

**CAPITULO V. PROPUESTAS PARA LA REGENERACION DE LA  
CIUDAD CONSOLIDADA**

## **1. LAS UNIDADES DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE 1997 Y LAS NUEVAS INTERVENCIONES REGENERADORAS.**

### **1.1. Ambito de Campanillas**

#### **1.1.2. Las Unidades de Ejecución del Plan General de 1997: desarrollo, reconsideración y actualización.**

De los datos que se desprende del desarrollo del PGOU de 1997 se ve la necesidad de que aquellos PERIs que no han podido ser llevados a termino no lo han sido en general por su índice de edificabilidad si no por otros factores que pueden tener su origen como en el caso del PERI-CA.2, en la delimitación de su ámbito y en la compatibilidad del uso industrial con el residencial.

Los ámbitos actuales se incrementarán y vincular a otros espacios de nueva clasificación para facilitar su gestión.

#### **1.1.3. Intervenciones generadoras**

En el área de Campanillas las intervenciones regeneradoras de la ciudad existente por la propia forma de crecimiento que ha tenido y los usos y tipologías de la edificación son más de tipo periférico apoyándose en los nuevos desarrollos que en su ejecución aporten nuevos equipamientos comunitarios que equilibren los déficit existentes. No obstante se han previsto las siguientes actuaciones encaminadas a mejorar la calidad ambiental y el medio urbano:

- **PERI-CA.2.-** En el ámbito que contempla el PGOU de 1997 para esta figura de planeamiento, se eliminarán las actividades avícolas y demás usos industriales que resultan incompatibles con el uso global residencial propuesto.
- **C/ Madame Bovari.-** En este entorno se encuentra un conjunto de naves industriales, que representan un entorno urbano degradado, que por su colindancia con el acceso al PTA, el hotel situado junto al mismo y las viviendas existentes al otro lado así como el resto de usos previstos en el entorno, se entiende necesario la eliminación de este uso y su recalificación como Terciario.

- **Estación Castañeta.-** En este entorno se propone la implantación de uso Terciarios que revitalicen la zona y potencien el carácter de estación puente hacia el Parque Tecnológico de Andalucía. Tales usos son compatibles con el entorno y las huellas isófonas del tráfico aéreo.
  
- **Santa Agueda.-** Este entorno urbano permanentemente semiaislado del resto de la ciudad por la barrera física del ferrocarril, presenta un déficit dotacional importante en los equipamientos públicos, planteándose como solución la anexión de un área urbanizable de uso industrial y comercial que asuma la obtención.

## 1.2. Ambito Guadalhorce.

### 1.2.1. *Objetivos generales justificativos de las actuaciones sobre los polígonos industriales tradicionales.*

- 1) Apertura de las zonas centrales degradadas hacia el exterior (saneamiento de la trama hermética).
- 2) Reformalización de la estructura hacia una imagen más adecuada.
- 3) Generación de las necesarias conexiones con su entorno y con otros polígonos.
- 4) Asignación de usos que permitan la revalorización, ubicando actividades de elevado peso específico como polos de atracción, de forma que regeneren conceptualmente la funcionalidad del sector (puesta en carga de actividades y posibilidad de utilizar las plusvalías generadas para costear las obras de urbanización y acondicionamiento).
- 5) Determinación de las unidades de gestión que posibiliten el cumplimiento de los objetivos previstos, pudiendo en su caso subdividirse para su adecuación a los objetivos particulares y en forma acorde al mapa de propiedades, incidiendo en facilitar la gestión paulatina, según programas a establecer en función de las prioridades temporales y la jerarquía de las actuaciones.
- 6) Colaboración de la iniciativa pública para facilitar la gestión, aportando medios y, en su caso, suelos para traslados temporales o definitivos, en tanto se desarrolle el proceso de transformación.

### **1.2.2. Intervenciones regeneradoras.**

#### SECTOR VISO OESTE I (C/ TABOR):

- Apertura de un eje viario fundamental para completar la trama estructurante del área e intercomunicar los diversos ámbitos de planeamiento, entre sí, con otros sectores externos y con los sistemas viarios principales, dotando de los adecuados accesos para su desarrollo a los sectores internos que constituyen en la actualidad una "gran parcela" prácticamente inaccesible, con un alto nivel de degradación formal y funcional. Así, la propuesta se constituye en "llave" que permitirá la introducción de actividades renovadoras hacia dichos ámbitos, contribuyendo a la adecuada puesta en carga de los terrenos por la mejora de expectativas económicas para su desarrollo.
  
- Formalización de los bordes de dicho eje viario mediante pautas dirigidas a alcanzar los objetivos precisos:
  - 1) Reconstitución de la imagen adecuada a un carácter urbano de "ciudad acabada", mediante la disposición de la edificación ocultando las desastrosas medianeras vistas existentes, de gran impacto visual en el entorno por su ubicación en cotas elevadas del terreno y en proximidad a los ejes viarios principales, que generan un aspecto de "ciudad inconclusa".
  
  - 2) Dotación de las alineaciones de edificación que permitan disponer los fondos edificables precisos para la implantación de las actividades previstas, buscando el equilibrio de diseño entre la consecución de una continuidad de fachadas que transmita la idea de corredor direccional y la unión de los elementos viarios lineales (acceso desde Carretera de Cartaza y viales internos al sector San Carlos) en un espacio central bulevar-plaza que actúe como rótula interconectora de tramas, con carácter de atracción focal.
  
  - 3) Previsión de las alturas precisas para ocultar las medianeras elevadas y permitir la capacidad volumétrica deseable en concentración de actividad (Planta baja + 3, en torno a 16 m).

- Asignación de los usos necesarios para la revalorización y vitalización del ámbito, Actividades Económicas con una importante presencia del factor terciario-administrativo en plantas altas sobre usos comerciales-industria escaparate en plantas bajas, que permitan la confluencia de la actividad empresarial relacionada con el comercio con el objeto de generar un centro de atracción polarizada.
- Diseño viario dirigido a la apertura de la capacidad circulatoria, facilitación de maniobras y dotación de los aparcamientos precisos para permitir el acceso a los núcleos de actividad generados, en compatibilidad con su carácter de conexión intersectorial de primer orden, con el dimensionado adecuado a su rango.
- Encauzamiento de tráficos derivados del futuro desarrollo de la zona norte de Carretera de Cartama hacia la nueva rotonda en la misma, contribuyendo a la interconexión a través del sector "Sánchez Blanca" hacia el Polígono Guadalhorce y Aeropuerto.

#### SECTOR VISO OESTE II (C/ PEPE HILLO):

- Conclusión y reurbanización de la calle Pepe Hillo, conectando las zonas oriental y occidental de la misma y de este área del polígono, actualmente terminadas en fondo de saco, sin unión ejecutada. De tal forma, se entiende esta actuación como complementaria a la prevista en C/ Tabor, al objeto de completar coordinadamente la estructura formal y funcional del ámbito.
- Recomposición volumétrica sobre las parcelas ubicadas al norte de la calle, generando una nueva fachada que configure adecuadamente sus bordes, dada la existencia actual de medianeras en cota de rasante inferior.
- La dotación de un mayor techo edificable sobre estas parcelas (2,0 m2t/m2s), con el objetivo de poder elevar la altura necesaria para generar la fachada precitada, facilitará la compensación de los costes de urbanización.

SECTOR EL VISO CENTRO Y VISO ESTE:

Con problemática general similar, los objetivos encaminados a su solución son:

- Regeneración interna de áreas centrales del polígono, especialmente en algunos ámbitos constituidos con una estructura urbana formal y funcionalmente obsoleta, con elevado nivel de degradación urbanística y edificatoria.
- Esta regeneración se propone apoyada más especialmente en la nueva interpretación conceptual de diversos elementos básicos existentes en el ámbito, infrautilizados o completamente desaprovechados en la actualidad, que de hecho son generadores de parte de la problemática resultante: interrupciones en la continuidad viaria, degradación visual de la imagen arquitectónica y paisajística, insalubridad, ... Tales elementos, esencialmente consistentes en cauces de arroyos, servidumbres de infraestructuras, viales sin ejecutar y parcelas vacantes, se encuentran, paradójicamente, conceptuados en el planeamiento vigente como sistemas locales de zonas verdes, equipamientos o viario, cuando su falta de ejecución, en lugar de contribuir al logro de los beneficios proporcionados por su calificación, genera un aspecto y un funcionamiento imperfecto de la estructura general.
- Sin embargo, la transformación de los elementos lineales en ejes de comunicación, y de los suelos vacantes o degradados, en forma o uso, a parcelas aptas para albergar funciones adecuadas a la renovación deseable (aparcamientos, centros de actividad polarizadora, servicios diversos a las actividades económicas y productivas del polígono) es precisamente la intervención que puede redundar en la mejora de las condiciones existentes, revitalizando las zonas centrales como acicate a la paulatina extensión superficial por irradiación centrípeta de los beneficios derivados de su posición de centralidad.
- Las hipótesis de transformación se basan en el entendimiento del viario apto para comunicación y maniobrabilidad, de la dotación de aparcamientos y de los propios elementos de servicios terciarios y

generadores de actividad como los auténticos y fundamentales factores equipamentales de los sectores de actividad económica y productiva, complementados por las precisas áreas verdes con carácter más bien paisajístico en dotación de una imagen adecuada de pieza de ciudad bien urbanizada.

- De tal forma, en el sector VISO CENTRO la propuesta se basa en:
  - 1) Ejecución de un eje viario estructurante en situación central del polígono, línea vertebradora de conexiones y actividades, constituido como bulevar articulador de viarios transversales sobre el embovedado o cubrición de encauzamiento de arroyos. El diseño de este elemento debe responder a soluciones que permitan salvar las diferencias de cotas altimétricas entre las dos vertientes laterales del cauce, la situada al Sur con una rasante bastante más elevada que la Norte (en torno a 6-7 metros) en la zona Oeste, diferencia ésta que se reduce paulatinamente hasta su unificación en el Este.
  - 2) Constitución de un punto focal en la localización de remate occidental del bulevar, mediante la renovación de las estructuras industriales preexistentes más degradadas, sustituyéndolas por dos edificaciones en altura singular (por encima de B+7, 30 metros) previstas para albergar usos terciarios representativos que, con el apoyo de sus elementos de basamento, contribuyan a reforzar la idea de centralidad en punto de remate del viario principal, del que se derivan las circulaciones de distribución a puntos concretos. Consiguiendo así, en este elemento articulador, conectar los ámbitos norte y sur salvando las diferencias de cotas.
  - 3) Tales diferencias se resuelven por la disposición de una edificación-pantalla de aparcamientos y otros usos, permitiendo sobre su cubierta la comunicación viaria que cierre manzanas del polígono.
  - 4) Conexión del bulevar con el viario límite norte del polígono (vía de servicio actualmente interrumpida), y, a nivel peatonal, al menos, con el viario transversal principal y rotonda sobre la autoría (las diferencias de nivel, si acaso, permitirían el trazado de un acceso de

servicio eventual, específico para mantenimiento). Las medianeras existentes se resuelven adosando nueva edificación o renovando las parcelas con ampliación de superficie y apertura de fachada.

- 5) Generación de un viario transversal en conexión con Carretera de Cártama, entendido como una sucesión de piezas edificadas centralizadoras de actividad y espacios libres equipados, abriendo el corazón del polígono hacia el exterior. Dichas piezas podrían conformarse mediante renovación de las naves existentes, diferida en el tiempo de ser así preciso, independientes en su fase de desarrollo, contando con alturas en torno a B+5 (23 metros).
- 6) Puesta en uso de los terrenos del antiguo Hospital del Tórax, actualmente vacantes, actuando sobre su topografía accidentada en manera de posibilitar conexiones viarias idóneas, ahora impedidas, completando la trama inconclusa del polígono. Sus bordes se configuran mediante la disposición de edificios-pantalla con destino, en parte, a aparcamientos para el ámbito próximo y otros servicios terciarios/empresariales, actuando como hito visual de las aperturas. Se reserva una superficie para equipamientos de ciudad en el acceso al sector, orientada hacia áreas colindantes con usos ya transformados a residencia. De tal forma, esta pieza se configura como elemento fundamental de puerta introductora hacia los nuevos espacios saneados del polígono.
- 7) Las parcelas resultantes de aperturas en la trama se destinarán a usos industriales/económicos o asimilados, contribuyendo con las plusvalías generadas a costear las obras de urbanización.

#### SECTOR VISO ESTE:

- 1) Continuación del eje viario iniciado en el sector centro, sobre el arroyo, como elemento fundamental de comunicación.
- 2) Sustitución de las zonas más degradadas, esencialmente constituidas por las piezas con mayor tiempo de construcción que hermetizan su entorno por nuevas estructuras que permitan incorporar usos para renovación y

modernización del sector, consistiendo el nuevo bulevar en calle principal y representativa del mismo.

- 3) Posibilitar la adecuada unión interna al polígono entre los ejes transversales, hasta la situación del vial de borde oriental.

#### SECTOR LA ESTRELLA:

- El ámbito de actuación comprende, por un lado, las piezas del corazón original del polígono, degradadas por su conformación, estado actual y utilización, así como un ámbito de nuevo desarrollo, el correspondiente al sector PA-G.4 del PGOU vigente, proveniente del PERI.UA-I.3 "San Luis", en inicio de su ejecución, con piezas aún vacantes.
- El objetivo fundamental es abrir la zona hacia los accesos generales del entorno ciudadano, entre otros, a la prolongación del nuevo vial sobre el ferrocarril soterrado que incrementa notablemente el carácter de centralidad del ámbito.
- De tal manera, se procura dotar al acceso desde el sur de una dimensión mayor, acorde a su rango, compensando las piezas a desarrollar con una mayor edificabilidad y apertura de usos, continuando hacia la zona central del polígono con una actuación decidida de saneamiento que reconvierta su carácter al papel que le debe corresponder como polo de confluencia de tres nuevos bulevares, el indicado, la prolongación del correspondiente al Polígono San Luis, ya en uso parcial, y el de nueva generación hacia el Este, hacia otro punto focal de confluencia de la zona reestructurada al Norte, en el borde lindante con la zona de equipamiento del entorno ferial, de gran importancia funcional y simbólica en la ciudad (Palacio de Ferias y Exposiciones).
- Este centro de comunicaciones se convierte así en punto primario de accesos, a su vez en dirección Noroeste, hacia la nueva apertura sobre cauces existentes, configurándose formal y funcionalmente como puerta representativa de la zona de actividad económica de la ciudad.

SECTOR SAN LUIS OESTE (C/ SAENZ DE TEJADA):

- El objetivo fundamental de la intervención es configurar al sector como elemento de remate del Polígono Industrial San Luis en su límite occidental, generando la transición hacia las áreas residenciales, ya enclavadas o en proceso de desarrollo, de la nueva ciudad habitacional del Guadalhorce.
- De tal manera, la mezcla de usos compatibles se propone de forma gradual, presentando una nueva fachada hacia el polígono con piezas destinadas a usos empresariales/terciarios, de transición con las edificaciones residenciales de media altura (en torno a PB+3) en zonas próximas a las viviendas unifamiliares existentes, y mayor (PB+6) en zonas más abiertas sobre bajos comerciales.
- Se prevé una posible renovación por fases del tejido industrial preexistente, en general escaso e inadecuado por su situación colindante con viviendas, de forma que el proceso de transformación pueda autogestionarse por las plusvalías derivadas del cambio de uso y edificabilidades, en manera progresiva inducida por la propia dinámica de transformación, pudiendo subdividirse las actuaciones en unidades de ejecución de menor tamaño, para adaptación a la realidad parcelaria.

La necesidad de supresión de algunas viviendas por las aperturas viarias principales se considera que podrá resolverse en el propio ámbito, mediante reubicación de afectados en las nuevas edificaciones, a través de los sistemas de ejecución.

**1.3. Churriana – Bahía de Málaga****1.3.1. Las Unidades de Ejecución del Plan General de 1997**

Código	Denominación	Situación admva. Planeamiento	Situación admnva. Ejecución de Planeam.	Clasificación-Categorización suelo
UE-CH.2A	SAN JUAN I		No tramitado	Suelo Urbano no Consolidado
UE-CH-2B	SAN JUAN II		P. de Comp. aprobado-	Suelo Urbano Consolidado.
ED-BM.1 (UE BM-3)	EL OLIVAR	Planeam. en trámite	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
ED-CH.1 (UE-CH.3)	LA GAMERA	Planeamiento aprobado	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbano no consolidado
PERI-BM.1	EL OLIVAR	Planeam. en trámite	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI-CH.1	LOS MANANTIALES	Planeamiento aprobado	P. de Comp. aprobado Ejecutado.	Suelo urbano Consolidado
PERI-CH-2	LAS ANIMAS	Planeamiento aprobado	P. de Comp.no tramitado	Suelo urbano no Consolidado
SUP-BM.1	ROJAS – STA TECLA	Planeam. en trámite	P. de Comp. no iniciado	Suelo urbanizable Sectorizado.
SUP-BM-2	MONSALVEZ	Planeamiento aprobado.	P. de Comp. aprobado. Ejecutado.	Suelo Urbano Consolidado.
SUP-BM.3	WITTEMBERG	Planeamiento aprobado	P. de comp. aprobado Ejecutado	Suelo urbano Consolidado
SUP-CH.1	LOS ROSALES	Planeamiento aprobado	P. de Comp. aprobado Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado.
SUP-CH.2	EL RETIRO	Planeamiento aprobado	P. de Comp.no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUP-CH.3	EL CUARTÓN	Planeam.en trámite	PP. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUP-CH.4	ESPEÑUELAS	Planeamiento aprobado	P. de Comp. aprobado. Ejecutado	Suelo Urbano Consolidado.
SUP-CH.5	PIZARRILLO	Planeamiento aprobado	P. de Comp.en trámite	Suelo urbanizable Sectorizado
SUP-CH.6	ATALAYA	Planeam.en trámite	P. de Comp.no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUP-CH.7	LOS PAREDONES	Planeamiento aprobado	P. de Comp. Aprobado. En ejecución.	Suelo Urbano Consolidado
SUP-CH.8	LA LOMA	Planeam. no iniciado	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado.
SUP-CH.9	LA CÓNSULA	Planeam. no iniciado	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
SUNP-BM.1	EL CORONEL	Planeam. no iniciado	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUNP-BM.2	ARRAIJANAL	Planeam. en trámite	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado

SUNP-BM.3	C.INT.S.TURIST	Planeam aprobado y en trámite	P. de Comp. aprobado y no iniciado	S. Urbano Consolidado y S.Urb. Sectorizado
SUNP-BM.4	SAN JULIÁN	Planeam. no iniciado	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUNP-BM.5	LA CIZAÑA	Planeam. en trámite	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUNP-CH.1	CARAMBUCO	Planeam. en trámite	P. de Comp. no iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado

Los planeamientos no iniciados se corresponden con sectores de S. U. P. O de S.U.N.P., con algún tipo de problema, administrativo o de fondo.

El S.U.P-CH.8 La Loma, no se ha iniciado al ser un futuro uso industrial, muy ligado a la construcción de la hiper- ronda y del vial distribuidor, sin los cuales pierde su sentido. En este avance se amplía hasta este último vial y hasta los terrenos de reserva del aeropuerto.

El S.U.P.-CH-9 la Cónsula debe la razón de su paralización a la concepción de su ámbito, incluyendo la finca del jardín histórico, y a las cargas incluidas en proporción con su edificabilidad. En este Avance, para hacerla más viable, se extrae de ella esta finca y una parte importante de zona verde, que será así obtenida como sistema local, para manteniendo el techo edificable previsto y reduciendo su implantación, aumentar al doble (0,20) de lo previsto la edificabilidad.

El S.U.N.P.-BM-1 El Coronel, no ha sido iniciado aún por sus dificultades de gestión derivadas de la composición de su propiedad, mayoritariamente compuesta por antiguos parcelistas ilegales, y por estar todavía desarrollando el otro propietario mayoritario el sector contiguo de Rojas- Sta. Tecla, también de su propiedad. Por esta composición de la propiedad, se ha solicitado por el propietario mayoritario dividir el sector, a la que no se ha accedido, confiando en que con la gestión profesional del mismo se consiga reordenar y urbanizar esta ámbito. Si se ha accedido a dotar el sector con la edificabilidad del sector contiguo (Rojas), dadas sus mismas características, y para dar el incentivo suficiente para su gestión.

El S.U.N.P. BM-4, S. Julián, tiene dificultades para la implantación del uso global residencial- turístico, por el mapa de ruidos del aeropuerto, lo que implicará el cambio de tal uso, manteniendo la edificabilidad.

En cuanto al suelo urbano, con posterioridad a este Avance se resolverán conflictos puntuales de calificación en diversas zonas o errores de gestión de suelo como el del sistema local EL-CH3.

### ***1.3.2. Intervenciones que se proponen.***

En el núcleo de Churriana se ha desarrollado y aprobado un 70% del planeamiento previsto en el vigente PGOU, si bien no se ha ejecutado sino el 20% de las viviendas previstas en el mismo.

Sin embargo se prevé que en dos o tres años se termine de colmatar dicho suelo, pues planeamiento y ejecución están muy avanzados en casi todos los sectores. De forma que entre la C<sup>a</sup> de Alhaurín de la Torre y el aeropuerto, quedará todo el suelo completamente edificado en menos de un cuatrienio, uniéndose los diversos subnúcleos que conforman Churriana al urbanizarse las huertas intermedias tal y como preveía el vigente Plan.

Solo quedarían por colmatar los suelos agrícolas entre Churriana y el Aeropuerto, que tienen serias dificultades para su urbanización, al menos residencial, por las afecciones del mapa de ruidos del aeropuerto, y los suelos, agrícolas también, del entorno del Retiro, junto al límite del término municipal con Alhaurín de la Torre, en los que el Avance no ha tomado ninguna decisión urbanizadora de los mismos, fundamentalmente para no rodear con edificación el importante jardín del Retiro.

Las cuestiones más importantes que tiene pendiente Churriana, para su completa estructuración como núcleo en los próximos años, tienen que ver con su estructura viaria teniendo en cuenta que Churriana está en la intersección de los sistemas costeros y del Valle del Guadalhorce, y que sufre, por esta situación, los problemas derivados del tráfico supramunicipal.

Después de la ejecución del desdoblamiento del acceso de la Carretera de Coín, y del desdoblamiento en proyecto de la Carretera de Alora, solo quedaría pendiente el desdoblamiento del Camino del Pilar, que se vá ejecutando parcialmente por los

distintos sectores de suelo urbanizable (se ha realizado el primer tramo por el sector de Monsalve, y será de muy próxima ejecución el tramo mayoritario por el sector de Rjas-Sta Tecla), y la ejecución de la variante norte, junto al aeropuerto, que este Avance resitúa después de reservar los suelos previstos en el Plan Director para necesidades del Aeropuerto.

Además de los grandes proyectos metropolitanos de la hiper-ronda y el vial distribuidor. Fundamentalmente este último, con conexiones con el núcleo, va a ser la gran oportunidad de Churriana de conectarse por el norte con el aeropuerto, y con las zonas de actividad de la ciudad ligadas a la autovía del Guadalhorce.

Esto permite situar, como en el vigente Plan, y ampliar, un suelo de actividad de calidad, de parque empresarial ligado a su proximidad al aeropuerto, en la zona conocida como "la Loma", en la confluencia del vial distribuidor y de la variante norte del núcleo.

El desarrollo de este suelo va a ser muy importante para Churriana, que puede así diversificar en cierta medida su actividad turística, y aprovechar las sinergias (no solo las molestias) de su cercanía al aeropuerto, constituyendo su segundo polo de actividad industrial y terciaria distinto al de su entrada por la Carretera de Coín

En este núcleo de Churriana futuro, con los desarrollos previstos, residenciales y de actividad, completos y la infraestructura viaria fundamental ejecutada o desdoblada, las oportunidades de regeneración y reequipamiento de sus zonas interiores provienen de la ejecución de los sistemas locales que se vayan obteniendo con la aprobación de los planes.

Los colegios o Institutos, como los que se ván a ainstalar en el Pizarrillo y en las Espeñuelas, el nuevo mercado que irá en el Cuartón, el Centro de Salud en las Espeñuelas, etc., encuentran el suelo necesario en los sistemas locales de estos planeamientos, que por ahora ofertan suelo por encima de la demanda, quedando suelo pendiente aún de destino y ejecución.

El PGOU no preveía sistemas generales de espacios libres y equipamientos, excepto el de la casa de Sta. Tecla, y el más propiamente perteneciente a Bahía de Málaga como es el del Campamento Benítez.

Sin embargo el núcleo de Churriana tiene dos grandes oportunidades de macro espacios libres aún por explotar: uno el gran sistema de la Sierra de Churriana, y otro el conjunto que se ha venido o se irá constituyendo con el sector de urbanizable de el Retiro, ya aprobado, y el sector de la Cónsula aún por tramitar, que conformaba ya en el Pgou vigente la posibilidad de configurar el gran parque de Churriana.

Respecto a la Sierra de Churriana, es preciso mantener la protección existente sobre los suelos no urbanizables de la misma.

En dichos suelos, ya protegidos por el Plan Especial de Medio Físico, de cuya protección derivó la del PGOU vigente, coinciden una litología de mármol azul tableado, que es la que alberga los importantes recursos hidrológicos de "los manantiales de Málaga", un área de las de mayor sensibilidad paisajística, única elevación junto a su sistema de la sierra de Mijas del valle del Guadalhorce y de la costa, pinares de repoblación al noroeste en la carretera de Alhaurín, y una importante biodiversidad asociado al matorral que ha hecho que hayan sido inventariados en ella varios "habitats" de interés ambiental.

Su delimitación coincide aproximadamente con la clasificación como no urbanizable vigente, dejando fuera solo una pequeña bolsa de suelo junto al PERI los Manantiales en la confluencia de la C<sup>a</sup> de Alhaurín con la MA-417 (Camino del Pilar). Quedan en su frontera los suelos clasificados como SUNP (El Coronel) en el PGOU vigente, que incluyen las edificaciones más antiguas de la parcelación ilegal del entorno. Y alberga el resto de la parcelación ilegal, del C<sup>o</sup> de la Sierra, y dos canteras, principales problemas o incompatibilidades de su interés ambiental.

La necesaria actuación ambiental que se propone en la Sierra en las propuestas en el medio físico pasa por resolver dichos problemas, aunque al día de hoy no se ha estudiado aún en qué dirección, sobre todo en lo que concierne a las parcelaciones ilegales. Hay que tener en cuenta que al problema común con otras parcelaciones,

de consolidar actuaciones al margen de la legalidad urbanística, con lo que ello supone para la continuidad indefinida del problema con sucesivas "amnistías" que hacen de efecto llamada ante la permisividad legal, ...hay que añadir en este caso la calidad del medio en que se desarrollan y la peligrosidad de los vertidos en una zona de tan abundantes recursos hídrológicos.

Sí pueden regularizarse las edificaciones ilegales que en el PGOU vigente ya se incluían en el SUNP el Coronel, por estar fuera del ámbito de la zona protegida. Además el hecho de haber un propietario mayoritario en la zona puede ayudar a la definitiva ordenación y urbanización de la misma, mediante su iniciativa y la coordinación municipal, en una junta de compensación que englobe a todos los propietarios, que reparta las cargas de cesión y urbanización del sector. Para facilitar además esta gestión, y haya un techo edificable suficiente para estas cargas, se dota al Coronel de la misma edificabilidad que el contiguo de Rojas-Sta Tecla.

En cualquier caso, la sierra está llamada a ser, con las actuaciones necesarias, la gran zona natural no solo de Churriana, sino también de buena parte de ese tramo de la confluencia entre la costa y el valle.

La otra zona, ésta de carácter más de parque urbano, aunque tenga características de frontera con lo rural, es la que hemos referido constituida en el PGOU vigente con los sistemas locales de los sectores "El Retiro" y "la Cónsula".

La gran oportunidad que el PGOU vigente apuntaba, es la de crear este gran parque, suma de cesiones de sectores, entre la Cónsula y el Retiro, de forma que los dos jardines monumentales fueran los referentes y extremos de una pieza o espacio libre del doble de dimensión.

Sin embargo, quizás el hecho de haber incluido en el sector de la Cónsula el propio jardín monumental, y la escasa edificabilidad del sector ha determinado que no haya sido iniciado en este tiempo, impidiéndose la ejecución de la idea del Plan. Idea, que, de todas maneras, era parcial, al no conectarse con el Retiro, y no ser suficientemente amplia la conexión con la Cónsula.

Ahora hay, además, una nueva oportunidad. Se ha solicitado por el Distrito que se obtenga el olivar y la ermita donde se realiza la romería en la Sierra, así como el vestigio histórico de la Fuente del Rey existente en el interior de una propiedad del Camino del Pilar.

La obtención de estas dotaciones, el olivar como zona verde, la ermita, y la Fuente del Rey, con protección arquitectónica, en una zona verde que la rodee en los jardines de esta casa, es posible calificando como unifamiliar adosada el entorno del PERI los Manantiales que queda fuera de la delimitación de la zona protegida de la Sierra de Churriana.

Estas dotaciones además de incrementar el patrimonio del núcleo, dan la oportunidad de crear un pequeño circuito monumental, junto con la Cónsula y el Retiro.

Teniendo en cuenta, por otra parte, que el olivar y la ermita de la romería pueden conformar un eje con los edificios de la Cónsula, el parque que el PGOU preveía uniendo el Retiro y la Cónsula, puede extenderse también hasta la ermita.

De esta forma, y si se le dá una entrada trasera, por la C<sup>a</sup> de Alhaurín, propiamente dicha, a los edificios de la Cónsula (que tienen también fachadas dignas detrás), se amplía la entrada prevista desde el nuevo parque a la misma, y se dota al Retiro de una entrada lateral, se puede conseguir un gran parque monumental en "ele", que articule las tres piezas monumentales, y se convierta en el gran parque semirural de Churriana, y uno de los mayores del municipio.

En él habría que valorar que la Cónsula se abriera completamente al público, formando un todo con el parque lateral, en el que emergieran los edificios de la escuela de hostelería. La propiedad municipal de la finca lo permite, aunque para la conservación del mismo se cerrara de noche.

Otra cosa es el Retiro, por su carácter privado actual, y por sus jardines monumentales que requieren otro tipo de vigilancia y por tanto de recinto cerrado.

Aunque en el futuro, y en un escenario de propiedad pública de estos jardines (es el único jardín monumental que no es municipal), se podrían incorporar a este gran parque las zona del mismo menos monumentales, a través de la entrada lateral que se dispone en este avance.

Para hacer posible todo esto es fundamental hacer viable el actual sector de urbanizable de la Cónsula. Para ello se dobla la edificabilidad vigente, y dado que no se puede materializar al disminuir incluso la superficie edificable en planta para hacer más expedita su conexión con los jardines de la Cónsula, se extrae del sector la propia finca de la Cónsula, y una parte importante de la zona verde que habrá de obtenerse como sistema local asistemático.

Estos dos grandes espacios, por tanto, de la Sierra y de la Cónsula- Retiro- Ermita, constituyen los grandes "pulmones" de Churriana, la transición entre lo edificado y su entorno rural o la intrusión del medio natural en el medio urbano, el plus o la diferencia cualitativa con otros núcleos o municipios del entorno que puede terminar de dotar del carácter necesario como habitat al núcleo residencial Churriana.

Su industria turística propiamente dicha terminará de completarse en los terrenos que desde la sierra bajan hasta el mar, en la zona conocida como Bahía de Málaga.

Tras la ejecución en los años anteriores del centro de ocio de Plaza Mayor, están a punto de ejecutarse las zonas comerciales ligadas a él y el Centro Ikea, que convertirán a la zona en un gran centro comercial metropolitano, de indudable atractivo turístico para un ámbito grande costero, aunque con dificultades de acceso entre tanto no se ejecuta la hiper-ronda, que pretenden paliar las medidas municipales de creación de viario alternativo a la autovía en el cruce del río Guadalhorce.

En cualquier caso, no hubiera sido posible otras alternativas de usos, sobre todo residenciales, dada la afección que todos estos suelos de Bahía de Málaga tienen en el mapa de ruidos del Aeropuerto, que hubiera impedido o dificultado, en buena parte, la ejecución de viviendas. (El único sector pendiente de ejecución en esta

huella de ruido, el SUNP de S. Julián, va a tener que cambiar también sus previsiones de uso residencial turístico por otras de tipo terciario).

El gran paquete de suelo residencial turístico de Bahía de Málaga, es, junto al concluido de Monsalve y el futuro del Coronel, el del sector "Rojas- Sta-Tecla", muy próximo a concluir su tramitación, en el que la ejecución de sus viviendas y apartamentos turísticos, y sobre todo de su campo de golf (de 27 hoyos incluido la parte de Torremolinos), traerá una gran actividad a la zona.

Este sector, junto a las zonas comerciales en ejecución, y junto a la Marina de Arraijanal, constituye una de las tres piezas sobre las que se articuló en el PGOU vigente la operación turística de Bahía de Málaga, que, una vez completada, dotará no solo a Churriana sino a todo el ámbito metropolitano, de una zona turística de gran calidad y de una importante actividad económica a la zona.

Respecto a la Marina de Arraijanal este Avance no contiene por el momento ninguna novedad respecto al Plan vigente, estando a lo que de los trámites administrativos en marcha se derive.

Las tres piezas que completarían esta gran zona turística son de equipamiento, también de carácter, no solo zonal, sino metropolitano:

El Campamento Benítez, cuya definitiva obtención posibilitaría tener el tercer gran parque de Churriana, y uno de los más importantes de Málaga, el yacimiento arqueológico del tell fenicio de Guadalmar, acondicionado para la visita y la interpretación, y el Parque de la Isla, espacio protegido y del máximo interés, sobre todo por su avifauna, cuya adecuación se está llevando a cabo, y constituirá así mismo un parque natural de primer orden.

#### 1.4. Litoral Oeste y Prolongación.

##### 1.4.1. Actuaciones del Plan General de 1997: desarrollo, reconsideración y actualización.

###### PLANEAMIENTO ZONA LITORAL OESTE – ZONA PROLONGACION

Código	Denominación	Situación administrativa Planeamiento	Situación administrativa Ejecución de Planeamiento	Clasificación Categorización del Suelo
ED-LO.1	Avda. Sor Teresa Prat	Planeamiento Aprobado	Proyecto Cooperación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.2	C/ Ravel	Planeamiento Aprobado/ Modificación AI		Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.3	C/ La Caramba	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.4	C/ Mendoza			Suelo Urbano no Consolidado
ED-LO.5	C/ Viña del Mar I	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.6 (UE-LO.6)	C/ Viña del Mar II	Planeamiento Aprobado Pendiente publicación	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
ED-LO.7	C/ Guindaleta	Planeamiento Aprobado. C.E.		Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.8	C/ Avda. de Europa	M.E ED no tramitado.		Suelo Urbano no Consolidado
ED-LO.9	Carril de la Chupa	Planeamiento Aprobado. M.E		Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.10	C/ Omar	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-LO.11	C/ Cañada del Tesoro	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-P.1	Pasillo Matadero	Planeamiento Aprobado. M.E.		Suelo Urbano Consolidado
ED-P.2 (UE-P.5)	C/ Reboul	Pte. Revisión PGOU	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
ED-P.3	C/ Eguiluz	Planeamiento Aprobado	EnTrámite por Cooperación	Suelo Urbano no Consolidado
ED-P.4 (UE-P.4)	Pasaje Adra		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
ED-P.5 (UE-P.10)	Maestro Lecuona	Planeamiento en tramitación	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
ED-P.6	C/ Corregidor Ruiz de Pereda	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-P.7	C/ Virgen de las Flores	Pendiente de Informe Jurídico		Suelo Urbano no Consolidado
ED-P.8	C/ Carlos Barral	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
ED-P.9	C/ Cuarteles			Suelo Urbano no Consolidado
ED-P.10	C/ Eslava	Planeamiento Aprobado		Suelo Urbano Consolidado

De las anteriores actuaciones quedan sin iniciar el Planeamiento de Desarrollo correspondiente las siguientes :

ED LO 4 en calle Mendoza cuyo objetivo de resolver un problema puntual de alineaciones y medianerías vistas.

ED P2 en calle Reboul en la que se propone modificación de uso actual y liberar espacio libre.

ED P4 en pasaje Adra que plantea una apertura viaria que se estima imprescindible.  
ED P9 en calle Cuarteles que propone la adecuación de la edificación a su entorno.

Se mantienen dichas actuaciones al entender que sus objetivos se mantienen vigentes.

Código	Denominación	Situación administrativa Planeamiento	Situación administrativa de Ejecución de Planeamiento	Clasificación/ Categorización del Suelo
PERI- LO.1	C/ Ferrocarril del Puerto		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- LO.2	C/ Orfila	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- LO.3	Pacífico	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- LO.4	Plaza San Fermín		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- LO.5	Guindos I		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- LO.6	Guindos II	Planeamiento enTramitación. M.E.	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- LO.7	Guindos III		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- LO.8	La Princesa	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- LO.9	Tabacalera		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI-LO.10	Repsol	Planeamiento enTramitación. Pte de Avaes	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI-LO.11	Camino de la Térmica II	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- LO.12	C/ Santa Rufina		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI-LO.13	C/ San Lucas		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI-LO.14	Camino de la Térmica I	Planeamiento Aprobado. Pte de Avaes.	En Trámite	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- LO.15	Avda. de Europa	Planeamiento Aprobado	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI-LO.16	Tabacalera II	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- P.1	Iglesia del Carmen	Planeamiento Aprobado. M.E.	En Trámite	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- P.2	Avda. de la Aurora	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- P.3	C/ Alcalde Díaz Zafra	Inicio de Expediente	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- P.4	C/ Juan Gris	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado
PERI- P.5	El Duende		No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- P.6	C/ Virgen del Pilar	M.E. Peri sin tramitar	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- P.7	C/ Virgen de la Fuensanta	Planeamiento Aprobado	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI- P.8	Héroe de Sostoa	Planeamiento Aprobado	No Iniciado	Suelo Urbano no Consolidado
PERI	Avda. Velázquez	Planeamiento Aprobado	Proyecto Aprobado Compensación	Suelo Urbano Consolidado

Las anteriores actuaciones cuyo planeamiento de desarrollo no está iniciado pero que mantienen su vigencia por tratarse de ámbitos que precisan ser ordenados, se mantienen aunque con una delimitación en algunos casos diferente y adaptadas en sus determinaciones a los criterios reflejados en el art. 17 de la LOUA. " Ordenación de áreas urbanas y sectores". Tal es el caso de:

- PERI-P.5 (denominación nueva San Rafael/Duende).
- PERI-LO.4 (PERI LO 12, PERI LO 13 (Princesa)).
- PERI-LO.1 (El Bulto).
- PERI-P.3 Alcalde Díaz Zafra.
- PERI-LO.5, PERI-LO.6, PERI-LO.7 (Guindos).

En el caso del PERI LO 10 Repsol, se incluye como una nueva actuación a pesar de estar aprobado ya que se modifican sus determinaciones

Código	Denominación	Situación administrativa Planeamiento	Situación administrativa de Ejecución Planeamiento	Clasificación/ Categorización de Suelo
SUP-LO.1	Torre del Río	Inicio de Expediente	No Iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUP-LO.2	Finca del Pato	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
SUP-LO.3	La Térmica		No Iniciado	Suelo Urbanizable Sectorizado

El SUP-LO.1 Y SUP-LO.3 junto a una nueva actuación prevista en calle Nereo configuran un solo ámbito de proyecto, aunque susceptible de gestionarse de forma independiente. El ámbito del SUP LO 1 Torre del Río se mantiene en su delimitación actual, y el SUP LO 3 engloba una parcela calificada con la ordenanza industrial en PGOU de 1997.

Código	Denominación	Situación administrativa Planeamiento	Situación administrativa de Ejecución Planeamiento	
PAM- LO.1	PERI-LO.1 Huelin		Cesiones	Suelo Urbano Consolidado
PAM- LO.2	PERI UA-LO.4 San Andrés	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
PAM- LO.3	PERI RT-LO.5 San Carlos	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
PAM- LO.4	PERI Málaga 2000	Planeamiento Aprobado	Asistemático	Suelo Urbano Consolidado
PAM- LO.5	PPO. SUP-LO.1 Mainake		Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado
PAM- P.1	ED. C/ Plaza de Toros Vieja	Planeamiento Aprobado	Asistemático	Suelo Urbano Consolidado
PAM- P.2	PERI Larios	Planeamiento Aprobado	Proyecto Compensación Aprobado	Suelo Urbano Consolidado

**ACTUACIONES SISTEMÁTICAS PREVISTAS PGOU VIGENTE SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO DESARROLLO EN ZONA LITORAL OESTE**

Código	Denominación	Situación administrativa		
UE LO.1	Oxido Rojo	Proyecto Aprobado	Compensación	Suelo Urbano Consolidado
UE LO.2	Rio Gargalica	Proyecto Aprobado	Compensación	Suelo Urbano Consolidado
UE LO.13	Cañada del tesoro	Proyecto Aprobado	Compensación	Suelo Urbano Consolidado
UE LO. 15	Maynake	No Iniciado		Suelo Urbano no Consolidado
UE LO.16	Moncada	En Trámite, por Cooperación		Suelo Urbano no Consolidado
UE LO.17	Fernán Nuñez	Expropiación		Suelo Urbano Consolidado
UE LO.18	Lopez Pinto	En Trámite, por Cooperación		Suelo Urbano no Consolidado

**ACTUACIONES SISTEMÁTICAS PREVISTAS PGOU VIGENTE SIN FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN ZONA PROLONGACIÓN**

Código	Denominación	Situación administrativa		
UE P.2	Luis Braille	Proyecto Aprobado	Compensación	Suelo Urbano Consolidado
UE P.7 <sup>a</sup>	Ctra. Cártama	Proyecto Aprobado	Compensación	Suelo Urbano Consolidado
UE P.7b	Ctra. Cártama II	Distribución Aprobado	de Cargas	Suelo Urbano Consolidado

Por último aquellas unidades de ejecución en Suelo Urbano previstas en el PGOU de 1997 no desarrolladas se mantendrán en la categoría de Suelo Urbano no Consolidado.

**1.4.2. Intervenciones regeneradoras.**

Actuaciones vinculadas al Proyecto de Soterramiento del Ferrocarril

San Rafael/Duende, San Rafael, Repsol y Princesa

Se describen pormenorizadamente en Capítulo VI apartado " La actualización del ferrocarril como oportunidad para la regeneración y estructuración de la ciudad."

Actuaciones de reconversión de actividades industriales descontextualizadas en nuevos enclaves residenciales, comerciales y terciarios.

Térmica, Torre del Río, y Nereo así como la actuación litoral en la barriada del Bulto, se describen pormenorizadamente en Capítulo VI .

Las Actuaciones denominadas Alcalde Díaz Zafra, Los Guindos etc, presentan una problemática similar.

Se trata de enclaves industriales inmersos en barrios con fuerte vocación residencial. Las actividades puramente industriales no precisan ocupar estos espacios ya demandados por la ciudad.

Los planeamientos de desarrollo previstos en estas zonas por el PGOU de 1997 no han resuelto el problema ya que parten de una premisa en la práctica difícil de cumplir, que es el cese voluntario de la actividad industrial por todos los propietarios. Con independencia de que con posterioridad se estudie la delimitación más adecuada de las diferentes unidades de ejecución, que permita la materialización jurídica y material del planeamiento, a efectos de ordenación se estima que, en el caso de los Guindos, debe plantearse un proyecto unitario que englobe los PERI previstos en 1997 así como las manzanas industriales colindantes que tenían la consideración de Suelo Urbano directo en el PGOU vigente.

Se propone permeabilizar dichas zonas dotándolas de zonas verdes redimensionando el suelo público y privado y planteando edificación residencial de media densidad.

Alcalde Díaz Zafra

Superficie: 17.146 m<sup>2</sup> suelo

Edificabilidad Total: 1,3 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo

Techo Residencial :16.679 m<sup>2</sup> t

Techo Comercial/ Oficinas: 5.610 m<sup>2</sup> t

Nº Viviendas: 143

Zona verde y Equipamiento público: 7.000 m<sup>2</sup>

GuindosSuperficie: 177.590 m<sup>2</sup> sueloEdificabilidad Total: 1,3 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> sueloTecho Residencial :55.064 m<sup>2</sup> tTecho Comercial/ Oficinas: 26.074 m<sup>2</sup> t

Nº Viviendas: 474

Zona verde y Equipamiento público: 18.500 m<sup>2</sup>**1.5. Ambito Rosaleda.****1.5.1. Las Unidades de Ejecución del Plan General de 1997: desarrollo, reconsideración y actualización.**

<b>AMBITO ROSALEDA</b>				
<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación Administrativa Planeamiento</b>	<b>Situación Administrativa Ejecución del Planeamiento</b>	<b>Clasificación Categorización del Suelo</b>
PERI-R. 1	Arroyo de los Angeles	Aprobado	Aprobado	Urbano Consolidado
ED-R.2	Palacio del Cines	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
ED-R.3	Cine Aleixandre	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PERI-R.1	La Corta	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PERI-R.2	Depósito Alcubillas	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PERI-R.3	Hospital Civil	No Iniciado	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PERI-R.4	Calle Jaboneros	Aprobado	Aprobado	Urbano Consolidado
PE-R.1	Virreina Alta	No Iniciado	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PE-R.2	Cuartel de la Trinidad	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado

De las anteriores actuaciones está sin iniciar el Planeamiento de Desarrollo de las siguientes:

- PERI-R.3 Hospital Civil: se presenta una propuesta que modifica y complementa los objetivos iniciales, con ligera pérdida de edificabilidad residencial y aumento de espacios libres y de equipamiento público.

- PERI La Corta. Se ha iniciado el planeamiento, pero parece adecuada una revisión de sus determinaciones.

Los Planea Especiales, Virreina y Cuartel de la Trinidad, ambos de iniciativa pública, que atienden a sus propios objetivos, se mantienen.

<b>AMBITO PUERTO DE LA TORRE</b>				
<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Situación Administrativa Planeamiento</b>	<b>Situación Administrativa Ejecución del Planeamiento</b>	<b>Clasificación Categorización del Suelo</b>
UE-PT.2	Junta de Los Caminos	Aprobado	No Iniciado	Urbano No Consolidado
ED-PT.1	C/ Neptuno	No Iniciado	No Iniciado	Urbano No Consolidado
ED-PT.2	Las Morillas	No Iniciado	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PERI-PT.1	Torremar-Atabal	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PERI-PT.2	Atabal Este	Aprobado	Aprobado	Urbano Consolidado
PERI-PT.3	Asteroide	En Trámite	Aprobado	Urbano Consolidado
PERI-PT.4	Los Almendros	Aprobado	Aprobado	Urbano Consolidado
PERI-PT.5	El Tomillar	Aprobado	En Trámite	Urbano No Consolidado
PERI-PT.6	Carril de Orozco	Aprobado	En Trámite	Urbano No Consolidado
PERI-PT.7	Salinas	Aprobado	Aprobado	Urbano Consolidado
PE-PT.1	Casas Nuevas	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PE-PT.2	San Joaquín	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PE-PT.3	El Llanillo	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado
PE-PT.4	Arroyo España	En Trámite	No Iniciado	Urbano No Consolidado

De las anteriores actuaciones quedan sin iniciar el Planeamiento de Desarrollo las siguientes:

UE-PT.2, Junta de Los Caminos, sin necesidad de Planeamiento de Desarrollo. E mantiene el objetivo de obtención de sistemas locales, pero cabría una revisión en cuanto a las determinaciones de gestión.

ED-PT.1, C/ Neptuno, de iniciativa privada: cabría una revisión en las determinaciones de gestión, o bien un cambio de iniciativa a pública.

ED-PT.2, Las Morillas, de iniciativa pública, cuyos objetivos –ordenación del equipamiento y otros usos públicos- se mantienen, así como sus determinaciones.

### **1.5.2. Propuesta para la regeneración del ámbito**

#### **Hospital Civil**

El terreno presenta una loma que cae desde la calle Velarde –en la vertiente norte de la loma sobre la que se ubica el Convento de la Trinidad-, hacia el Arroyo de Los Angeles.

Existe una zona de pinos de importante porte dando a la calle Velarde, en el punto más alto del terreno, y una masa arbórea de cierta dimensión en la zona más baja.

El valor de este espacio arbolado se acentúa si consideramos que se trata de un espacio libre rodeado de una amplia zona de edificación residencial de densidad bastante alta, muy deficitaria de espacios para esparcimiento.

Además, la parcela se completa con un parterre de setos, un vivero y algunas edificaciones de uso institucional: escuela de enfermería, centro de día para enfermos de Alzheimer y otros usos sanitarios.

Cabe expresar que en la actualidad, los terrenos no edificados sirven de aparcamiento en superficie, tanto para los trabajadores de los centros hospitalarios cercanos como para eventuales visitas a enfermos o incluso de apoyo a la zona residencial circundante.

También es de destacar la trasera de unos edificios residenciales que dan fachada a calle Blas de Lezo, que no tienen tratamiento de fachada, presentando medianeras vistas con algunos huecos abiertos.

#### **2      *Objetivos de la propuesta***

- Mantener la mayor cantidad de masa arbórea teniendo en cuenta el porte y valor de las especies.
- Crear un parque de uso público con el mayor soleamiento posible y de fácil accesibilidad.
- No eliminar plazas de aparcamiento, sino aumentar su número.
- Tapar las traseras de los edificios de Blas de Lezo.

- Dotar al Hospital Civil de suelo para un posible crecimiento, y de un jardín de paseo para los pacientes.
- Mantener el centro de día de enfermos de Alzheimer y los edificios vinculados al Hospital Civil

### 3 Descripción de la propuesta.

La propuesta tiene en cuenta las condiciones marcadas en la ficha del PERI Hospital Civil del Plan General de 1997, pero no exhaustivamente.

La edificación residencial se ubica ocultando la trasera de los edificios de calle Blas de Lezo, en una manzana que ocupa la esquina suroeste de la parcela. A continuación se dispone un edificio de equipamiento, que ha de tener un diseño singular, pues debe tapar el resto de las traseras de la edificación existente con el condicionante de arrojar la menor sombra posible sobre el parque.

Para dar respuesta a la demanda de aparcamientos, se propone un aparcamiento subterráneo en las zonas en que el arbolado lo haga posible, además de dos plantas en semisótano en el edificio residencial, y sótano común bajo éste y el edificio de equipamiento.

La zona ajardinada con parterre se destinaría a uso del Hospital Civil, quedando reservada para una posible ampliación de sus instalaciones.

Debe dejarse apuntada la propuesta de vincular este parque con el jardín que rodea el Convento de la Trinidad -mediante una pasarela por encima de calle Velarde que absorba el desnivel existente-, cuyo futuro uso museístico pueda verse complementado con este parque.

La actuación se proyecta sobre una superficie de suelo de 42.452 m., con una edificabilidad residencial de 22.275 m.

### **Salyt**

Una de las asignaturas pendientes en cuanto al sistema viario de la zona de Rosaleda –con repercusión en toda la ciudad- es el cierre de la Avenida de Valle Inclán, que pasa así de ser un enlace con las rondas este y oeste a convertirse en un vial urbano, cual era su vocación original.

En el ámbito de actuación sobrevive la fábrica de cerámicas Salyt, que ha quedado completamente rodeada de suelo urbano residencial, y cuya ubicación aconseja plantear su posible desmantelamiento.

Además, tenemos el parque del norte que termina en la avenida de Valle Inclán, y que, de alguna forma, se verá afectado por el cierre de este vial.

#### *Objetivos de la propuesta*

- Desmantelamiento y traslado de la fábrica de cerámica.
- Continuación del Parque del Norte al otro lado de Valle Inclán, con el objeto de que las barriadas situadas a este lado puedan también disfrutar del parque, además de dar un acceso peatonal a través del mismo a los barrios ubicados al otro lado de la vía.
- Dotar a la zona de aparcamientos para los residentes.
- Uso de alguna de las edificaciones de la fábrica para uso deportivo, que es el carácter que tendrá esta parte norte del parque del norte.

#### *Descripción de la propuesta.*

El parque del norte se continúa hacia el norte gracias a la nueva definición del viario de la zona, así como la remodelación –con proyecto en curso- de la circulación en la rotonda de Suárez.

En el terreno ocupado hoy por las instalaciones de la fábrica se proponen usos deportivos: una piscina cubierta y otra al aire libre, pistas de paddle-tenis, incluso utilizando parte de la edificación existente, y salas polivalentes.

Dentro del actual recinto de la fábrica, y sobre unos terrenos elevados en cota respecto del parque deportivo, se propone una actuación residencial, que se complementa con otra destinada a VPO situada en cota de la calle Padre Martín.

Por último, la parcela situada en el extremo oeste, al otro lado de la calle Padre Martín, se destina a aparcamiento.

El ámbito de esta actuación es de 78.000 m., y la nueva edificabilidad residencial propuesta, de 31.200 m.

## **Martiricos**

Al sur del estadio de la Rosaleda encontramos una franja de terreno que presenta un espacio libre singular, y que, por otro lado, carece de la cualificación que por su ubicación y características merecería.

La explanada de Martiricos es una franja de terreno paralela al río Guadalmedina en su ribera oeste, que actualmente se usa como aparcamiento en superficie y como ubicación del mercadillo los domingos.

Frente a la explanada, existen unas instalaciones industriales ubicadas sobre una parcela de marcada forma longitudinal.

Estas dos porciones de terreno quedan separadas por la Avenida de Martiricos, importante vial de conexión norte-sur.

### *Objetivos de la propuesta*

- Poner en valor un enclave que cuenta con una posición privilegiada en la ciudad, más aun si tenemos en cuenta la posibilidad del encauzamiento del río Guadalmedina, lo que dotaría a esta área de especial singularidad dentro de la operación, dado que se trata del espacio más abierto que encontramos en el transcurso del río, lo que supone una oportunidad importante de renovación urbana.
- Adecuar el uso del suelo a la condición de centralidad urbana de este lugar.
- Dotar a la zona de calidad urbana y ambiental, con inclusión de zonas verdes cualificadas, espacios peatonales de esparcimiento y un aparcamiento subterráneo de apoyo tanto a los equipamientos existentes (estadio de fútbol, hospitales..) como a los usos futuros.

### *Descripción de la propuesta.*

En los terrenos ocupados actualmente por la fábrica, se delimitan tres parcelas cuadradas sobre las que se elevan 3 torres, dos de ellas idénticas y una tercera diferente. Las dos torres iguales se conforman con un basamento de PB+3 que se destina a uso comercial, terciario y oficinas. Sobre este basamento, se elevan 15 plantas de viviendas.

La tercera torre se conforma también con un basamento, éste dedicado a usos dotacionales, más 10 plantas de VPO.

El parque se conforma sobre la actual explanada de Martiricos, incluyendo la sección de vial que se soterra en la zona central de la actuación y que da acceso al aparcamiento subterráneo bajo el parque.

La propuesta comprende, por último, el traslado de las instalaciones del Parque de Bomberos, que trae causa de la necesidad de conexión entre las dos riberas del Guadalmedina.

El ámbito de la actuación es de 66.298 m., y la edificabilidad residencial propuesta de 66.298 m<sup>2</sup>.

## 1.6. Litoral Este y Pedrizas

### 1.6.1. Las unidades de ejecución del plan general de 1997; desarrollo, reconsideración y actualización:

#### LITORAL ESTE

Código	Denominación	Trámite administrativo Planeamiento
PERI-LE.1	"Jarazmín Norte"	Sin A.I.
PERI-LE.2	"Jarazmín Sur"	Sin A.I.
PERI-LE.3	"Calle Mar"	29/07/2004
PERI-LE.4	"Las Esclavas"	NO INICIADO
PERI-LE.5	"La Mosca"	Sin A.I.
PERI-LE.6	"El Candado"	Sin A.I.
PERI-LE.7	"Hacienda Miramar"	Planeamiento Aprobado
PERI-LE.8	"Miraflores"	Planeamiento Aprobado
PE-LE.1	El Morlaco	NO INICIADO
ED-LE.1	Minilla	29/06/2001
ED-LE.2	San Ignacio	NO INICIADO
ED-LE.3	Banda del Mar	NO INICIADO
ED-LE.4	La Biznaga	NO INICIADO
ED-LE.5	Carril La Milagrosa	NO INICIADO
ED-LE.6	Campos Eliseos	NO INICIADO
ED-LE.7	Villa Luisa	NO INICIADO
ED-LE.8	Arroyo Pilonos	NO INICIADO
ED-LE.9	Marengo	Planeamiento Aprobado
ED-LE.10	Callejón Domingo	02/07/1998
SUP-LE.1	Miraflores I	14/03/1999
SUP-LE.2	San Antón	05/05/2000
SUP-LE.3	Miraflores II	29/06/2001

Código	Denominación	Trámite administrativo Planeamiento
SUP-LE.4	Miraflores III	02/07/1998
SUP-LE.5	Colinas Limonar	24/06/2004
SUP-LE.6	Hacienda Paredes	Aprobación provisional
SUP-LE.7	Hacienda Clavero	09/10/1998
SUP-LE.8	Lagarillo	21/12/2000
SUP-LE.9	Camino Olías	Sin A.I.
SUP-LE.10	La Platera	Sin A.I.
SUNP-LE.1	La Platera	M.E. SUP LE 10
SUNP-LE.2	Las Niñas	Aprobación inicial
SUNP-LE.3	El Tinto	Sin A.I.
SUNP-LE.4	Villazo Bajo	24/06/2004
PAM-LE.1	P.E.R.I. Miraflores del Palo	No precisa trámite
PAM-LE.2	P.P. SUP-LE.5 San Francisco	No precisa trámite
PAM-LE.3	P.E.R.I. Cerrado de Calderón	Planeamiento Aprobado
PAM-LE.4	P.P. SUP-LE.4 Polvorín	No precisa trámite
PAM-LE.5	P.E. Baños del Carmen	Planeamiento Aprobado
PAM-LE.6	P.E.R.I. San Telmo	Planeamiento Aprobado
PAM-LE.7	E.D. Callejón de la Fuerza	Planeamiento Aprobado
PAM-LE.8	P.P. SUP-LE.2 La Manía	Planeamiento Aprobado
PAM-LE.9	P.P. SUP-LE.3 Parque Clavero	NO INICIADO
PAM-LE.10	E.D. La Mina	No precisa trámite
PAM-LE.11	E.D. Mayorazgo	Planeamiento Aprobado
PAM-LE.12	E.D. Pasaje de Mora	NO INICIADO

## PEDRIZAS

Código	Denominación	Trámite administrativo Planeamiento
PERI-PD.1	PERI-PD.1 "Pura Gutiérrez"	Planeamiento Aprobado
PERI-PD.2	PERI-PD.2 "Monte Dorado"	Sin aprobación definitiva. Revisión PGOU
PERI-PD.3	PERI-PD.3 "Gandalín"	NO INICIADO
PERI-PD.4	PERI-PD.4 "El Tropezón"	Planeamiento Aprobado
PE-PD.1	PE-PD.1 Acueduto de San Telmo	Revisión PGOU
ED-PD.1	ED-PD.1 Acequia de San Telmo	Planeamiento Aprobado
ED-PD.2	ED-PD.2 Avda. del Patrocinio	Planeamiento Aprobado
ED-PD.3	ED-PD.3 Pastor de Filida	Planeamiento Aprobado
ED-PD.4	ED-PD.4 Plaza de San Miguel	Planeamiento Aprobado
ED-PD.5	ED-PD.5 San Miguel I	Planeamiento Aprobado
ED-PD.6	ED-PD.6 San Miguel II	NO INICIADO
ED-PD.7	ED-PD.7 Nuestra Sra. de la Victoria	NO INICIADO
ED-PD.8	ED-PD.8 Cuesta de Tassara	NO INICIADO
SUP-PD.1	SUP-PD.1 Tassara	Sin A.I.
SUP-PD.2	SUP-PD.2 Morales	NO INICIADO
PAM-PD.1	P.P. SUP-PD.2 Huerta Nueva	Planeamiento Aprobado
PAM-PD.2	P.E.R.I. UA-C.19 El Ejido (Centro)	Planeamiento Aprobado
PAM-PD.3	P.P. Sector LE.1 Olletas (Lit.Este)	Planeamiento Aprobado

**Comentario:** podemos comprobar en la tabla adjunta que el desarrollo ha sido desigual: en un alto porcentaje tramitado y aprobado entre los planeamientos cuya finalidad es el crecimiento "ex novo", frente a numerosas actuaciones no iniciadas de PERI y ED de menor superficie pero de mayor complejidad en su gestión ya sea por número de propietarios, por afectar a zonas consolidadas, o bien por difícil ejecución o elevadas cargas de urbanización en relación al aprovechamiento lucrativo que el PGOU les otorgaba. Los Planeamientos de iniciativa pública, algunos sin aprobación inicial están actualmente en redacción.

Entre los No iniciados cabe hacer el siguiente diagnóstico:

## **LITORAL ESTE**

### **PERI-LE.4:**

Se trata de una pieza de conexión entre cl. Juan Valera y Hacienda Paredes sobre la que se carga la ejecución de un viario de importante sección en una zona de fuerte pendiente y parcelas con viviendas ya consolidadas.

#### **Propuesta:**

Se replantea el trazado del viario adaptándose a caminos existentes, permitiendo que sirva de acceso sur al Colegio de las Esclavas.y, aunque se reduce el techo total se asigna de forma acorde a la parcelación existente y posibilidades reales de edificación, respetándose la calificación de vivienda unifamiliar en zonas que así están edificadas y tiene resuelto su acceso y CJ en parcela vacante, a cota inferior de modo que no rebase la línea de visión del colegio.

### **PE-LE.1:**

Plan Especial para la construcción de un puerto deportivo en la zona del Morlaco y reurbanización de acceso desde entrada a Cerrado de Calderón. Se preveía esta actuación en función del cambio de solución en la protección de la playa de Pedregalejos, desmontándose los actuales espigones que permitirían realizar las defensas de este puerto. La ampliación del Puerto de Málaga y la localización en un punto ya actualmente con exceso de tráfico pone en cuestión su viabilidad y oportunidad.

**Propuesta:**

Se suprime la localización del puerto deportivo en dicha zona. Queda esbozado en este avance la posibilidad generar una plataforma–mirador, ampliación de la existente actualmente y que recuperase la imagen de balcón sobre la bahía.

**ED-LE.2: San Ignacio**

Estudio de detalle para la remodelación de los campos de deportes y prolongación de cl. Julio Gómez. No se preveía sistema de actuación para la obtención de inmuebles adosados al campo de deportes.

Existe convenio con los propietarios del campo de deportes.

Por la Oficina de Coordinación de Infraestructuras se plantea aparcamiento subterráneo y remodelación viaria en la zona.

**Propuesta:**

Se mantiene ordenación similar si bien se considera necesario ampliar la gama de usos que el equipamiento puede albergar.

El ámbito de estudio debe ser mayor por la repercusión que la ubicación del intercambiador modal y conexión metro-ferrocarril de la costa puede suponer.

**ED-LE.3 Banda del Mar****ED-LE.4 La Biznaga****ED-LE.5 Carril La Milagrosa**

Estudios de detalle sobre zona consolidada con objeto de aperturas viarias y mejoras de conexión CI Salvador Allende Paseo Marítimo.

**Propuesta:**

Realizar un análisis completo de la zona, como propuesta de regeneración urbana, englobando los estudios de detalle propuesto en una intervención más amplia.

**ED-LE.6 Campos Eliseos**

Estudio de detalle para ejecución de aparcamiento subterráneo para 270 plazas. Difícil acceso desde Paseo de Reding.

**Propuesta:**

Incorporar al Monte como Gibralfaro, obtención como SG.

**ED-LE.7 Villa Luisa**

Obtención de equipamiento y jardín y edificación residencial. El aprovechamiento es similar al de la zona.

**Propuesta:**

Mantener sin modificaciones.

**ED-LE.8 Arroyo Pilonos**

Zona verde y residencial en cruce con cl. Juan Sebastián Elcano.

**Propuesta:**

Incorporar como actuación conjunta con el antiguo cine Lope de Vega que permitiera un uso comercial terciario con dotación de aparcamientos suficiente.

**PAM-LE.12 E.D. Pasaje de Mora**

Modificación para incorporar las indicaciones dibujadas en el PGOU 97. Se inició trámite de modificación del elementos para volver a las determinaciones del E.D. inicial, no concluyéndose su tramitación.

**Propuesta:**

Mantener la idea del PGOU vigente de plaza abierta a Carretera de Almería, haciéndolo compatible con una edificación que cierre las medianeras existentes.

**PEDRIZAS****PERI -PD.3: "Gandalín"**

Sierra Blanquilla, apertura de viales y espacio público. La renovación en zonas próximas permitirá la revalorización de la zona y puesta en carga.

**Propuesta:**

Mantener criterios del PGOU 97

**ED-PD.6 San Miguel II**

Corresponde a una franja que conforma el borde oriental del Cementerio de San Miguel. Iniciativa privada.

El trazado es coherente con encuentro con viario consolidado.

**Propuesta:**

Mantener criterios del PGOU 97

**ED-PD.7 Nuestra Sra. de la Victoria****ED-PD.8 Cuesta de Tassara**

Estudios de detalle en zonas de importante pendiente y necesidad protección de arbolado y de apertura viaria, de iniciativa privada.

**Propuesta:**

Mantener criterios del PGOU 97

**SUP-PD.2 Morales**

Iniciados los trámites aunque sin aprobación

**Propuesta:**

Mantener criterios del PGOU 97.

**1.6.2. Intervenciones regeneradoras.**

El sistema de vías existente en el litoral es a todas luces insuficiente. Por otra parte, el grado de consolidación y colmatación del parcelario hace de difícil resolución la apertura de nuevas vías.

El crecimiento residencial en las zonas más altas del litoral, actualmente en desarrollo, con déficit en equipamientos y servicios y la dependencia actual del cordón litoral como eje de comunicación entre sectores de la ciudad puede traer un agravamiento del problema.

Las operaciones de nuevas aperturas y relaciones entre zonas limítrofes requieren de intervenciones puntuales que, en operaciones sobre zonas consolidadas, previo a aprobación inicial, requerirán un estudio pormenorizado a una escala adecuada.

En este sentido solución a la necesidad de conexión entre distintas zonas requiere atravesar en diversos puntos aquellos arroyos que se han convertido en barreras naturales: se plantean pasos y actuaciones en el Gálica (en su conexión con carretera de Almería), apertura de margen izquierda del Arroyo Jaboneros y nuevos puentes a la zona de la barriada de la Mosca; conexión sobre el arroyo Pilonos entre las zonas de Pedregalejos que dicho arroyo divide y conexión con Hacienda Paredes.

Estas actuaciones deberán ser de iniciativa pública, no afectando, inicialmente a las determinaciones de la clasificación de suelo, que tienen consideración de urbano consolidado.

### - Actuaciones de reforma interior

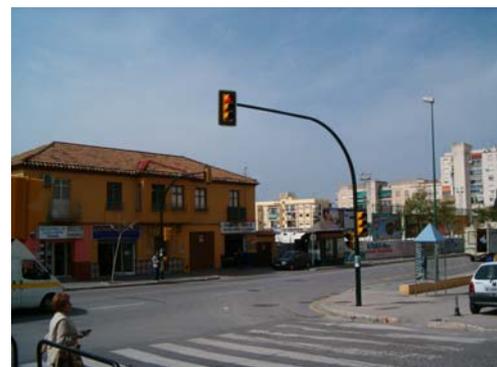
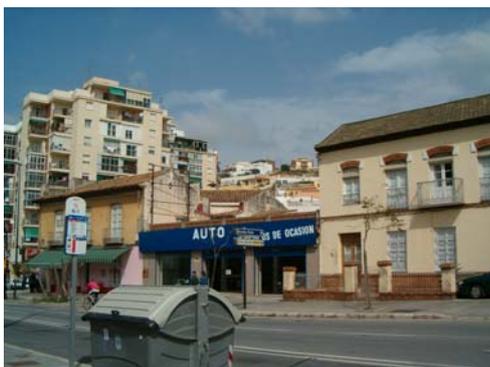
Se plantean actuaciones de reforma interior en aquellas zonas cuyo proceso de renovación, dada su densidad actual y parcelación difícilmente puede ser asumido por iniciativas privada.

#### - Campo de Fútbol San Ignacio / Cementerio de San Juan

- Descripción / antecedentes
  - Comprende la zona actualmente ocupada por el Cementerio de San Juan y el ED LE-2.
  - Se preveía la adecuación de zonas deportivas con ejecución de parking subterráneo y zona verde en el entorno del Cementerio, de iniciativa municipal.

- Diagnóstico:

Este espacio corresponde a la zona final del núcleo original del Palo, constituyendo una manzana compacta que taponaba las conexiones con otras zonas desarrolladas posteriormente.



Las pistas deportivas avanzan sobre la alineación actual de la carretera de Almería y los edificios con fachada a calle Padre Lerchundi abren fachada trasera, en unos casos con carácter de patio al espacio libre que supone el campo de fútbol actual.

El cementerio, próximo a edificaciones residenciales y con unas instalaciones deficientes requiere ser incluido en el proceso de clausura que en otros casos se ha producido: San Miguel y San Rafael, adaptándose para transformarse en una zona verde en la que se integren "espacios de referencia".

Los inmuebles que cierran calle Julio Gómez previstos como viario, no está prevista su obtención en el correspondiente plano de Gestión.

Existe propuesta de la Oficina de Coordinación de Infraestructuras Básicas para ejecución de aparcamiento subterráneo y remodelación de accesos a Carretera de Olías, apostando por una reactivación como punto de intercambio modal, "puerta este" de la ciudad, donde deberá producirse un incremento de la actividad tanto comercial como terciaria y de equipamientos.

- Propuestas:

Apertura de viario como prolongación de las calles Fernández Alcolea hasta la conexión con calle Le Corbusier y rectificar trazado de calle Julio Gómez en su encuentro con la Carretera de Almería.

La parcela permite ejecutar un importante complejo de equipamiento, fundamentalmente deportivo, que mantenga un campo de fútbol e incorpore un Pabellón con Piscina cubierta. Decimos fundamentalmente porque creemos conveniente la posibilidad de acompañar estos usos con otros de carácter cultural como biblioteca pública o sala de usos múltiples, que genere una mayor diversidad de horarios en su uso y permita al usuario compatibilizar diversas actividades en menor tiempo, evitándose desplazamientos. Así mismo, de cara a la fachada urbana se considera que debe incluirse una superficie de uso comercial (limitándose a usos concretos y superficie máxima) y de servicios que aporte la actividad necesaria como área de nueva centralidad.

Entendiendo el arraigo del Cementerio de San Juan en toda la zona del Palo se estima necesaria la revisión de sus condiciones actuales: proximidad de edificaciones, accesos, etc. Se considera que debe plantearse su transformación en espacio verde, con criterios de proyecto que no ajenos a conservar aquellos elementos que permitan mantener la memoria de su origen, debiendo

desarrollarse a partir de un exhaustivo estudio sobre su origen, historia y singularidad.

### - Camino de Olías. Arroyo Gálica

#### - Descripción / antecedentes

- Comprende la fachada al camino de Olías, colegio Público Gutiérrez Mata, arroyo Gálica.
- Se trata de suelo urbano consolidado.

#### - Diagnóstico:

Este espacio corresponde a una franja paralela al cauce del arroyo Gálica, con viviendas en algunos casos renovadas pero, en la mayoría de las casos en precarias condiciones o solar.



La conexión directa a la ronda de circunvalación y las propuestas de crecimiento previstas en el PGOU 97 que se ven reforzadas en este avance, convierten esta zona en puerta este de la ciudad. El carácter suburbano

actual, con espacios totalmente indefinidos donde del trazado original apoyado en un viario comarcal (camino de Olías) se vió muy alterado por la apertura de la conexión a la Ronda de circunvalación.

El arroyo Gálica, como otros cauces, ha significado la división entre zonas urbanas de distinto carácter: zona residencial de El Candado y vivienda popular en zona de la Pelusa. Cada una de ellas asentada sobre las colinas que conforman ambas vertientes del arroyo.

Se considera una zona con posibilidad de adquirir peso por incremento de su densidad edificatoria y de usos.

- *Propuestas:*

A nivel viario se propone mejorar la conexión entre la carretera de Almería y ronda de circunvalación, ampliando el actual camino de Olías y realizando una mejora en los accesos.

La apertura requiere un retranqueo de la edificación y modificación de la tipología en el alzado al arroyo Gálica, previéndose edificación en altura (B+4/B+5), alineado al nuevo trazado, con apertura y conexiones a los espacios libres existentes en zonas más altas, y bajos comerciales.

Sobre la zona escolar (construido sobre el arroyo Witenber) y sobre el último tramo del Arroyo Gálica (mediante su embovedado) se propone la ejecución de una zona verde que sirva de conexión entre las zonas urbanas actualmente claramente fragmentadas.

La propuesta de renovación del escolar propuesta, se supedita, en cualquier caso, a la actuación de renovación en la zona industrial de la Pelusa en la que se prevé la obtención de una zona escolar de mayor superficie.

Esta actuación se encuadra en la concatenación de reformas que permitirán dotar a la zona este de la ciudad de servicios y equipamientos que carece, modificando la situación actual de dependencia de otras áreas urbanas.

- **La Pelusa**

- *Descripción / antecedentes*

Zona industrial y de talleres, de grandes naves ocupando una zona baja de borde del arroyo Wittenberg.



Cauce arroyo Wittenberg



Naves existentes



Polígono con viario y accesos insuficiente



Acceso a zona verde

- *Diagnóstico.*

El crecimiento residencial del entorno y la existencia de grandes espacios libres pendientes de ser apropiados por la ciudad pero de titularidad municipal. Los accesos insuficientes, la degradación del espacio urbano, unidos a la necesidad de modernización de las instalaciones inducen a entender como necesaria la transformación en un espacio residencial tranquilo, que diversifique la oferta de vivienda y renueve la imagen en su conjunto.

- *Propuesta*

Se propone la sustitución del uso industrial actual por uso residencial con bajos comerciales. Se uniría a la serie de actuaciones que el impulso de nueva centralidad que el intercambiador modal puede significar para la zona y la

apuesta por generar una banda de mayor actividad en el camino de Olías que permita, en cierto grado invertir los flujos en la zona este.

La posibilidad de librerar suelo con el nuevo uso permite la localización de una parcela de uso escolar que sustituya el actual equipamiento al borde del Arroyo Gálica.

### - Las Cuevas Miraflores

#### - Descripción / antecedentes

Corresponde a una zona dentro del ámbito del PA-LE.9 PERI Las Cuevas y del PAM LE 12.

#### - Diagnóstico:



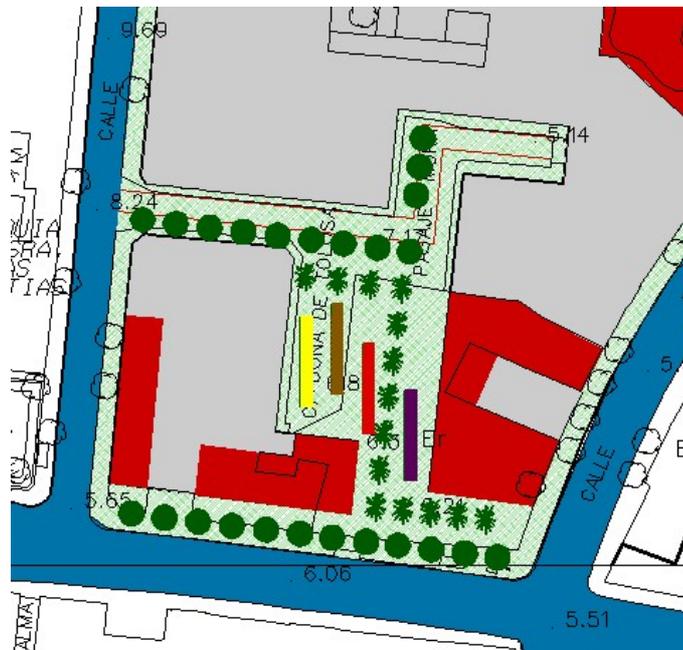
La zona conocida como las Cuevas, por tratarse originalmente de un asentamiento troglodita, se encuentra como zona aislada que lleva ser considerada un gueto dentro de la barriada del Palo. Su inclusión pasa por tener mayor permeabilidad y relación con otras zonas. Existe además una única entrada hacia Miraflores, a través de cl. Villafuertes y una discontinuidad de cl. Mar, en el cruce de "las cuatro esquinas", pues cl. Real es una calle sin salida, que provocan un continuo caos de tráfico, repercutiendo negativamente en comercio, residencia e imagen urbana.



Por la Oficina de Coordinación de Infraestructuras se plantean conexiones viarias como prolongación de la cl. Real.

- *Propuestas:*

En el ED: Pasaje Mora se plantea una modificación en la solución de las cuatro esquinas, por la que, manteniendo la apertura del espacio central hacia la Carretera de Almería, las alineaciones interiores del espacio y de la esquina con cl. Real se modifican permitiendo una edificación que tape la medianera del edificio existente y permitiendo la ejecución de un aparcamiento subterráneo, con acceso desde cl. Villafuerte.



La renovación de la zona de las Cuevas requiere una intervención decidida de iniciativa pública. La creación de un espacio verde central, que permita dignificar el

barrio, acompañado de un viario que permita la conexión entre Miraflores y cl. Mar puede significar el disolver los límites tan acusadamente marcados en la actualidad. La construcción de una nueva fachada que permita realojar a los afectados y la apertura y continuidad de los viales transversales ( Cl. Clavel, Cl. Josefa del Río, Cl. Padre Hidalgo y CL. Uruguay todas calles ellas sin salida) contribuirá a mejorar las comunicaciones transversales, que, actualmente todas necesitan volcarse hacia la Carretera de Almería.

#### - **Arroyo Jaboneros**

##### - *Descripción / antecedentes*

Margen izquierda arroyo Jaboneros, tramo comprendido entre Avda. Juan Sebastián Elcano y Avda. Salvador Allende.

Suelo urbano calificado como equipamiento y zona verde por el PGOU 97.

##### - *Diagnóstico:*

Es necesario la apertura del lateral del arroyo que permita la continuidad de tráfico en ambos sentidos utilizando ambas márgenes. La franja resultante como zona verde es de escasa entidad y dejaría vista medianería de edificaciones con fachada a cl. Pintor Enrique Florido.

##### - *Propuestas:*

Se plantea la apertura viaria y calificación de una franja con uso residencial con doble alineación y un techo máximo de 2.205 m<sup>2</sup>

#### - **Prolongación calle Chile**

##### - *Descripción / antecedentes*

Zona norte Colegio San Estanislao.

- *Diagnóstico:*

La debilidad de todo el viario de la zona obliga a la utilización de la Avda Juan Sebastián Elcano como cordón de unión. La parcela calificada como escolar, por su gran superficie, como tal uso requiere, impide en gran medida las posibles aperturas.

- *Propuestas:*

La prolongación entre viarios existentes nos permite comprobar la continuidad entre el España y el Chile. Se propone abrir dicho vial segregando una parcela residencial en su fachada norte y que haría viable el desarrollo de la propuesta. Las conexiones entre Miraflores y el Real se verían reforzadas por esta apertura que permitiría su continuidad hasta el arroyo Jaboneros.

- **Arroyo Pilonos**

- *Descripción / antecedentes*

Antiguo cine Lope de Vega y ED LE.8

- *Diagnóstico:*

El borde litoral requiere propuestas de nuevos equipamientos con mezcla de actividades y el edificio del antiguo cine debe ser conservado

- *Propuestas:*

Recuperación de antiguo cine como nueva centralidad que combine usos de equipamiento, ocio y comercial. Su carácter de contenedor le permite albergar propuestas imaginativas. La anexión del antiguo ED. LE 8 permitirá dotar de aparcamientos necesarios la actuación. El límite no debería estar tanto en el techo máximo como en la exigencia de una oferta de calidad de usos realmente atractivos.

**- Industrial Olletas***- Descripción / antecedentes*

Zona calificada como CO en el PGOU confluencia de Cl. Salvador de los Reyes, Cl. Albéniz y Cl. Marmolista.

*- Diagnóstico:*

Edificación infrautilizada en un punto de conexión y cierre de vial de cornisa. Susceptible de ser modificado su uso.

El proyecto del vial de cornisa actual afectaría al trazado del Acueducto de San Telmo.

*- Propuestas:*

Su proximidad al Parque sobre el antiguo cementerio, apertura de espacios y desorden de las tramas que confluyen en este cruce de vías permite una solución de edificación en altura que libere espacio para la modificación en el trazado del vial de cornisa y ampliación de la zona verde que permite conservar elementos del Acueducto de San Telmo en esta zona incorporándolos al diseño del espacio verde.

**- Cementerio de San Miguel – Segalerva.***- Descripción / antecedentes*

Corresponde a una serie de actuaciones que permiten una clara conexión entre la plaza de Olletas y Puente de la Rosaleda a través de cl. Moya. Actualmente ya afectada las edificaciones en su alineación.





- *Diagnóstico:*

Las conexiones entre el centro antiguo y sus bordes y la conexión hacia vías principales de la red urbana requieren una mejora en las conexiones en puntos clave de confluencia. Uno de esos puntos es el cruce de Alameda de Capuchino y Alameda de Barceló, ambas con sentido de circulación único y sección estricta, con importante pendiente la segunda y sin posible conexión rodada entre ella. La mejora viaria requiere de cierres de la trama que eviten recorridos tortuosos por falta de continuidad. La plaza del Patrocinio es un espacio actualmente degradado, trasero, utilizado como aparcamiento en superficie, siendo sin embargo una de las plazas con vocación urbana con claro potencial de uso.

- *Propuestas:*

Conexión de cl. Pepe González Marín y cl. Moya, con trazado viario que permita circulación en ambos sentidos.

Modificación de tipología en cl. Moya que permita la renovación de la edificación existente y un cambio de rasantes que permita la conexión rodada con Plaza del Patrocinio.

Apertura decidida de la Plaza del Patrocinio hacia Alameda Capuchinos, incorporándolo como espacio vividero y de oportunidad del centro urbano. Permitiría, así mismo la localización de aparcamiento subterráneo para residentes.

## **2. EL CENTRO HISTORICO CRITERIOS PARA LA ACTUALIZACION DEL P.E.P.R.I.**

### **2.1. Introducción.**

Este epígrafe se ha realizado sobre la base de los trabajos de análisis, diagnóstico y recomendaciones sobre el P.E.P.R.I. del Centro Histórico, y sintetiza aquéllas de sus propuestas que, por su rango, son propias del ámbito normativo y de ordenación del Plan General. Se exponen aquí con el nivel decisorio provisional propio del Avance.

Los trabajos de análisis, diagnóstico y recomendaciones se han realizado bajo la coordinación general de Vicente Seguí Pérez. Los trabajos correspondientes a cada zona han sido 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, como se describe a continuación.

Los trabajos tienen 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.

La metodología utilizada en los trabajos consistió en tomar como punto de partida del documento del P.E.P.R.I. vigente. Tras la toma de información mediante trabajo de campo se elaboró el documento de análisis diagnóstico y conclusiones. Paralelamente se seleccionaron determinados ámbitos de oportunidad en los que se avanzan propuestas de ordenación. Todo el trabajo se encaminó a proporcionar suficientes elementos de juicio que puedan servir como marco de referencia para una futura revisión del P.E.P.R.I.

### **Zonas 2, 3 P.E.P.R.I., Entorno C/ Ollerías, C/ Victoria y C/ Madre de Dios.**

Coordinación: Juan Antonio Marín Malavé.  
M<sup>a</sup> Eugenia Candau Ramila.

Equipo Redactor: Antonio Alvarez Gil.  
Salvador García García.  
Rafael de Lacour Jiménez.

Alberto Santillo Arenas.  
Lorenzo M. Díaz Cabiale.  
Eduardo Asenjo Rubio.

**Zonas 4, 5, 6 P.E.P.R.I., Entorno Catedral, Alcazaba, Molina Larios, Carretería.**

Coordinación: Dolores Jiménez Ruiz.  
Ignacio Jáuregui Real.

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 P.E.P.R.I., Entorno Atarazanas, Ensanche Heredia.**

Coordinación: Francisco Jiménez Játiva.

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

**2.2. ZONAS 4, 5 Y 6. ENTORNO DE LA CATEDRAL, ALCAZABA, MOLINA LARIO Y CARRETERIA.**

**2.2.1. Espacios Libres.**

Se realiza una categorización de espacios públicos que servirá de base para el establecimiento de diferentes niveles de protección.

Tipología de Espacios Públicos		Niveles de Protección
Enclaves Históricos	Entornos Históricos Monumentales	Protección Integral
	Trazas Históricas	
	Jardines Históricos	
Itinerarios Históricos	Espacios Lineales	Protección Global
	Estancias Abiertas	
Conjuntos Espaciales Protegidos		Protección Parcial

Se estima que el trabajo de sistematización y clasificación de los espacios públicos del Centro Histórico, puede ser muy útil para servir de base en la elaboración de un nuevo Catálogo de espacios.

### **2.2.2. Zonas Ambientales.**

Se pone de manifiesto en este apartado que el Centro Histórico no puede ser considerado como un todo homogéneo, sino como una realidad fragmentada y heterogénea, susceptible de dotarse de diferentes estrategias de intervención e incluso de tratamiento normativo diferenciado, lo cual resulta novedoso desde el punto de vista metodológico y deberá analizarse convenientemente de cara a la elaboración de una nueva Normativa de Usos y de Edificación si se decidiera acometer la revisión del PEPRI Centro.

En efecto, atendiendo a los siguientes criterios:

- Evolución Histórica.
- Tipología Edificatoria y Usos.
- Estructura Urbana.
- Carácter sociológico.

Se distinguen las siguientes Zonas Ambientales:

Zona 1: Mártires/ Pozos Dulces.

Zona 2: Tomás de Cózar/ Granada.

Zona 3: Zona Monumental.

Zona 4: Ensanche XIX

Zona 5: Ensanche Larios

Zona 6: Nueva/San Juan.

Zona 7: Alameda

Zona 8: Ensanche Heredia.

Zona 9: Parque

Zona 10: Puerto.

Zona 11: Arrabales

### **2.2.3. Protección del Patrimonio.**

#### Protección Ambiental

Se propone eliminar este tipo de protección e incorporar al catálogo de edificios protegidos con protección arquitectónica, aquellos que teniendo actualmente protección ambiental se estime que su fachada debe conservarse, para preservar la escena urbana.

#### Protección Arquitectónica

Se recomienda prestar especial atención a la edificación anterior al siglo XIX, ya que se detectan numerosas edificaciones barrocas con protección ambiental y sin protección. Se propone una revisión integral del catálogo actual.

#### Protección del Parcelario, Alineaciones y Adarves Históricos

Se estima necesario delimitar zonas en las que la sustitución del caserío existente se realice manteniendo la estructura parcelaria y su uso pormenorizado.

Igualmente se considera necesario proteger las alineaciones y adarves históricos que permanecen.

### **2.2.4. Propuesta entorno Catedral.**

Se propone un tratamiento conjunto del entorno de la catedral, priorizando el tratamiento de las calles Postigo de Abades y Molina Larios liberando estos espacios del tráfico rodado, extendiéndose hacia Cortina del Muelle y su conexión con la Aduana y el parque.

Se propone convertir calle Molina Lario en un bulevar presidido por la perspectiva de la torre sur, que invite al paseo y la estancia, fragmentando el espacio de Postigo de los Abades en el que se debe acentuar la presencia del acceso sur a la catedral, permitiendo ubicar en el edificio de telefónica usos comerciales. Con ello llegaríamos con facilidad a Cortina del Muelle, desde donde contemplar la rotundidad de la girola de la Catedral, con la creación de una plaza elevada sobre el nivel del tráfico Cortina del Muelle- Sancha de Lara.

### ***2.2.5. Propuesta frente Parque.***

Se propone potenciar como vial perimetral meridional el que transcurre por la actual calle Guillén Sotelo, simplificando registros rodados que desarticulan conjuntos arquitectónicos y desenlazan espacios libres. Para ello se elimina la avenida Cervantes y sus calles transversales generándose un espacio continuo que integra los jardines de Pedro Luis Alonso, el edificio del Rectorado, Banco de España y Ayuntamiento dotando a estos edificios de un amplio salón, espacio libre de encuentro, paseo, celebraciones etc. Se propone igualmente una pasarela peatonal desde el antiguo recinto Eduardo Ocón que sirva de comunicación transversal parque-muelle 2.

### ***2.2.6. Propuesta entorno Alcazabilla.***

Se propone eliminar la fuerte direccionalidad norte-sur imprimida por el trazado actual de la calle, carente de sentido al haberse suprimido el tráfico rodado. Para ello se propone la potenciación de los recorridos transversales, suprimiéndose el carácter de la calle como barrera entre la ciudad y la colina de la Alcazaba.

Se trata en definitiva de reconocer tres espacios diferenciados:

- Tramo norte de la calle Alcazabilla, con ambas fachadas bien consolidadas y con ejemplos de buena arquitectura.
- Tramo central. Espacio entre el Teatro Romano y el Museo Picasso.
- Tramo Sur con fachada oeste consolidada y al este muros de la Alcazaba y jardines.

Se pretende intervenir especialmente en el tramo central, buscando la compatibilización entre la funcionalidad del espacio urbano y puesta en valor de restos arqueológicos. Es interesante la propuesta de deprimir la rasante de este espacio hasta la cota del escenario del teatro integrándolo en la escena urbana.

Igualmente se propone sustituir el cine Albéniz por un edificio integrado en la topografía de la ladera de la Alcazaba que servirá como centro de interpretación del entorno arqueológico.

### **2.2.7. Propuesta Arco Carretería-Alamos.**

Se propone poner en valor los tramos de la 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 como los seguidos en Puerta de Buenaventura 3.

Se propone 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.

A lo largo de este eje se dispondrán equipamientos que generen actividad y subsanen déficit de la zona. Se detectan cinco zonas de oportunidad para la intervención.

- Números 30, 32,y 34 de calle Carretería y trasera del parador de San Rafael.
- Pasaje Gordon, Callejón del Pericón y plaza de nueva creación.
- Muro de las Catalinas, Cadete.
- Muro de San Julián, Plaza de San Pedro Alcántara, Puerta de Buenaventura, Plaza del Teatro
- Números 34,37,39 y 41 de calle Beatas.

### **2.3. ZONAS 1 Y 7.- C/COMPAÑÍA, LARIOS, RÍO, ALAMEDA; ENSANCHE DE HEREDIA.**

El trabajo que ha sido realizado en estas zonas, se compone de dos fases: una primera de Análisis, donde se analizan los usos protecciones y tipologías, las zonas adjudicadas : 1 ( cuadrante entre Compañía, Larios, el Río y la Alameda) y 7 ( zona conocida como el ensanche de Heredia, al sur de la Alameda Principal), extendido

posteriormente, con la misma metodología, al resto de zonas intramuros ( zonas 4,5 y 6); y una segunda de propuestas de proyectos en las zonas o de matización de las ordenanzas del PEPRI.

Los diferentes apartados en los que se divide la primera parte de análisis son:

1. Protecciones: Estado de las mismas según el resultado de las rehabilitaciones efectuadas, y propuestas de nuevas protecciones.
2. Usos: Comercial en planta baja, usos en plantas altas, edificios vacíos.
3. Edificaciones nuevas: Resultado de las obras de nueva planta.

### **2.3.1. Protecciones:**

#### *a) Estado:*

La situación es dispar. Mientras se observa una mayor rehabilitación de los edificios protegidos en la zona 1, que llega al 64% de los edificios protegidos, en el resto de las zonas los edificios protegidos rehabilitados o en curso de rehabilitación no llegan al 50%.

En general se detecta un grado importante de "acierto" en las protecciones, aun con grados de las mismas no claros, y de la asunción de las mismas por el mercado, mucha mayor rehabilitación en las zonas de mayor calidad de los contornos del núcleo (Larios, Molina Larios, Alameda, Córdoba, Muelle de Heredia, etc..), y mucha menos en zonas muy deprimidas como el Ensanche de Heredia ( que va a más, con edificios no rehabilitados y abandonados) o las zonas interiores de Carretería y Álamos.

Hay pocos edificios con rehabilitación no adecuada: 20% en la zona 1, 7% en la zona 7 y no se observan en la zona 4, 5 y 6. Como inadecuaciones de las rehabilitaciones se señalan aspectos como la sustitución de carpintería por otras modernas sin ningún cuidado en su diseño, las rehabilitaciones de locales, la disposición de elementos adicionales como persianas, aparatos de aire acondicionado y rótulos.

### *b) Propuesta de Protecciones*

Los aumentos de protección se proponen generalmente en cuanto a aumentar el grado, de 2 a 1, o rescatando de la protección ambiental ( que se considera retórica) algunos edificios para su protección efectiva. También se proponen algunas nuevas, sobre todo pertenecientes a entornos de interés, o, en el caso del Ensanche, de edificios de los años 50 o 60 del siglo XX. Aproximadamente se propone aumentar las protecciones a unos 100 edificios que viene a ser un 9% de los edificios protegidos.

También se propone disminuir la protección de determinados edificios protegidos que han sido eliminados por ruina u otra circunstancia.

### **2.3.2. Usos.**

#### *a) Edificios Vacíos:*

Llama la atención la alta proporción de edificios vacíos en el Centro de Málaga, Afecta prácticamente a todas las zonas.

En las zonas más centrales con los edificios de más calidad, debido a intereses especulativos de rehabilitaciones efectuadas para inversión ( hay muchos edificios rehabilitados sin ocupar); en zonas comerciales interiores con edificios de menor dimensión, como C/ Nueva o C/ S. Juan debido a la utilización de las plantas superiores como almacén de los comercios de planta baja, apareciendo como inmuebles semiabandonados; en las zonas intramuros coincidiendo con las zonas en peor estado y sin rehabilitar, y en el Ensanche de Heredia también edificios de gran entidad abandonados y sin atisbo de rehabilitar.

#### *b) Usos en Planta Baja:*

Aproximadamente el 30 % de los locales del centro se encuentran vacíos, afectando a todas las zonas .fuera del circuito tradicional Larios, Nueva, Puerta del Mar, Atarazadas y entorno del Mercado, Alameda, Carretería ( aquí se detectan , no obstante, algunos) Álamos, Granada- Calderería.

Particularmente interesante es el análisis de la situación del Ensanche de Heredia, en franca depresión y deterioro. Su utilización por el peatón es en fondo de saco ya que el muro del Puerto y la pantalla edificada de la Alameda de Colón no incitan al

tránsito , su pasado portuario que ha hecho proliferar usos marginales, el abandono de grandes edificios, y la decadencia de sus usos terciarios, está provocando graves problemas a una zona situada en el cetro geográfico y económico de la ciudad. Que haya locales vacíos en C/ Córdoba o en el lateral sur de la Alameda es todo un síntoma.

*c) Usos en Plantas Altas:*

Se pretende con este análisis pulsar el grado de terciarización del Centro Histórico.

Del estudio se deduce una terciarización casi total en las edificaciones entre C/Larios y C/ Nueva y entre la Alameda y C/ Atarazadas, disminuyendo progresivamente hacia el Río y hacia las zonas más deprimidas intramuros, también casi total en el Ensanche de Heredia, y media en las áreas 4, 5 y 6. Tanto en éstas como en las zona más residenciales las actividades terciarias son de menor entidad ( despachos profesionales).

Llama la atención la terciarización del Ensanche de Heredia, producto de su cercanía a los edificios de la Administración de Justicia. ( Más del 50% de las oficinas del entorno tienen que ver con ella. Lo que hace preguntarse qué ocurrirá cuando se trasladen los edificios administrativos al nuevo edificio de Teatinos).

La rehabilitación de la escenografía urbana no es el último objetivo, sino que el Centro funcione como otro lugar de la ciudad, con viviendas habitadas y con actividad terciaria. Para ello tan malo es la total terciarización de algunas zonas, como la ausencia de esta actividad en otras zonas. Es preciso para que no ocurra apostar por una regulación tipo PEPRÍ antes que por una zonificación de áreas de oficinas y áreas residenciales.

**2.3.3. Edificaciones Nuevas:**

Se analiza en este apartado cómo se han comportado las sustituciones de edificios en cuanto a su grado de protección, al cumplimiento de la ordenanza y a su integración en el casco.

Se concluye que la dinámica de renovación de edificios en el Centro ha estado por debajo del 10% en un horizonte de 15 años, lo que demuestra su grado de consolidación y el número de edificios protegidos. De los edificios renovados solo el 2 % ha correspondido a edificios que no eran demolibles por su protección, y que lo han sido por ruina o causa similar.

Sin embargo el resultado de las nuevas edificaciones no están a la altura del medio donde se insertan. Por la errónea interpretación de los proyectistas de los elementos históricos en la arquitectura de hoy, que, junto a las proporciones de alturas de los nuevos edificios, y los motivos decorativos trasladados al centro sin precedente histórico, da como resultado un “neo.regionalismo de pastiche” en absoluto deseado por el PEPRI.

Se concluye que sería preciso modificar la regulación de temas como aumentar la altura libre de plantas, aumentarse la proporción de hueco/macizo, establecer umbrales de sesgo de huecos para que sean de proporciones más en consonancia con las históricas, e interpretar los elementos decorativos históricos de manera que si la opción del proyectista es la reconstrucción o la reinterpretación mimética tenga patrones más acordes con el medio.

#### **2.3.4. Propuestas:**

Son de dos tipos:

- a) Propuestas de actuación directa sobre el espacio urbano, encaminadas a revitalizar los entornos más degradados, completando los circuitos peatonales, y diseñando alguna pieza urbana..
- b) Ideas sobre aspectos normativos que aproximen las ordenanzas a la realidad existente.

##### **a) Fachada del río:**

Sobre este eje se concretan la mayoría de las propuestas de este trabajo de las zonas 1 y 7. Se detectan en él como problemas la desarticulación de la fachada del XIX, con demoliciones, mal estado de la edificación, desorden en las alturas, elementos en las cubiertas de las edificaciones muy visibles y negativos para la imagen de la zona, y gran intensidad de tráfico con sus negativas consecuencias sobre el espacio urbano, la accesibilidad y la continuidad de los itinerarios peatonales.

Para responder a estos problemas se apuntan una batería de propuestas, que describo someramente al ser los planos del trabajo la descripción más útil.

*a-1) Reordenación del tráfico*

Esta es la propuesta más novedosa y de mayor calado para la revitalización de la zona, siendo además perfectamente posible.

Se propone lograr, al final de un proceso en dos fases, un eje viario soterrado en la margen izquierda del río en sentido único norte que recoja todo el tráfico de paso del Centro.( Parecido al existente casi en su totalidad en la otra margen en sentido norte, consiguiendo así clarificar este eje norte- sur de la ciudad).

Para ello, en una primera fase, se continuaría el subterráneo de C/ García Caparrós hasta el Puente de la Aurora, saliendo en superficie pasada la "tribuna de los pobres". El acceso al aparcamiento de C/ Camas se haría desde el subterráneo, lo que permitiría la mejora de los accesos peatonales a la plaza de C/ Camas. Con esto se lograría dejar en superficie solo el tráfico local, logrando calmarlo y aumentar los circuitos peatonales en los pasillos del río entre este soterramiento y la eliminación correspondiente de la salida a la altura del puente de la Esperanza, y medidas adicionales como la eliminación de los accesos en la entrada de c/Alemania con la Alameda de Colón.

En una segunda fase, se continuaría este pasillo subterráneo hasta Muelle de Heredia, donde se situaría una rotonda de conexión del eje norte- sur con el eje litoral. Esto permitiría además la obtención de espacios peatonales de calidad junto al C.A.C. (sobre aparcamientos subterráneos con acceso desde el eje), que podrían tener su continuidad con la cubrición del cauce del río existente entre los dos puentes, pasando el rodado a ser peatonal.

*a-2) Propuesta de recomposición de alzados:*

Se proponen dos : en la esquina de Pº de Sta Isabel con C/ Cisneros, para recomponer las alturas existentes y medianeras provocadas por el edificio de los años 70 del nº 4, algo utópica por la operación de realojamiento que supone,

aunque propuestas así han sido posibles de iniciativa pública en otras ciudades, y la de los edificios medianeros con el Museo de Artes y Costumbres Populares proponiendo un escalonamiento adecuado de las alturas, que puede reconducirse en los proyectos en marcha.

*a-3) Plaza sobre el aparcamiento de C/ Camas:*

Se ordena la plaza sobre el aparcamiento con la propuesta, quizás, de mayor potencialidad de las habidas hasta el momento.

La edificación existente de altura y morfología extraña al lugar, se arropa con unas edificaciones ( una de las cuales podía ser ampliación del Museo), que tienen la virtualidad de, además de tapar medianeras del edificio, conseguir articular la plaza en otras de menor tamaño y más adecuadas a la trama del Centro, además de aclarar las aperturas peatonales al río.

*a-4) Hoyo de Esparteros:*

Se dan dos alternativas a la Modificación municipal del PEPRI en esta zona. Uno conservando el edificio de la Mundial y otro sin conservarlo, que es la que se recomienda.

Siempre sobre la base de ampliar el espacio peatonal de la misma y permeabilizarlo hacia el río, en propuestas que por su escasa edificabilidad imposibilitarían la construcción de un hotel en esta zona, tal y como propone la modificación municipal.

***b) Peatonalización de C/ Tomás Heredia:***

Una propuesta que puede ser fundamental para la zona del ensanche de Heredia. La calle Tomás Heredia, muy central en este Ensanche, es usada hoy más que nada de carga y descarga y para aparcamientos. La circulación por ella va dirigida fundamentalmente a la búsqueda de aparcamiento. Su peatonalización, que se propone en dos fases, con una primera cerrando el acceso desde la Alameda y en la que quedaría en ella solo un carril de paso, acompañada de otras medidas de recalificación del espacio urbano, puede ser un salto cualitativo para todo el barrio, hoy en plena decadencia comercial y residencial.

Esta peatonalización parcial ( quedarían todas las transversales, con las aceras ampliadas, como accesos a los edificios), unida a la ampliación de la acera del lateral de la Alameda ( hoy más degradada, como todo el Ensanche, que la acera norte) y la supresión de todo el cruce rodado desde Tomás Heredia hasta el Mercado de Atarazadas, lograría una mayor integración de esta zona en los circuitos peatonales del Centro.

Es importante también para la revitalización de la zona el uso al que se dedique el edificio de los Juzgados tras su traslado a Teatinos.

***c) Muelle de Heredia:***

Esta propuesta se apoya en la existente en el Plan Especial del Puerto en esta zona, para evolucionar ésta en el sentido de crear la máxima permeabilidad con el mar. Evolución que se considera muy positiva y totalmente aplicable a la ordenación aprobada para dicho muelle en el PE del Puerto.

Para ello se propone que los edificios, en vez de tener una plataforma edificada común en planta baja, sean aislados, usando el espacio entre bloques para situar rampas de suave pendiente que hagan acceder a unos espacios, que ganando cota sobre los muelles sirvan de paseo- mirador sobre el mar. Las diferencias de cota de esta elevación del plano horizontal se emplearían de aparcamiento, y los bajos de los bloques de locales comerciales.

Se aconsejan los usos públicos o de equipamientos para los edificios, para recuperar estos espacios para el conjunto de la ciudad.

***2.3.5. Ordenanzas:***

La propuesta parte de una reconsideración del sistema de protecciones.

En primer lugar suprime la protección ambiental, que no tiene consecuencias prácticas, al ser solo un aviso para un estudio más cuidadoso de la fachada del

edificio, al considerar que todo el Centro debería tener dicha protección, pues en todo él se debería dar tal cuidado.

También se suprime las protecciones de segundo grado. En este caso el objetivo, menos explicado por la propuesta, es considerar el valor de los edificios en su totalidad y tender a su mantenimiento completo y no solo una parte de él, como se viene haciendo con el mantenimiento del “esqueleto” de las fachadas. Aunque el valor de la mayor parte de la arquitectura del XIX provenga de ellas, el edificio es un todo indisoluble que responde a una misma lógica constructiva. Es el edificio, tal y como fue creado, el que tiene valor y se protege.. Esto obligaría a una revisión de las actuales protecciones o en su defecto considerar las actuales de grado II como de grado I.

Y dado que todo el PEPRI es de protección ambiental y necesita ese cuidado en la supervisión de proyectos, se propone restablecer la Comisión que el PEPRI del Centro proponía para ello.

La propuesta aboga por construir en el Centro con los parámetros de la arquitectura de nuestro siglo, hija de la modernidad. Esta arquitectura ha demostrado que “también” es capaz de intervenir en el Centro con buenos resultados, al lado de las arquitecturas de otros siglos, sobre todo cuando “el contexto” ha entrado a formar parte también del Movimiento Moderno después de los CIAM de los años 60. Todo es cuestión de realizar “buena arquitectura”.

De nada sirve para el control de una arquitectura moderna en el Centro parámetros ordenancísticos que remiten a formas de los siglos anteriores de intervenir, y que son parámetros de composición de fachadas, algo ajeno al Movimiento Moderno. Los nexos de unión de la arquitectura moderna con el contexto son muchos más sutiles, basados en texturas, ritmos, o incluso en el contraste, y en cualquier caso impredecibles para cualquier ordenanza.

Solo puede ser “medible” “la calidad del proyecto”. Un proyecto bueno logrará la mejor intervención en el edificio nuevo en el Centro. Del mismo modo un mal proyecto trae consecuencias catastróficas para el Centro en el entorno del edificio. El problema es como realizar la medición.

Con estas premisas que todo el mundo profesional culto asume, lo que ha sido puesto en práctica tanto en el Centro de Málaga como en otros del país es algo totalmente diferente. Se han regulado una serie de mínimos parámetros ( ejes verticales, proporciones de huecos, etc.), cuyo único objetivo reconocido es evitar un mal proyecto moderno, imponiendo a la arquitectura en el Centro la mínima cautela de que “se parezca” a las arquitecturas históricas:

Con estas cautelas, se ha hecho algún proyecto bueno, en el que la calidad del proyectista ha superado la prueba de las limitaciones ordenancísticas, y una gran mayoría en la que, o bien porque han volcado en ellos sus propios “tics” de arquitectura de “pastiche”, o bien porque han creído que así se adaptan mejor al entorno o que así cumplen mejor la ordenanza del Centro, han realizado una “seudo- arquitectura histórica”, un engendro en la mayoría de los casos, que ni siquiera se parece a las arquitecturas que pretendían imitar, porque ni siquiera son producto de la observación de esas arquitecturas históricas.

Hay que admitir , no obstante, la libertad del proyectista que quiera realizar una arquitectura histórica, aunque repugne al concepto culto de la disciplina. Aunque en este caso debe cumplir con rigor, al menos, con los parámetros de la arquitectura del siglo XIX, y no ser un “invento historicista”

Ante esta reflexión, la propuesta contempla tres vías de actuación en la obra nueva en el Centro, a discreción de los proyectistas:

- Conservación de la fachada existente. Como mal menor. La mejor forma de hacer arquitectura histórica sin equivocarse ni en proporciones ni en otros parámetros, es conservar la fachada existente.
- Realizar arquitectura del XIX. En este caso hay que completar la ordenanza del PEPRI con una relación exhaustiva de parámetros y proporciones, de los que se avanzan algunos en el trabajo que luego comentaré, para determinar una arquitectura verdaderamente a la manera del XIX.
- Realizar una arquitectura de hoy, totalmente libre de ordenanzas, cuyos únicos requisitos sean la calidad en el diseño y haber tenido en cuenta el contexto en las decisiones de este diseño.

Al no estar sujeto a ordenanza, sino depender de una valoración, es preciso que ésta se haga de la manera más experta y plural posible..

A continuación la propuesta se dedica a analizar algunos de los parámetros que pueden ser impuestos en la arquitectura histórica.

Sobre todo de proporciones: relación entre altura de forjados y altura de huecos, relación entre altura y anchura de huecos, relación entre los cuerpos superiores e inferiores de los huecos, tipologías de carpinterías de los cierros, materiales ( solo madera), vuelos de los mismos, proporción "maciza" en la fachada, ejes verticales, vuelos laterales de los balcones, situación de las ventanas en la fachada del edificio, tratamientos conjuntos de planta baja y primera, y cubiertas, abogando en este caso porque se mantenga la prohibición de buhardillas o áticos bajo cubierta.

Por último el trabajo realiza una serie de observaciones de cómo todos los trabajos que tienen que ver con el Centro solo inciden en sus aspectos arquitectónicos, y no se está analizando para quién se rehabilita el Centro, la realidad de sus habitantes y de lo que está ocurriendo sociológica y económicamente en el centro.

Así mismo confirma las tres patas en las que se viene apoyando la rehabilitación: la puesta al día de las infraestructuras urbanas, la rehabilitación de inmuebles y la restricción de usos terciarios .

### ***2.3.6. Conclusiones.***

El trabajo tiene tres aportaciones básicas que de una manera o de otra han de incorporarse a las actuaciones municipales en el Centro:

1. Un trabajo de campo impagable de todo el recinto intramuros del centro de Málaga, recogiendo el estado de la rehabilitación y de la actividad en el Centro, que permitirá, junto a otros de tipo censal, sociológico y económico, que ineludiblemente habrán de hacerse, realizar una radiografía de lo que está pasando en el Centro de Málaga. Algo que no se conoce y que es básico para actuar con conocimiento de causa..

2. Dos propuestas de carácter estructural importantes, para las zonas del Centro a las que van dirigidas y para todo él. Son remodelaciones que tiene que ver con el tráfico pero que son mucho más para la rehabilitación funcional y la estructura urbana de las zonas: La continuidad del pasillo soterrado norte del río, y la peatonalización de C/ Tomás Heredia.

También es interesante para el futuro proyecto de la plaza de Camas, tan importante también para esa zona, las cuestiones que aborda la propuesta en ese entorno respecto a aclarar las entradas peatonales a la misma y articular los espacios con las edificaciones. Y la consideración de la fachada del Guadalmedina como problema.

La propuesta en el puerto, en Muelle de Heredia, puede ser también de gran valor para cuando se pretenda desarrollar el Plan Especial en esa zona. Debería tenerse muy en cuenta.

3. La reconsideración del sistema de protecciones y ordenanzas en el Centro, con una propuesta novedosa que aborda el problema yendo a la raíz del mismo, encontrando un sistema que pretende evitar el escaso acierto en la arquitectura que se viene desarrollando en el Centro, que puede ser eficaz, aunque resulte muy diferente al actual.

A la vista del análisis y conclusiones de este trabajo, es preciso colegir las siguientes cuestiones que de él se derivan:

- El PEPRI Centro ha cumplido su función en estos años de vigencia. Con ciertos desajustes en su aplicación, que tienen que ver sobre todo con el proyecto del edificio nuevo y su mala calidad, no derivada de la normativa, ha protegido los mejores edificios, que se han rehabilitado correctamente en su mayoría, y ha producido el saneamiento de las zonas donde era posible realizarlo.
- Es fundamentalmente en los aspectos de reforma donde tiene agotadas sus posibilidades. Después de un año de trabajo sobre el tema de tres equipos de entre 15 o 20 arquitectos, las propuestas que se han realizado, al margen de su importancia para la revitalización del centro, tiene que ver con el tráfico o con aspectos puntuales de diseño urbano. Imprescindibles sin duda, pero no encuadrables en planes urbanísticos del tipo del PGOU o del PEPRI, sino en proyectos más directamente relacionados con su ejecución, o, en todo caso, en un plan estratégico que ordene su prioridad.

- En cualquier caso no son los aspectos que tienen que ver con la planificación urbanística los que más están incidiendo en la problemática del Centro. No hay más que ver la cantidad de edificios vacíos existentes como para que haya que pensar en aspectos más de tipo económico que urbanísticos como causa del problema.
- En sus aspectos de protección del patrimonio edificado, admitiría una revisión de su catálogo, siempre que se basara en la reconsideración de los tipos de protección, dejando solo un tipo (por las razones comentadas con anterioridad). Para su ampliación con una serie de edificios olvidados por el vigente Catálogo solo se necesitaría una modificación muy parcial.
- En las ordenanzas sería preciso cambiar fundamentalmente el concepto. Si este se cambia en el sentido expresado en este trabajo, de admitir la intervención “moderna” no sometida a ordenanza, y de dar rigor a la arquitectura “historicista”, hay por hacer o completar un trabajo de análisis de la arquitectura del XIX que nos diera los parámetros de este último tipo de intervención.

Normativa y Catálogo, con su sistema de protecciones, pueden tener cabida en la Revisión del PGOU en el que se subsumiría el PEPRI, una vez agotadas sus propuestas de reforma, que necesitan otra escala. Esta es la tendencia actual, derivada de la Ley del Patrimonio Andaluz que legitima el PGOU como un instrumento de protección del patrimonio, al mismo nivel que un Plan Especial. Dependerá, fundamentalmente, de sus tiempos de redacción, para que sea el PGOU el que contenga estos documentos o se redacten con posterioridad, con o sin la denominación de Plan Especial.

### **3.3. ZONAS E Y 3, ENTORNO CALLE OLLERIAS, CALLE VICTORIA Y CALLE MADRE DE DIOS.**

#### **3.3.1. Introducción.**

El ámbito se corresponde con arrabales históricos, extramuros de la ciudad musulmana. Su configuración actual muy condicionada por la ocupación en grandes

manzanas por conventos. El proceso urbanístico posterior de segregaciones y edificación mantuvo el trazado de una red viaria muy compacta.

Dado el carácter abierto del trabajo se han propuesto distintas líneas de análisis, unas de mayor concreción formal y otras de mayor intención teórica con incidencia en una nueva forma de abordar y entender el casco antiguo y su papel en el conjunto de la ciudad.

En algunos casos se realizan propuestas ya no viables porque el proceso urbano ha llevado a materializar otras soluciones. De ellas podemos recuperar su metodología y forma de intervención, con posibilidad de ser una referencia trasladable a otra localización cuando la oportunidad así se produzca.

### ***3.3.2. Análisis-diagnóstico. Temas Generales.***

#### **- Equipamientos actuales y propuestos.**

Mercados:

- Mercado de la Merced.
- Mercado del Molinillo.

Usos culturales:

- Generación del 27.
- Teatro Cervantes.
- Casa Natal Picasso.

Educativos:

- Instituto Gaona.

Es necesario un análisis en profundidad sobre su valoración: plantear cuáles son importantes y su situación real de explotación, potencialidades y carencias.

**DIAGNÓSTICO:**

- Dominio de equipamientos generales sobre usos locales.

**PROPUESTA:**

- "Residencializar el centro, terciarizar el entorno".
- Usos complementarios, alternativos, opuestos... que permitan ampliación de horarios en uso y mezcla de usuarios.
- Equipamientos nuevos propuestos:
  - Museo del vidrio.
  - Deportivo de calle Lagunillas.
  - Garaje Las Delicias.

**Criterios y propuestas de protección.****OBJETIVOS:**

- Actualización de criterios de catalogación e intervención de edificios.

**DIAGNÓSTICO:**

- Falta valoración de edificios con criterios "no monumentales".
- Desaparición de edificios con interés por no estar catalogados.

**PROPUESTA:**

- Establecer nuevos criterios en base a: valor etnológico, secuencia urbana, singularidad temporal...
- Incorporar edificios del siglo XX.
- Elementos singulares no contemplados: torre mirador, cierros, carpinterías...
- Catálogo de edificios con fachadas pintadas s. XVIII – XIX.
- Recorridos temáticos: pinturas murales, elementos simbólicos, "cultura y representación de la muerte".

**Criterios generales de las actuaciones propuestas.**

- Actuación sobre zonas deprimidas.
- Actuación en la denominada zona industrial.
- Actuación de permeabilidad.

- Actuación en edificios de interés arquitectónico.
- Fachadas prioritarias.

### **Tipología edificatoria/Manzana histórica.**

#### OBJETIVO

- Adaptación de las tipologías existentes a actuales demandas de vivienda.
- Análisis de la estructura parcelaria y nuevos modos de intervención.

#### DIAGNOSTICO:

- Repercusión negativa de la concentración de vivienda social.
- Localización de zonas con elevado nivel de degradación urbana:
  - Cl. Jinetes.
  - Cl. Alta.
  - Zona Biedmas.
  - Cl. Lagunillas.
- Zonas con elevado nivel de degradación social:
  - Cruz Verde.
  - Cl. Alta.

#### PROPUESTAS:

- Muestras de proyectos donde la tipología se adapta a un criterio de intervención más menuda.
- Adaptación de la normativa específica en función de parcelario histórico, ajustado a tamaño, topografía. Definición de un parcelario de referencia y de las características de una parcela estructurante.
- Redelimitación de ámbitos de actuación prioritarios en cuanto a vivienda y equipamiento:
  - Entorno Biedmas.
  - Entorno Jinetes.
  - Entorno Lagunillas.

### **PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN:**

Siguiendo el esquema de la documentación elaborada:

### **Ordenación entorno Río Guadalmedina / Biedmas.**

- Zona verde prolongación San Rafael, con ampliación del equipamiento.
- Equipamientos: Sevillana, Cofaram, Garaje Delicias.
- Reurbanización de ambos márgenes del río con regularización del cauce y paso sobre el Guadalmedina como conexión cl. Goletera-Fátima: supresión de muros e incremento de espacios peatonales. No sería incompatible con una propuesta de mayor calado, permitirá una revitalización de ambos márgenes fruto de cruce de actividades y flujos.

#### **Entorno Plaza Capuchinos.**

- Catalogación del antiguo Convento de Capuchinos.
- Apertura Celedonio Romero, modificación de alineaciones.
- Reurbanización y puesta en valor del edificio como equipamiento público.

#### **Entorno El Ejido.**

- Ordenación del espacio público.
- Potenciar zonas verdes, supresión de edificios obsoletos.
- Se propone como área de oportunidad dotar de un equipamiento de escala General a la zona Norte de la ciudad.

#### **Concurso Centro Cultura Pza. de la Merced.**

- Centro Cultural Pza. de la Merced.
- Equipamiento de integración Teatro Cervantes-Museo Casa natal.
- Implicación en el ámbito de actuación de Pza. de la Merced, actual Mercado de la Merced y edificio de cines Astoria-Victoria.

#### **Compás de la Victoria.**

- Aparcamiento subterráneo, intercambiador de transporte.
- Nueva vegetación, creación de red de espacios libres.
- Recuperación del patrimonio existente y calificación como equipamiento de barrio de la casa con fachada a Pza. de la Victoria.

#### **Monte Gibralfaro.**

- Búsqueda de un soporte administrativo aglutinador de las actuaciones, con posibilidad de programación: Patronato/Plan Director.
- Delimitación de ámbito de actuación más allá del propio del PEPRI.
- Se delimita como SG en su conjunto al objeto de una fórmula única en su gestión.

### **Espacio para un centro sostenible.**

- Proyectos de mejora ambiental combinándose incremento de vegetación, espacios de ocio y renovación de servicios.
- Elaboración de recorridos y circuitos verdes.

### **3.3.3. Temas Monográficos.**

- **Sostenibilidad y P.E.P.R.I.:**

Criterios de sostenibilidad.

Limites: recursos.

Tiempo y uso.

Tiempo de reflexión y asimilación.

Territorio ocupación.

Equilibrio entre lo natural y lo urbano.

Riqueza sensorial.

Durabilidad y versatilidad de la vivienda.

Optimización del mantenimiento.

Sentido de espacio público.

Densidades razonables.

Aspectos y propuestas para una revisión del PEPRI.

- **Ámbito.** En relación con la ciudad y el territorio, superficie, densidades, edificabilidades, diagnóstico y previsiones de infraestructuras. Cómputo de viviendas vacías.
- Incidencia medioambiental.
- Normas urbanísticas medioambientales (energías renovables, ...)

- Gestión de la construcción (residuos)
- Movilidad peatonal y transporte público.
- Tipologías compactas.
- Relimitación en base en relación al resto de la ciudad.
- Aspectos constructivos y de energías renovables.
- Fomento de movilidad mediante transporte público.
- Incidencia sobre tipologías con densidad óptima entre 45 y 55 viv./ha.
- Mejora de espacios públicos.
- Propuestas de protección y conservación de espacios naturales: Alameda, Parque, Gibralfaro.

Aspectos normativos, ordenanzas.

- Sobre energía solar
- Sobre residuos. Materiales no contaminantes. Manuales de conservación (relación con la Inspección Técnica de edificios). Criterios de bioconstrucción.
- Sobre demolición y rehabilitación, fomento de la rehabilitación: reducir, reciclar, reutilizar.
- Ordenanzas de inspección técnica de edificios.
- Sobre contaminación acústica, lumínica, ...

#### **3.3.4. AGENDA 21 Centro.**

- Observatorio de Medio Ambiente para el centro (OMAC). Auditoría ambiental infraestructuras, zonas verdes, niveles de contaminación acústica lumínica, ...
- Estudios de densidad.
- Participación ciudadana. Exposición pública de barrios zonas y sectores.
- Elaboración de propuestas.
- Redacción de un plan de acción.

#### **3.3.5. Arquitectura Pintada de Málaga.**

- Nuevas catalogaciones en base a criterios de valoración de fachadas pintadas.

- Lista de edificios propuesta.
- Creación de un centro de interpretación de fachadas pintadas, documentación, exposición y taller de restauración. Se proponen el museo del vidrio, ver qué pasa con este museo.
- Rutas. Revisar. Debería incluirse calle Hinestrosa, atravesar el interior de Lagunillas.

### **3.3.6. Conclusiones/Propuestas.**

De las propuestas se derivan una serie de recomendaciones que para llegar a ser efectivas requerirán de la correspondiente tramitación, incorporándolo a los documentos ejecutivos del planeamiento o de las distintas áreas municipales con competencia en las mismas:

#### **I. Modificaciones puntuales de elementos.**

- Pza. prolongación cl. San Rafael (viabilidad frente al equipamiento escolar previsto).
- Equipamiento garaje Las Delicias (concretar uso y forma de obtención).
- Polideportivo Lagunillas (analizar su viabilidad actual o nueva ubicación).
- El Ejido: zonas verdes, edificios a mantener: propuesta global.
- Nuevos edificios protegidos. Revisión de catálogo.
- Conexiones transversales a través del Guadalmedina.

#### **II. Modificaciones sobre normativa general.**

- Delimitación de manzanas históricas, normativa sobre parcelario.
- Criterios de protección.
- Normas de urbanización.
- Normas de edificación que fomenten y la rehabilitación y el uso de materiales.
- Normas en función de la tipología: fondos edificables, localización de patios, accesos a viviendas, tamaño de viviendas.
- Reforzar criterios de excepcionalidad para que no se conviertan en norma: p.e. uso hotelero.

**III. Estudios sectoriales:**

- Equipamientos: necesidad de darles un contenido concreto y planificado a largo-medio plazo:
- Propuesta en el Ejido. Nuevo equipamiento de carácter central, traslado del CAC como centro integrado de las artes contemporáneas: audiovisuales, escénicas, mediateca, nuevas músicas..., incluso actividades deportivas.
- Zonas verdes-vegetación: plan de arbolado urbano. Recorrido verdes.
- Estudio de medio ambiente urbano:
  - Contaminación acústica.
  - Contaminación lumínica.
  - Tratamiento residuos.
  - Accesibilidad/Movilidad.
  - Red de servicios y comercios.
  - Paisaje urbano.
- Estudios paisajísticos y del entorno: escalón inferior de la Agenda 21 pero con la intención de preservar las visuales del entorno: Monte Coronado, Montes de Málaga, Gibralfaro, ... desde distintos puntos y mantener la percepción de una ciudad sobre colinas.
- Movilidad. Contrastar estudio de peatonalización en marcha, aparcamientos. Relación del centro en el conjunto de la ciudad.