 4.B.P 4** Aparcamientos propuestos
- 4.B.P 5** Recorridos alternativos de autobuses y nuevos Carriles-Bici

## 05. INFRAESTRUCTURAS

### ESCALA ESTRUCTURAL. E. 1:3.000 y E. 1:5.000

#### Estado actual del ámbito

- 5.B.I 1.1** Grandes conducciones de abastecimiento existentes
- 5.B.I 1.2** Red de abastecimiento existente
- 5.B.I 2.1.** Red de saneamiento existente
- 5.B.I 2.2.** Funcionamiento del Saneamiento existente
- 5.B.I 3** Infraestructura de Gas Natural existente
- 5.B.I 4** Ubicación y tipo de contenedores existentes en zonas restringidas

#### Propuestas

- 5.B.P.1** Colectores propuestos
- 5.B.P.2** Contenerización propuesta en zonas restringidas.
- 5.B.P.2** Estado final de contenerización en zonas restringidas



## 06. LA ESCALA LOCAL

### E.1:1.000

#### Información y análisis. Espacio construido

**6.C.I. 1.1** Análisis de Alturas de la edificación. **Biedmas**

**6.C.I. 1.2** Análisis de Alturas de la edificación. **Lagunillas-Cobertizo del Conde**

**6.C.I. 2.1** Análisis de Alineaciones. Protecciones. **Biedmas**

**6.C.I. 2.2** Análisis de Alineaciones. Protecciones. **Lagunillas-Cobertizo del Conde**

**6.C.I. 3.1** Estado de conservación edificación. **Biedmas**

**6.C.I. 3.2** Estado de conservación edificación. **Lagunillas-Cobertizo del Conde**

**6.C.I. 4.1** Estado de renovación de la edificación. **Biedmas.**

**6.C.I. 4.2** Estado de renovación de la edificación. **Lagunillas-Cobertizo del Conde**

#### Información y análisis. Actividades

**6.C.I. 5. 1** Actividades Planta Baja. **Biedmas**

**6.C.I. 5. 2** Actividades Planta Baja. **Lagunillas-Cobertizo del Conde.**

#### Propuestas

**6.C.P.1.1** Actuaciones en Áreas de Intervención Integrada. **Biedmas . Actuación sobre calle Carretería, conexión con Trinidad**

**6.C.P.1.2** Actuaciones en Áreas de Intervención Integrada. **Lagunillas-Cobertizo del Conde actuación sobre calle Victoria**