

**CAPITULO VI. EL CRECIMIENTO Y LA RENOVACION
ESTRUCTURAL DE LA CIUDAD**

INTRODUCCION

Se describen en este capítulo las actuaciones de carácter estratégico que modifican o complementan el modelo urbano del Plan General, y las que definen el modo de crecimiento de la ciudad. Se refieren a los dos modos básicos de crecimiento que Málaga debe adoptar: por remodelación o regeneración de áreas urbanas interiores a la ciudad, y de crecimiento neto en los suelos aptos para desarrollo urbano en sus bordes.

Por tanto, en lo que sigue no se adopta una sistemática jurídica reducida al “suelo urbanizable”, sino que con criterio más urbanístico, referido al modelo que se trata de configurar y explicar, se describen todas las grandes intervenciones que adoptarán, en el Plan, esta función estratégica.

Debe también advertirse que, como es propio de un Avance de planeamiento, los nuevos suelos que se propone incorporar al modelo urbano más allá de los actuales límites de la ciudad, no se adoptan todavía como “suelos urbanizables”. Se trata de un estudio propositivo, como todo Avance, y deben entenderse como **“suelos susceptibles de ser clasificados como urbanizables”**, condición que sólo alcanzarían si, como consecuencia de la información pública de este Avance, y de los estudios y definiciones aún pendientes durante la elaboración del Plan, llegase a confirmarse su aptitud y la oportunidad de su clasificación.

Por la misma razón no se adopta en el Avance decisión sobre la sectorización de los suelos susceptibles de clasificación como urbanizables, lo que sería prematuro de todo punto. No obstante, para determinados ámbitos, se advierte que, en caso de ser finalmente clasificados como urbanizables, lo serían en el Plan General como “no sectorizados”. Se trata de suelos que, aún pareciendo en principio aptos para ser incorporados al modelo urbano, están sometidos a alguna situación que impide circunstancialmente su efectiva disposición. Son, por ejemplo, suelos afectados por las huellas de ruidos del Aeropuerto en su configuración actual, que solo podrán incorporarse al proceso urbanizador cuando, tras la puesta en servicio del aeropuerto ampliado, fuesen liberados de tal afección. O bien suelos cuyo destino efectivo no pueda ser razonablemente pronosticado todavía, sometidos a incertidumbres superables solo con el transcurso del tiempo.

Es de advertir finalmente que los suelos que, en principio, se describen como susceptibles de ser clasificados como urbanizables en la vega de Campanillas, que están delimitados sobre suelos actualmente no urbanizables de regadío, requerirán para su eventual y efectiva clasificación la modificación del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga, que será oportunamente propuesta previos los

estudios ambientales que se realizan en el contexto de la elaboración de este Plan General.

La descripción de las principales actuaciones de renovación urbana y de crecimiento se hace a continuación de acuerdo con el siguiente guión de ámbitos y temas urbanos.

1. La actualización del ferrocarril como oportunidad para la regeneración y estructuración de la ciudad.
2. La ciudad del conocimiento: Universidad – Aeropuerto.
3. La fachada litoral de Poniente.
4. La ciudad en la vega. El entorno del Parque Tecnológico.
5. El frente costero central: intervención regeneradora y oportunidades de los lugares vacantes.
6. El litoral urbano de Levante. Los crecimientos en el Este de la ciudad.
7. Desarrollos en el Norte de la ciudad.
8. El Guadalmedina: avenida y plazas.

Finalmente se añaden tres epígrafes conclusivos: sobre los criterios para la dotación de viviendas con protección pública; sobre el modelo de localización y expansión de actividades económicas; y se aporte el nuevo calibrado de capacidad residencial del Plan General.

1. LA ACTUALIZACIÓN DEL FERROCARRIL COMO OPORTUNIDAD PARA LA REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DE LA CIUDAD.

El soterramiento del ferrocarril genera una gran oportunidad para superar la histórica escisión de la ciudad a ambos lados del corredor ferroviario.

El inmenso vacío urbano de casi 50 Hectáreas constituido por los terrenos vacantes tras el desmantelamiento de REPSOL, el trazado del ferrocarril que quedará disponible después del soterramiento y los terrenos parcialmente ocupados por los Servicios Operativos Municipales y la Empresa Municipal de Transportes, junto con el enclave industrial del polígono San Rafael constituye sin duda uno de los espacios insertos en la ciudad consolidada más interesantes en cuanto a ser soporte de operaciones de regeneración y revitalización de gran envergadura urbana dentro de la ciudad.

La ciudad compacta consolidada necesita desarrollarse hacia dentro, redibujarse dentro de sus propios límites con operaciones de sustitución y renovación, para

adaptarse a las nuevas necesidades, hacerse eco de nuevos compromisos y articularse en definitiva como ciudad policéntrica.

Y precisamente en este ámbito, por encontrarse en el mismo corazón de la ciudad, rodeado de los barrios residenciales con mayor densidad urbana y peor equipados. El proyecto urbano que se acometa, en la medida que incorpore nuevos parques y dotaciones públicas, tendrá necesariamente un efecto multiplicador en cuanto a rentabilidad social.

Por esto la propuesta parte de una estrategia de organización de los nuevos espacios públicos y el paisaje, incorporando un nuevo parque vertebrador de la actuación con escala suficiente e implantación longitudinal siguiendo la directriz del túnel ferroviario. Se propone un gran parque lineal desde la Ronda Oeste hasta la Avenida Juan XXIII con cerca de 100 metros de anchura y una longitud de 1.500 metros, paralelo a la nueva avenida de penetración en la ciudad, desde el enlace con la Ronda Exterior hasta la estación de RENFE.

Por otra parte la transformación del entorno del ferrocarril se presenta como oportunidad para la creación de un nuevo barrio residencial, restableciendo el tejido urbano transversal hasta ahora interrumpido por las vías del tren.

En la ordenación se sugiere una ocupación lineal de la edificación residencial a modo de trazo grueso que profile contornos y encinte los espacios públicos de convivencia.

La edificación se acomodará a una tipología residencial de intensidad media con alturas no superiores a PB + 7.

La propuesta engloba cuatro actuaciones:

San Rafael

Ocupa los terrenos del polígono Industrial, que por razones de oportunidad se estima conveniente desplazar a otras zonas con menos vocación de centralidad. En cualquier caso en el polígono existen actualmente determinadas actividades comerciales y terciarias, que se entienden perfectamente compatibles con el modelo residencial que se propone.

Superficie: 177.590 m² suelo

Edificabilidad Total: 230.867 m² techo

Techo Residencial : 193.200 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 37.667 m² t

Nº Viviendas: 1.665

Zona verde y Equipamiento público: 94.000 m²

San Rafael/ Duende

Ocupa los terrenos municipales delimitados como PERI P5, el Duende, parte del polígono industrial San Rafael y terrenos actualmente ocupados por la Empresa Municipal de Transportes.

Superficie: 108.594m² suelo

Edificabilidad Total: 116.300 m² techo

Techo Residencial : 100.300 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 16.000m² t

Nº Viviendas: 864

Zona verde y Equipamiento público: 42.404m²

Repsol

Se corresponde con los terrenos actualmente delimitados como PERI LO 10. Se concentra la edificación prevista en un área central para liberar los terrenos entre calle Bodegueros y nueva avenida sobre el túnel del ferrocarril y prolongar el parque lineal hasta Avda Juan XXIII.

Superficie: 184.200 m² suelo

Edificabilidad Total: 110.520 m² techo

Techo Residencial : 30.000 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 31.500 m² t

Nº Viviendas: 258

Zona verde y Equipamiento público: 106.000m²

Princesa

Esta actuación se corresponde con el ámbito delimitado por tres PERI previstos en el PGOU vigente aunque no desarrollados. PERI LO 4 Plaza San Fermín, PERI LO 12 Calle Santa Rufina y PERI LO 13 Calle San Lucas. Y provocará igualmente el desmantelamiento del polígono industrial actual.

Constituye el último eslabón de la propuesta ya que enlaza con el Plan RENFE y con la terminación del tramo soterrado del ferrocarril.

Superficie: 43.064m² suelo

Edificabilidad Total: 55.983 m² techo

Techo Residencial : 43.663 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 12.320 m² t

Nº Viviendas: 376

Zona verde y Equipamiento público: 17.000m²

La dificultad de la propuesta planteada reside en la ocupación de los polígonos industriales de San Rafael y Princesa, actualmente con una actividad moderada, pero que tiene que ser convenientemente evaluada.

En este sentido, se estima imprescindible la intervención de La Administración Municipal en la gestión de todo el proceso, que comenzaría posibilitando y facilitando el traslado de las actividades industriales a otras zonas de la ciudad y terminaría con un seguimiento específico de los proyectos de arquitectura que van a ser soportes de la nueva fachada urbana.

La posibilidad que se brinda en esta operación de conectar los nuevos desarrollos residenciales a lo largo del paseo marítimo de Poniente con el centro de la ciudad en sentido norte sur, mediante la operación del soterramiento del ferrocarril, equilibra socialmente y mejora significativamente en cuanto a estructura y conectividad urbana esta parte de la ciudad.

2. LA CIUDAD DEL CONOCIMIENTO: UNIVERSIDAD – GUADALHORCE – AEROPUERTO.

2.1. Situación de partida: conflictos y oportunidades en el área.

El Plan General de 1997 afrontó como problema la concentración excesiva y extensiva de uso industrial en el oeste de la ciudad, entre el ensanche de Teatinos y el entronque con el valle del Guadalhorce, y la debilidad estructural de este territorio urbano, sin apenas elementos estructurales de viario, dotaciones ni usos singulares.

Este modo de ocupación impide la articulación entre la ciudad y el valle, y produce en los habitantes de Málaga la sensación de un colapso del territorio que dificulta la lectura del lugar donde Málaga se implanta. No es, evidentemente, un buen modo de vincular la ciudad con la vega del Guadalhorce.

La conectividad interior y el acceso a todo el ámbito industrial están ya muy limitados. La reducida movilidad interior y la dificultad de travesía longitudinal y transversal provocarán pérdidas del valor de posición de estos suelos, que aún estando tan próximos a las áreas centrales urbanas, resultan poco accesibles y proclives a la marginalidad.

El Plan de 1997 describió esta situación y propuso medidas de estructuración y calado transversal, disponiendo corredores viarios y verdes en sentido norte-sur, e incrementando la permeabilidad longitudinal este-oeste mediante el refuerzo y

prolongación hacia el oeste de la carretera de la Colonia de Santa Inés y Los Asperones, y con ampliación de sección y transformación en avenida urbana de la vieja carretera de Cártama.

También el Plan General acometió la transformación del modelo de ocupación extensiva de uso industrial, incrustando en este ámbito algunas piezas residenciales que, por su envergadura o por su vinculación con otros sectores (v.g. con el Campus Universitario) produjeren discontinuidades del uso dominante, mezcla de usos y ruptura del continuo industrial.

El estado de ejecución de estas previsiones del Plan de 1997 es como sigue:

El objetivo de incrementar la permeabilidad y la conectividad este-oeste, estableciendo otros corredores complementarios a la autovía del Guadalhorce, se está aplicando mediante la transformación prevista de la carretera de Cártama. Queda pendiente la remodelación de la carretera de la Colonia como distribuidor norte de todo el ámbito, y su continuación hasta la vega de Campanillas y el P.T.A. Una conexión de la vía de borde fluvial de los polígonos (Azucarera-El Tarajal) al enlace de la Hiperronda, continuando por el borde fluvial hacia la vega de Campanillas (hasta La Castañeta), aportaría una considerable mayor capacidad de tránsito este-oeste en el ámbito considerado.

La previsión de una línea de metro al Campus Universitario, y su prolongación a Campanillas y al Parque Tecnológico, añadirá un nuevo corredor de alta capacidad, que aún se podría completar con el servicio ferroviario de cercanías, modernizado a propósito de la construcción de la línea de alta velocidad, con estaciones, al menos, en los polígonos Guadalhorce y en Santa Águeda, con servicio de lanzadera desde esta última a la vega de Campanillas y al P.T.A.

Las vías colectoras norte-sur, entre el Campus Universitario y el borde fluvial del Guadalhorce, pautando el territorio industrial, propuestas por el Plan General de 1997, están ya aseguradas mediante la oportuna previsión y construcción de los pasos correspondientes sobre o bajo la línea férrea de alta velocidad.

El objetivo del Plan General, de lograr el pautado estructural mediante interrupciones de la trama urbana, que se lograrían con corredores verdes norte-sur, ha tenido, en su desarrollo, una expresión más débil de lo previsto y de lo necesario para cumplir su finalidad. Este patrón territorial estructurante, que debía lograrse mediante vacíos o corredores verdes, lo dispuso el Plan General siguiendo las directrices de los arroyos y vaguadas que pautan el territorio natural. Bien sea por la insuficiente atención que los planes de desarrollo han prestado a esta indicación, o bien por razones derivadas de necesidades funcionales, como ha

sucedido en el C.T.M., se han debilitado o suprimido en su ejecución algunas de estas previsiones, de modo que sería preciso ahora asegurar y aún reforzar estos elementos en los ámbitos aún no desarrollados, para no desaprovechar un recurso eficaz para el objetivo general de estructuración de la gran extensión industrial.

Las excepciones al uso industrial, la interrupción del uso, la mezcla de actividades, la ampliación de la gama de usos y las diversificaciones de productos urbanos, fueron, en su conjunto, otros de los objetivos del Plan General de 1997, compensadores de la monofuncionalidad y anomia de este territorio aprovechando los suelos aún vacantes y las áreas que requerían remodelación. Al norte de la autovía del Guadalhorce, entre la Universidad y el C.T.M., la ampliación del Campus y la disposición del área residencial anexa brindó una oportunidad para poner en valor suelos para usos empresariales mezclados con residencia, introduciendo un área urbana con capacidad de generar centralidad e imagen renovadora. Al sur de la carretera de Cártama, la reconversión de la pieza de Intelhorce, adecuada para un conjunto de actividades económicas del tipo de "parque empresarial", junto con la pieza de La Corchera, con destino de equipamiento, y con el sector no programado SUNP G-2 " Sánchez Blanca", aportaban, en el Plan de 1997, un enclave alternativo al uso industrial, con escala y tamaño capaces de prosperar como área urbana residencial, apoyada en la carretera de Cártama una vez que se remodelase como avenida urbana.

En su ejecución, estas previsiones se están aproximando al modelo indicado, aunque por lo arriesgado de esta apuesta de mezcla de usos e incrustación de imagen urbana en el extenso territorio industrial, sería conveniente reforzar las previsiones del Plan vigente con regulaciones más actuales sobre mezcla de usos, con una articulación más potente con otras áreas y mayor extensión del uso residencial, para hacer más sólido y verosímil el nuevo modelo urbano en esta localización.

Los sectores denominados Buenavista y Amoníaco, entre la Autovía del Guadalhorce y la Carretera de Cártama (de 110 Has. en su conjunto) fueron destinados por el Plan de 1997 a uso industrial, renunciándose en este lugar a complementar el modelo de mezcla de usos, debido a la oportunidad, que entonces se estimó inmediata, de destinarlos a la implantación de actividades atraídas por el Parque Tecnológico. Estos dos sectores se han mantenido sin el desarrollo entonces programado, y hoy suponen una oportunidad para redimir de su arcaísmo al territorio industrial. Estos sectores han de ser por tanto objeto de reconsideración en su destino, ordenación y estructura urbana.

2.2. Actuaciones que se proponen para reforzar y actualizar los objetivos del Plan General en el ámbito “Guadalhorce”.

En términos generales -estructurales y de modelo urbano- se trataría de establecer una cesura potente en sentido norte-sur en el continuo industrial, mediante un corredor amplio y de usos mixtos, residenciales y de actividades económicas, y con una imagen muy urbana. Este corredor (o intrusión de otros usos en el territorio industrial) se concibe a la escala de la ciudad como conector del Campus Universitario, a través de las riberas del Guadalhorce, con el Aeropuerto. Tal corredor urbano se forma mediante una sucesión de sectores que mezclan e integran usos de la gama universitario/empresarial/residencial/equipamiento, articulados por ejes viarios potentes, asegurando una relación clara entre el norte (Universidad) y el sur (Aeropuerto).

Se traslada así al modelo urbano la propuesta innovadora denominada “*ciudad del conocimiento*” coincidente con la iniciativa del II Plan Estratégico de Málaga, basada en la mezcla compatible de usos diversos y en la capacidad del urbanismo para aprovechar las externalidades de las grandes actuaciones, como la Universidad, el Aeropuerto o el Parque Tecnológico.

Se propone la siguiente instrumentación de actuaciones, añadidas a las que se deben mantener del Plan General de 1997:

1. Parque logístico Buenavista

Es parte del sector de suelo urbanizable Buenavista. Se define un nuevo sector de 36,20 Ha, destinado a actividades logísticas y terciarias complementarias, concebido en sinergia con el actual C.T.M. El Parque está directamente conectado a la Hiperronda a través de la vía colectora norte del Aeropuerto, que lo une también a la pieza de logística aeroportuaria “La Loma” de Churriana, así como a las Terminales de carga y pasajeros del Aeropuerto. Da frente a la carretera de Cártama, que lo vincula a las áreas industriales y logísticas de la vega de Campanillas y al P.T.A.

La ordenación combinará grandes parcelas para implantaciones de naves de gran superficie, con parcelas para tipologías edificatorias menores, en un programa que incluya terciario complementario, servicios a las empresas y equipamiento.

La edificabilidad asignada es 193.688 m²t.

2. Parque de industrias urbanas y escaparate (“Buenavista II”).

La pieza inmediatamente al este de la anterior, de 18,51 Ha., se destina a actividades industriales y terciarias propias de áreas urbanas interiores.

Está integrada por una pieza de “*industrias escaparate*”, y otra de usos industriales tradicionales, tales como talleres y servicios a la residencia. El conjunto ha de resultar un ámbito adecuado para el traslado de actividades que hoy se desarrollan de modo inadecuado y causando impactos en áreas de vivienda, que deben ser objeto de remodelación.

La edificabilidad que se propone asignar a este sector es de 103.623 m²t.

3. Distrito residencial Buenavista-Cross.

Se trata de un conjunto de los sectores (“Buenavista y Amoniaco”) con suficiente extensión como para construir una masa crítica residencial importante. Además tiene conexiones y vinculaciones estructurales con otros sectores residenciales, comerciales y de centralidad colindantes: Sánchez Blanca, San Carlos, Interhorce, La Corchera y el área residencial, al norte, del Campus Universitario, al que también está directamente vinculado.

El ámbito se conforma con los suelos que no se mantienen en uso industrial del sector “Buenavista”, y del sector completo “Amoniaco”. El conjunto tiene una superficie de 50,28 Ha, de la que corresponden 25,16 Ha al sector Amoniaco, y 25,12 Ha a Buenavista.

Se concibe como “*ciudad jardín*”, de intensidad edificatoria media, con mezcla de tipologías y diversidad de espacios públicos.

La edificabilidad residencial propuesta para el conjunto es de 226.261 m²t., correspondiendo al sector “Amoniaco” 113.221 m²t. y a “Buenavista Residencial” 113.040 m²t.

4. San Carlos.

La pieza de suelo de 12,77 Ha. al este de la anterior, de Cross, es un área industrial de arcaísmo semi-rural y gran degradación.

Su regeneración para el mismo uso se estima inviable, debido a la dificultad de financiación y gestión de la situación actual, de gran fraccionamiento catastral y diversidad de situaciones, cuyo traslado o extensión deberían ser compensados. Su posición colindante a otros sectores residenciales hace aconsejable no reponer la actividad industrial una vez que fuesen eliminados los precarios usos actuales. Su

contigüidad al polígono industrial El Viso tampoco le otorga un factor de localización industrial especialmente valioso.

Se propone por tanto su cambio a uso residencial, incrementando la masa crítica de vivienda del ámbito colindante Buenavista-Cross, lo que sí constituye un objetivo adecuado a la implantación del corredor urbano *Universidad-Aeropuerto*, estrategia que orienta la acción urbanística en este ámbito. Su ordenación urbana se concebirá por tanto como complemento de aquélla, de modo que puedan funcionar y leerse ambos sectores de modo unitario, con el modelo de *Ciudad-Jardín* y características tipológicas y de espacios públicos semejantes.

La parcela de suelo situada en el extremo este del sector, colindante con el polígono El Viso, se destinará a uso industrial y verde para resolver el cierre y completación de aquel, y servir de barrera de separación ambiental.

La edificabilidad propuesta para este sector es de 57.509 m²t; de ellos, 47.888 m²t serán de uso residencial, y 9.621 m²t industrial localizado en la pieza arriba descrita colindante con El Viso.

5. Parque empresarial Intelhorce.

Este enclave de 316.629 m² es el ámbito del PERI Interhorce, que ahora queda rodeado de nuevas áreas residenciales. Se destinará a usos empresariales (actividades terciarias y comerciales, principalmente), y deberá crear una fachada adecuada al carácter de centralidad urbana que se adscribe a la pieza colindante de La Corchera. Mantiene la edificabilidad asignada por el P.E.R.I. en vigor, de 205.380 m²t.

6. Distrito Urbano Central "La Cochera".

En el viejo edificio industrial y en su entorno, de 18,29 Ha., se dispone uso residencial para asegurar en el lugar animación y actividad permanente, y también comercio, ocio, usos institucionales y equipamiento de centralidad, tal como el cultural.

De acuerdo con criterios de ordenación adecuados al paisaje del lugar, se ha elegido un esquema de edificación sobre espacio libre, concibiendo el conjunto con un enfoque proyectual paisajístico de parque equipado, donde la estructura y el orden urbano no resultan de la geometría de la planta, sino de las relaciones visuales entre edificios, como un modelo actual y potente de *ágora* que represente el nuevo centro urbano, activo y abierto, de esta nueva ciudad.

El sector de centralidad La Corchera así configurado tendría una edificabilidad total para todos los usos de 73.197 m²t.

7. Parque de actividades económicas "El Tarajal".

Es el sector que el Plan General vigente clasifica como SUNP-G.3., al que se agrega la superficie de suelo reservada en el Plan para tránsito del ferrocarril al Aeropuerto, que podrá desafectarse de este uso en adelante, en cuanto que la nueva ordenación de la Alta Velocidad ha establecido otra red, que resuelve en otro lugar tal tránsito.

De este modo el sector actual, que tiene una superficie de 18,93 Ha, crecería hasta las 43,45 Ha.

Este nuevo sector, en el extremo sur del corredor que se inicia en el Campus Universitario, constituye la pieza urbana más vinculada al Aeropuerto en la organización de esta denominada "*ciudad del conocimiento*".

Se destina preferentemente a acoger actividades empresariales incentivadas por la proximidad al Aeropuerto, y requiere por tanto una imagen muy cualificada, como fachada urbana ante el Aeropuerto y ante la Hiperronda.

Se conecta inmediatamente al Aeropuerto y a Churriana por la vía distribuidora norte, que une directamente este enclave al sector de La Loma, simétrico de El Tarajal respecto al Aeropuerto y destinado a actividades semejantes, de logística aeroportuaria y empresarial.

El Tarajal deberá ordenarse para mezcla de usos en la gama de industria compatible con el terciario (laboratorios.... hasta oficinas y hotelero). La composición de la mezcla de usos habrá de definirse en el momento de la promoción, pero de modo que, para cualquier uso, se asegure la calidad ambiental y la imagen de calidad del conjunto. La función representativa, necesaria para esta pieza, requiere especial atención a su imagen ante el Aeropuerto, ante la Hiperronda, en sus fachadas ante los viales del borde fluvial y ante la vía distribuidora norte del Aeropuerto. Los tipos edificatorios deberán corresponder a la gama amplia de actividades económicas que puede asumir el sector, pero con concepción unitaria en cuanto a la calidad y la escena urbana.

La edificabilidad que se asigna al sector es de 173.812 m²t.

8. Nueva fachada fluvial de Málaga.

La banda de suelo entre los polígonos Guadalhorce y la canalización del río debe construir la nueva fachada de Málaga ante su nuevo Aeropuerto: imagen de la actividad económica de la ciudad ante la pista de aterrizaje de aviones y ante los nuevos edificios Terminal. Tiene una superficie de 44,86 Ha, de la que 388.700 m² es el sector destinado a actividades económicas, y 59.900 m² es el sistema técnico de producción de electricidad.

Deberá desarrollar, por su posición e imagen, capacidad de atracción empresarial de actividades, en la gama de usos que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar actividades industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar ("esperar y ver"), con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

En su extremo sur, el parque lineal limita con las previstas instalaciones de una Central eléctrica de Ciclo Combinado; sistema técnico que habrá de sustituir a la vieja Térmica de la Misericordia. La tecnología de las instalaciones de este tipo de centrales hará compatible, en el conjunto de la nueva fachada fluvial, las construcciones de la Central, que deberán cuidar su imagen corporativa, con el conjunto de los edificios empresariales.

En el medio plazo, se requerirá, la remodelación y el traslado de ciertas instalaciones industriales inapropiadas, ya asentadas puntualmente en esta banda territorial. Constatar esta necesidad por la iniciativa privada será un efecto inducido por la marcha de esta actuación.

La edificabilidad para actividades económicas asignada al conjunto es de 116.610 m²t. No incluye la propia del sistema técnico de la Central Eléctrica.

9. Azucarera Larios.

Esta pieza de suelo de 113.093 m², contenida entre vías potentes y por tanto con privilegiada accesibilidad pero aislada del continuo urbano, puede jugar una función importante en la estrategia de aprovechar las externalidades de la ampliación del

Aeropuerto. Se trata de localizar en ella actividades que hoy se desarrollan de modo espureo en proximidad a los edificios de la Terminal de pasajeros, e implantar otras que genere el desarrollo aeroportuario.

Esta pieza de suelo está estrechamente vinculada al eje de actividades del Guadalhorce, e inmediatamente conectada al acceso sur al Aeropuerto. Se propone su destino a usos hotelero y terciarios, por su capacidad y posición adecuadas para incorporar actividades empresariales de dirección y gestión.

La edificabilidad propuesta es de 45.237 m²t.

10. La Loma de Churriana.

En el borde de Churriana, en terrenos contiguos al municipio de Alhaurín y al recinto aeroportuario, el Plan General de 1997 situó una reserva de suelo para usos industriales, deseablemente vinculados a la logística aeroportuaria. El sector originalmente delimitado puede ser reforzado con otro que se sitúe al noreste de la Circunvalación y ocupe el suelo hasta el Sistema General Aeroportuario definido por el Plan Director. Requerirá ajustes de límites debidos al nuevo trazado de la vía de circunvalación de Churriana. El conjunto de los dos sectores tiene una dimensión de 679.749 Ha.

Aun siendo un área exterior al ámbito que el Plan General describe como "Guadalhorce", ha de entenderse funcional y conceptualmente vinculada al corredor Universidad-Aeropuerto. Por eso se describe aquí como formando parte del sistema de enclaves dispuestos para captar actividad económica generada por el Aeropuerto.

El sector situado entre la Circunvalación y el Aeropuerto, cuyo suelo está ahora ocupado por actividad industrial ajena a su destino futuro, se mantendrá como no sectorizado con tal destino hasta el cese de su actividad, en que se adscribirá a los usos aquí descritos, a excepción del uso de oficinas por su compatibilidad con las huellas de ruidos del Aeropuerto. Tendrá una superficie de 250.013 m²s.

Por su posición simétrica con El Tarajal respecto al Aeropuerto, y estando directamente conectado al área de terminales de pasajeros y de carga, las actuaciones en este ámbito deberán desarrollarse de modo semejante a aquél, siendo preferente aquí la implantación de usos logísticos, más vinculados a la movilidad, al transporte y a la manipulación de mercancías, que no obstante deben complementarse con actividades terciarias y de servicios a las empresas.

La edificabilidad propuesta es de 75.000 m²t. para el sector norte, y 128.922 m²t para el sector sur.

3. LA FACHADA LITORAL DE PONIENTE.

3.1. Situación de partida: conflictos y oportunidades en el área.

Es sabido que, en la aplicación de un plan urbanístico, la ejecución de los proyectos previstos va modificando el territorio donde se han de implantar los nuevos proyectos. La modificación se refiere tanto a la condición topológica y geométrica del lugar, como a la apreciación estética de las gentes y a la figuración que va adquiriendo la ciudad. Esta es la situación determinante en el extremo Oeste del Paseo Marítimo de Poniente: una parte importante de las actuaciones previstas por los planes generales anteriores ya se ha ejecutado; el territorio ahora se aprecia y se lee de otra forma, no muy diferente, pero sí modificada. Disponemos de una imagen del paseo marítimo, de la masiva producción residencial en un continuo edificado desde el centro de la ciudad hasta el borde fluvial, y apreciamos el lugar de la Central Térmica despejado por fin de la escalofriante imagen del ingenio destinado a quemar carbón y fuel sobre la playa. Es hora de imaginar estos lugares definitivamente transformados en ciudad.

Las condiciones a que hoy está sometido este ámbito por el Plan General de 1997, y las oportunidades que encierra para su configuración, son:

- a) La incertidumbre sobre el periodo previsible de funcionamiento de la central térmica, condujo al Plan de 1997 a una formulación ecléctica de la clasificación del suelo ocupado por las instalaciones, que pasaría a ser de uso residencial cuando cesase la actividad de la central térmica. Esta previsión respondía más a la voluntad de plasmar en el Plan una opción razonable, que a un pronóstico efectivo de cese de la actividad y desmantelamiento de la central.

De modo que el suelo de la Central Térmica quedó calificado en su mayor parte como de uso industrial, previéndose no obstante una eventual transformación mediante planeamiento de desarrollo para uso residencial, de incierta ejecución. Tal supuesto, entonces hipotético, ya se ha producido.

- b) El área industrial de calle Nereo y adyacentes, en fachada al Paseo Marítimo, se mantuvo en este uso a pesar de su inadecuación a un entorno destinado a usos

residenciales, de equipamiento y ocio, y a pesar del deterioro que la actividad industrial suponía para tal entorno.

Ello fue debido a las dificultades para incorporar al Plan General una opción más enérgica de traslado de actividades, en cuanto a la desconfianza social que se generó durante la elaboración del Plan sobre la reposición de la actividad y el mantenimiento de los puestos de trabajo, frecuentemente comprometidos en las operaciones de traslado.

Hoy parece que este debate pueda resolverse de modo más sosegado y razonable. Bien es cierto que la ciudad necesita ciertas actividades industriales incluidas dentro de sus espacios urbanos centrales, que no pueden desarrollarse en la periferia alejada. Por eso esta revisión del Plan prepara suelos con esta condición, adecuados para usos industriales urbanos y tradicionales, donde podrán ser trasladadas y ejercidas las funciones que hoy se desarrollan en este enclave, manifiestamente inadecuado para ellas.

- c) El borde fluvial, en la desembocadura de la canalización del Guadalhorce, donde está localizada la planta de gas, se clasificó como Sistema General de parques, en una opción de lógica formal, ajena al procedimiento práctico de traslado de la planta e incorporación afectiva de estos suelos al sistema de parques urbanos. Las mismas razones invocadas en los párrafos anteriores permiten ya afrontar con realismo el destino adecuado para estos suelos: lugar de fachada, a la vez, ante el mar y ante el río.

- d) Finalmente, la ordenación del sector urbanizable de la Finca El Pato, para el que el Plan adoptó indicativamente un orden físico regular, en la previsión de que sería desarrollado mediante normativa de Ciudad Jardín (CJ) que aportaría variedad tipológica y amenidad paisajística al nuevo distrito urbano, ha sido ejecutado mediante tipos edificativos repetidos, iguales, con aplicación de normativa abierta. Ello ha dado como resultado un paisaje urbano monótono, con una sensación de anomia que ha impedido la diferenciación y el enriquecimiento de la escena urbana que se confiaba a una arquitectura más diversificada y mezclada con la jardinería.

Resulta de todo ello que, aún en el caso de erradicación de los usos industriales degradados y degradantes en el área, la tendencia a la reproducción mimética de las formas urbanas y de los tipos edificatorios que han colonizado el lugar,

abocaría a la consolidación y total ocupación de la gran superficie todavía disponible con el mismo código urbano. El patrón inmobiliario comercial no ha producido en este lugar excepcional otro modelo que el de reiteración de hileras de bloques lineales semejantes, transversales a la costa, cuyo éxito promocional consiste en la oportunidad de ofrecer vistas oblicuas al mar en sus dos fachadas laterales, y vistas directas en el testero marítimo.

La fachada que ha creado en la calle Pacífico esta rutina promocional tan carente de gracia, deberá evitarse por todos los medios en el enclave final y representativo del Paseo Marítimo.

El hecho de que hayan permanecido hasta hoy en este lugar tantas indeterminaciones y conflictos, aporta la contrapartida de oportunidades inéditas. Es, pues, el momento de incluir conflictos y oportunidades en una concepción fundamentalmente urbanística y ciudadana.

Este enclave final del Paseo Marítimo de Poniente, tiene una extensión de más de 30 Ha. y está situado a unos 5 Kms de la Plaza de la Marina. En el espacio costero de la ciudad, entre el centro tradicional y este lugar, no se ha organizado ninguna otra área de centralidad, que no sea a nivel local de barriada. Es decir, no hay otros centros representativos a la escala de la ciudad. De manera que un nuevo centro en el borde marítimo, independientemente de otras razones funcionales, es una exigencia que le viene dada a Málaga por la sola posesión de una fachada al Mediterráneo, y por su rango y tamaño.

Desde un punto de vista estructural y funcional, el vasto territorio urbano comprendido entre el centro urbano moderno (Prolongación de la Alameda) y el final de la ciudad en la Térmica, de más de 12 Km² de extensión, requiere ineludiblemente nuevas áreas centrales de rango general. Una de ellas va a ser posible a propósito de la llegada de la Alta Velocidad y la depresión del ferrocarril entre las Rondas Exterior e Intermedia. Otra, más periférica, la hemos propuesto en este documento para el área Buenavista – La Corchera, en el Guadalhorce. La única ya posible en la costa, descontando obviamente los lugares centrales de los bordes del Puerto, es la Térmica y su entorno, que aquí se estudia y ordena con la definición que requiere para acertar en su concepción y apoyar la decisión necesaria.

La creación de un centro urbano, con la potencia y las actividades que este lugar de Málaga requiere en atención a la población que gravita sobre él y al rango de la ciudad, conlleva determinadas características urbanas, que se enuncian a continuación como criterios de la propuesta:

- ha de elevarse la densidad de uso del área respecto al estándar propio de las áreas residenciales puras, para asegurar la mezcla de usos y el nivel de actividad normal de las áreas centrales.
- ha de ordenarse de acuerdo con un modelo urbano geoméricamente adecuado para aceptar mezcla de usos. Deben regularse las proporciones de la mezcla, a fin de lograr el nivel adecuado de actividad y animación de la escena urbana.
- han de combinarse en el área tejidos urbanos con diferentes órdenes: deben diferenciarse los tejidos residenciales de aquellos otros donde hayan de ser predominantes las actividades urbanas centrales. Unos y otros han de corresponder a patrones organizativos diferentes, y con escenas urbanas y conceptos del espacio público específicos.

3.2. Criterios y elementos de la ordenación y actuaciones que se proponen.

El área está localizada en la intersección del Paseo Marítimo de Poniente con el eje norte – sur, que religa entre sí la costa con el Campus Universitario a través de Teatinos, la Ciudad de la Justicia, el Palacio de Ferias y Congresos, y los grandes equipamientos deportivos. El proyecto urbano debe por tanto expresar y representar con fuerza geométrica el lugar donde se encuentra el Paseo Marítimo con este eje principal de grandes equipamientos, que irrumpe en el área con directriz diagonal a través de la Avenida de Molière.

El modelo residencial que se viene desarrollando por la iniciativa privada en el Paseo Marítimo puede ser reinterpretado para rescatar sus buenas características: retomando la idea de bloques transversales a la costa, pero integrándolos en parques estanciales, de espacio más recogido concebidos como recorridos urbanos. Y dotando al Paseo Marítimo de fachada continua con usos comerciales y de hostelería.

Para que el lugar se exprese como paisaje cosmopolita de Málaga abierta al mar, se señala con tres torres, que se ilustran en este Avance con una idea de proyecto para explicar el sentido de la propuesta como figura de un nuevo paisaje urbano, inédito pero adecuado al tamaño y función capital de Málaga. Las tres torres, que pautan el espacio final del Paseo Marítimo junto con una manzana central de geometría potente y compleja, reforzarán el significado del sitio de Málaga entre el río Guadalhorce y el mar.

Los elementos y las piezas que forman en su conjunto el modelo urbano propuesto son, descritos de este a oeste:

1. *El Parque transversal de La Misericordia.*

Es una pieza que resuelve la transición entre la nueva sede institucional administrativa de la Diputación Provincial y el área residencial. Sirve también para rectificar y clarificar la directriz de la Avenida Gregorio Diego en su salida al mar.

Hace de explanada ante el nuevo edificio de la Diputación Provincial en La Misericordia, como éste requiere por su función administrativa y representativa. La cabecera del Parque se destina a equipamiento público, y en él se inicia el recorrido por otro parque paralelo a la costa hacia la Manzana Central.

El parque tiene una superficie de 8.582 m² y el equipamiento de 2.550 m².

2. *El Parque interior: de La Misericordia a La Térmica.*

Es un parque con un doble carácter, *doméstico* y de *relación* o transición del área institucional a la central.

Queda recogido como gran patio abierto entre manzanas residenciales, separado veladamente del Paseo Marítimo por la galería comercial, que también le da acceso desde el lado costero. Es así más propicio a la estancia que los parques transversales vinculados a la agitación del Paseo Marítimo.

Tiene una superficie de 41.757 m².

3. *Las dos manzanas residenciales.*

Se trata de una ordenación unitaria de los edificios residenciales en el frente marítimo, diferenciada en dos sectores de gestión independiente. El situado al este será producto de la transformación de las actuales manzanas industriales de la calle Nereo, y el del oeste es el sector de planeamiento parcial del Plan de 1997, SUP—LO.1, Torre del Río, que mantendrá su superficie y condiciones de edificabilidad, adecuando no obstante sus otros parámetros de ordenación para su integración en el nuevo modelo conjunto.

En este lugar se mantiene el trazado del Paseo Marítimo (calle Pacífico), y aún se refuerza su directriz, rotunda y continua en todo el frente de la ciudad, mediante la disposición de la arboleda. Sin embargo la edificación se dispone según una alineación ligeramente esviada que se abre hacia el enclave con la manzana de actividad central.

De modo que a partir de la Diputación en La Misericordia la alineación aparece dual: la funcional viaria apunta hacia el límite de la ciudad, hacia el Guadalhorce y el final del Paseo Marítimo; y la alineación de la fachada edificada se inclina y deja ver, con sentido escenográfico, el centro de animación.

Los edificios residenciales corresponden a dos tipos: tres bloques lineales siguen el patrón ya ensayado en el Paseo recientemente construido, colocándose transversalmente al litoral. Y tres torres, que en este Avance se han ensayado proyectualmente a efectos ilustrativos con una altura de ochenta metros, contribuyen a construir la imagen con que se quiere significar este lugar de encuentro y relación del litoral con el eje de actividad y dotacional norte-sur que lo enlaza con Teatinos.

Un basamento común a las tres torres define la alineación esviada mediante una galería comercial, que puede permitir el tránsito transversal tamizado hacia el parque interior.

En el sector "Torre del Río" otro bloque lineal plegado inicia la conexión al distrito central de actividad.

El sector Nereo tendría así una edificabilidad de 52.050 m²t, y Torre del Río 58.003 m²t.

4. *El Distrito Central*

La ordenación del área central, de actividades y usos mezclados, está referida a la diagonal, a la irrupción sesgada que hace en el lugar la Avenida de Molière. De esta forma se crea un lugar excepcional, que evidencia una ruptura con el pautado residencial circundante.

Sin desorden, porque se apoya en la geometría comprensible de la diagonal, pero con complejidad, porque expresa el encuentro de dos órdenes diferentes, se crea un área compleja, de escenas y perspectivas urbanas impredecibles y variadas, con los valores de amenidad escenográfica y riqueza formal que las gentes suelen encontrar en los tejidos históricos, pero que pueden ser contruidos también por el urbanismo actual.

El conjunto del Distrito Central se organiza sobre el conjunto de las piezas definidas por el Plan General de 1997 como suelo urbano industrial "Térmica" y como SUP-LO.3, con una superficie de suelo total de 114.850 m².

5. *La Manzana Central*

La ordenación del Distrito Central se ha ilustrado en este Avance mediante una pieza central excepcional: un edificio manzana, cuya planta y orientación están referidas a la directriz de la Avenida de Molière. El tamaño y la complejidad formal del edificio permiten conciliar en él usos diversos (vivienda, hotelero, comercial y oficinas) y tipos edificatorios diferentes, mezclados con espacio público interior, que tiene continuidad con el exterior.

A la manzana en su conjunto se le asigna una edificabilidad de 63.440 m²t.

6. *La Gran Acera.*

El entorno de la Manzana Central es una gran acera, dilatación de la acera del Paseo Marítimo que se ensancha hasta rodear la Manzana y confundirse con su interior formando la plaza pública cubierta del nuevo centro. Es un espacio sugerido para ser sentido por los malagueños como "*nueva Acera de la Marina*", trasunto del centro tradicional en la pieza marítima más actual de la ciudad.

7. *El Barrio Central.*

Los edificios que rodean la manzana central la conectan a los sectores colindantes y la complementan diversificando los usos. Se organizan de acuerdo con formas geométricas de transición a las manzanas residenciales de pautado regular que rodean el Distrito Central.

La edificabilidad propuesta para este conjunto de edificios es de 51.410 m²t.

8. *La playa.*

La nueva *Plaza de la Marina*, que se extiende alrededor de la vieja chimenea de la Térmica, puede tener una réplica al exterior del Paseo Marítimo, sobre la playa.

Se concibe aquí un área marítima sobre la que se proponen pavimentos ligeros, sugeridos con madera, con geometrías urbanas. Para crear imagen de mar calmado en este enclave central se mantiene el espigón de la Térmica y se crea un nuevo espigón, quizás flotante, que traslada al mar la línea de la diagonal urbana que ha dado argumento de forma al conjunto.

El viejo espigón de la central debe eliminarse parcialmente para reducir el bloqueo al paso de sedimentos y beneficiar la estabilidad de la playa. El tramo eliminado del espigón se sustituirá como pantalán pilotado.

Se mantiene el extremo del espigón como isla, que se regularizará en planta y se convertirá en lugar recreativo y atracción de visitantes: restaurante, embarcadero de recorridos turísticos, mirador de la ciudad...

El nuevo eje sugerido en el mar para crear un recinto ambiental no incluiría ninguna estructura fija en su trazado. Puede componerse con elementos flotantes o incluso señalarse de modo virtual: iluminación de hitos...

El paseo marítimo peatonal se debe prolongar hacia poniente en un recorrido que pasa por el lado interior de Sacaba Beach, atraviesa el "Distrito Institucional" y se adentra en el parque de la desembocadura del Guadalhorce. Debe construirse con pasarelas, y, de ser ambientalmente correcto, adentrarse en La Isla para generar un centro de observación e interpretación.

9. *El Distrito Institucional.*

En el extremo de este territorio, en el borde del río Guadalhorce ocupado hoy por una planta de gas, se sitúa un enclave para usos institucionales. Se configura como lugar de oportunidad para determinados objetivos que ha definido el II Plan Estratégico de Málaga: atracción de instalaciones y sedes de organismos europeos, que aprovechen la posición geopolítica de Málaga en el sur del Mediterráneo.

Si bien, obviamente, tal grado de previsión y definición es impropio del Plan General, se aporta en este Avance de modo tentativo como soporte urbanístico de posibles decisiones, y en todo caso como ilustración de un uso apropiado a este enclave, que se destina a equipamiento, como última reserva disponible de suelo público en la costa que la ciudad debe reservarse estratégicamente.

Su superficie es de 70.750 m²s, y la edificabilidad atribuida de 32.000 m²t.

3.3. Superficies y edificabilidades de las piezas y elementos.

a) *Superficies de suelo*

Parque Transversal (incluido en sector Nereo):	8.582	m ² s
Equipamiento de cabecera (incluido en sector Nereo):	2.550	m ² s
Parque interior (incluido en sector Nereo y Torre de Río):	41.757	m ² s
Equipamiento público del conjunto(mínimo):	17.280	m ² s
Sector Nereo:	52.050	m ² s
Sector Torre del Rio:	75.329	m ² s
Distrito Central (Térmica):	114.850	m ² s
Distrito Institucional:	70.750	m ² s

b) Edificabilidades y usos

Sector Nereo

Residencial:	46.050	m ² t
Comercial:	6.000	m ² t
Total:	52.050	m²t

Sector Torre del Rio

Residencial:	53.003	m ² t
Comercial:	5.000	m ² t
Total:	58.003	m²t

Distrito Central

Residencial:	44.949	m ² t
Hotelero:	11.160	m ² t
Comercial:	22.641	m ² t
Oficinas:	36.100	m ² t
Total:	114.850	m²t

Distrito Institucional

Institucional:	14.000	m ² t
Hotelero:	11.000	m ² t
Comercial y equipamiento:	7.000	m ² t
Total:	32.000	m²t

4. LA CIUDAD EN LA VEGA. EL ENTORNO DEL PARQUE TECNOLÓGICO.**4.1. Los criterios del Plan General de 1997. Evaluación y nuevos enfoques.**

El Plan de 1997 detuvo el crecimiento continuo de la ciudad en el área de contacto con los bordes y vegas del Guadalhorce y Campanillas (Cerámicas – Zocueca), con las siguientes excepciones:

a) Se calificaron para uso industrial las piezas de suelo señaladas como SUNP-T1 (Cerámicas) y SUNP-T2 (Zocueca). La primera de ellas por estar ya destinada a

extracción de arcilla para la industria cerámica y por la vigencia entonces de tal actividad. El segundo de estos ámbitos, por su posición colindante a Mercamálaga y a otras áreas de actividades industriales y económicas, se destinaba también a uso industrial.

b) Se hicieron previsiones de expansión residencial acordes con las demandas de crecimiento propio de las barriadas del ámbito: Campanillas, Santa Rosalía, Maqueda, Las Castañetas y Colmenarejo.

c) Se estableció un Área de Reserva para el crecimiento del Parque Tecnológico de Andalucía.

En términos generales, las previsiones de ocupación de este ámbito se han comportado de acuerdo con el modelo propuesto, con un tono moderado de desarrollo. En el entorno del núcleo de Campanillas, donde se concentraban las previsiones más extensas de crecimiento, se han desarrollado los suelos urbanizables programados, y no ha habido iniciativa privada en los no programados. En general se aprecia vacilación en los enfoques emprendedores, que parecen mantenerse en la orientación a un mercado suburbano local.

Cuando el Plan General de 1997 propuso detener el crecimiento continuo de la ciudad en el borde de los suelos agrícolas de regadío, lo hizo en correspondencia con un determinado estado de equilibrio entre las expectativas y demandas de desarrollo urbano de Málaga por una parte, y el coste de la destrucción de suelo agrícola, por otra.

Esa tensión entre las demandas consiguientes al crecimiento poblacional y la protección del suelo agrícola es la que está determinando hoy la situación del área, con la indefinición del enfoque promocional de los suelos urbanizables ya clasificados, y con tensiones de implantación de usos no agrícolas. Ello da como resultado apariciones puntuales de usos "de trasera" de la ciudad, tales como recintos para almacenamiento, localización espúrea de usos inadecuados al espacio rural, que buscan áreas "de sombra" y suelos baratos para actividades altamente consumidoras de suelo pero de escasa productividad, de imposible implantación por tanto en los suelos "ortodoxos".

De mantenerse esta situación, la degradación ambiental y paisajística, hoy apenas iniciada, progresaría de modo irreversible. Ha sido preciso pues replantear la cuestión, bien sea para reafirmar el modelo restrictivo de 1997 y adoptar las medidas que ello comporta para la salvaguarda de la agricultura, o bien sea para generar otros modelos que definan un nuevo tipo de equilibrio de la ciudad con su territorio.

La segunda de las opciones enunciadas remite a indagar la posibilidad de implantar en este ámbito un modelo de ciudad adecuado a los valores ambientales del sitio, de modo que los elementos definidores del paisaje y otros valores del territorio puedan ser mantenidos, y además generen un nuevo tipo de espacio urbano que amplíe la oferta de modelos residenciales que toda ciudad madura debe producir.

La otra cuestión principal, que ha de fundamentar la decisión sobre el destino de los territorios en el entorno de Campanillas y del Parque Tecnológico, es precisamente la integración de éste en la metrópolis.

Sigue siendo frecuente en Málaga entender como ajena a toda lógica territorial la elección que se hizo en su día del lugar de implantación del Parque Tecnológico, guiada por la inmediatez requerida por la oportunidad inversora y las prisas de 1992.

Hasta hoy continúan las críticas, bien fundamentadas, sobre la distorsión que la localización de P.T.A. creó en el modo de crecimiento de Málaga y en su entorno rural.

No tiene sentido plantear hoy cual sería la situación –contrafáctica- si la iniciativa del Parque no hubiese alcanzado los notabilísimos resultados que conocemos en la dinamización de las actividades económicas de la ciudad. La conversión del Parque en un lugar privilegiado de desarrollo tecnológico y modernización empresarial, y la inducción de efectos territoriales no tan negativas como se temía, hacen pensar que la planificación debe aprender a manejar los temas que el propio territorio propone, en lugar de aplicar sobre él modelos preconcebidos. El territorio propone con frecuencia nuevos temas, sobre todo en las periferias, que no están codificados por la urbanística; y ésta que debe sin embargo saber trabajar con la extrema complejidad e irregularidad de los acontecimientos territoriales.

De modo que el enfoque oportuno no parece ser ya el de compensación, recomposición de equilibrios rotos u otros paliativos de los impactos negativos del Parque en la estructura urbana de Málaga. Lo que ahora se hace perentorio es la elaboración y la inclusión de todos los elementos territoriales (Parque, elementos naturales, estructuras urbanas y territoriales) en un nuevo modelo de organización territorial, fundiéndolas en un proyecto general.

Nadie propondría hoy contener la difusión y la atracción de actividades que genera el P.T.A. Tratar por tanto de contener y reconducir la situación hacia un modelo de ordenación preconcebido, contenido en viejas nociones de equilibrio, tendría resultados devastadores: en el caso poco probable de lograrse, no se haría mas que aplazar lo incontenible, de modo que acabarían mas adelante expandiéndose de

todos modos las actividades urbanas, con los riesgos añadidos de la premura. El enfoque oportuno consiste en detectar las oportunidades que hoy ofrece el territorio en este lugar para lograr objetivos deseables de innovación y expansión de actividades económicas, y concebir sosegadamente modelos de ocupación y organización urbana que puedan mantener los elementos, espacios y paisajes más valiosos de este excepcional territorio. Fundir todos esos elementos y situaciones en un modelo general y mixto, es el objetivo asumido por este Avance de planeamiento para sus actuaciones y propuestas en esta parte del territorio.

La aplicación de estos objetivos generales a la concepción de los modelos urbanos adecuados, se ha hecho mediante los siguiente criterios de planeamiento:

Primero: Se ha definido el ámbito (“cubeta”) geográfico que delimita la confluencia de los valles del Guadalhorce y el Campanillas. Sus características paisajísticas relevantes, que servirán de criterios al plan urbano, son:

- Los bordes están claramente definidos por los relieves principales que delimitan la cubeta del valle.
- Los valles y las terrazas aluviales inmediatas a los cauces conservan toda la potencia del paisaje agrícola tradicional de la vega malagueña.
- Los hitos paisajísticos singulares son los formados por las colinas y los relieves aislados, abancalados para la organización de regadíos.
- Los núcleos y asentamientos preexistentes dan cuenta de los felices resultados que han aportado a la urbanística moderna, y a la configuración del hábitat humano, los modos de urbanización basados en el contacto directo de la arquitectura con la naturaleza.
- Las geometrías que explican el territorio suelen estar reforzadas por los trazados de las carreteras agrícolas.

Segundo: Se define un modelo de ocupación tal que mantenga los elementos definidores del sitio y de su paisaje, que son los arriba enunciados. Elementos naturales que, además, se incorporan al modelo como elementos de la estructura principal del modelo de ocupación.

Tercero: Se implantan núcleos con relativa autonomía, vinculados entre sí estructuralmente, de modo que el conjunto funcione como una ciudad articulada. Los núcleos poseen tamaño suficiente como unidades vecinales, y satisfacen sus necesidades urbanas generales de modo unitario e integrado en el conjunto. En su

implantación y su forma, respetan los elementos naturales estructurantes, y aún los resaltan y valoran.

En cada núcleo, o subsistema de núcleos, son posibles combinaciones diversas de mezcla de usos y tipos edificatorios. Indicativamente se asignan usos y funciones diferenciados a algunos núcleos: residenciales, de centralidad, dotaciones, industriales...

En los Cuadros al final de este epígrafe 4 se exponen los parámetros cuantitativos, de extensión y edificabilidades estructurantes, y los usos viables y adecuados a cada lugar.

4.2. Elementos estructurantes del territorio.

a) Sistema estructurante de comunicaciones.

La nueva vialidad que estructura el conjunto territorial está formada por los siguientes elementos:

- Nuevo eje radial desde Trevenez a Sta Rosalía, paralelo por el norte a la Autovía del Guadalhorce. Se une al enlace de la Hiperronda y puede continuar al oeste hacia Cártama. Es la arteria principal en que se apoyan los crecimientos propuestos.
- Carretera de Cártama: nuevo trazado en Mercamálaga – Zocueca, y duplicación de calzada en todos los tramos donde sea viable (no lo es en parte de la travesía de Campanillas) hasta Santa Rosalía.
- Nuevo eje radial desde Mercamálaga al nuevo polígono industrial de “Rosado”, con conexión al enlace de acceso al P.T.A. Discurre paralelo por el norte a la línea ferroviaria de Alta Velocidad.
- Conexiones norte-sur, desde la radial Trevenez-Santa Rosalía, al P.T.A. y a Sta Rosalía y Maqueda Norte.
- Nuevo acceso Este al Parque Tecnológico desde el puente del río Campanillas por la margen izquierda (Colmenarejo). Incluye dos puentes de conexión entre márgenes.
- Acceso al crecimiento norte de Campanillas desde el puente, por la margen derecha del río.

Los dos viales anteriores se conciben simultáneamente como encauzamiento del curso alto del Campanillas, y límites por tanto de su llanura de inundación.

- Reserva para el tránsito de la línea de Metro, prolongada desde el Campus Universitario hasta el Parque Tecnológico, por el sur del núcleo de Campanillas.
- Previsión de estación ferroviaria de Cercanías en Santa Águeda, con posibilidad de conexión intermodal o lanzadera al Parque Tecnológico y a los desarrollos residenciales y de actividades económicas del ámbito.

El conjunto de suelos adscritos al sistema de comunicaciones descrito tiene una superficie de 603.310 m².

b) Sistema estructurante de Parques.

- Vega fluvial del río Campanillas.

El curso final previo a la desembocadura del Campanillas en el Guadalhorce es el eje de una llanura aluvial que conserva las mejores características paisajísticas de los territorios de la hoya del Guadalhorce. Proponemos convertirlo en parque natural, no alterando su imagen y solo añadiéndole discretos enclaves que incentiven y apoyen su uso recreativo. Es un territorio de 66,60 Has, que formaría parte del Sistema General de espacios libres públicos como parque fluvial, e integrará el meandro fósil de Santa Matilde.

- Parques de Santa Rosalía y Cerro de Maqueda.

Corresponden al criterio de salvaguarda de los hitos definidores de la geografía que encierra la vega, que además deben ser equipados como expansión de la población de estos núcleos.

En su conjunto tienen una superficie de 17,33 Ha.

- Corredor verde del arroyo del Prado Jurado. Se configura como separación ambiental y transición de los polígonos industriales de Trevez al futuro sector residencial de Las Cerámicas. Tiene una superficie de 8,90 Ha.
- Parque del curso alto del río Campanillas en Colmenarejo.

Se trata de la llanura de inundación aguas arriba del puente del río, que bien puede mantener su destino agrícola, y en todo caso, como la del curso final del río, mantener su paisaje tradicional de vega. Tiene una superficie de 33,72 Ha.

En su conjunto, este sistema estructurante de parques tiene una superficie de 126,53 Ha.

c) Sistema estructurante de equipamientos públicos.

- Parque Deportivo Sur de Sta Rosalía.

Completamente la dotación de la actual zona deportiva preexistente.
Superficie de la ampliación, 2,92 Ha

- Manceras Oeste.

Es una pieza de dimensiones considerables situada en el centro geométrico del territorio ordenado, en el lugar de máxima accesibilidad, donde confluye la nueva arteria radial con el eje de acceso al P.T.A. Debe por tanto destinarse a equipamiento de centralidad: servicios a la residencia, cultura, ocio, institucional y de representación ciudadana.

Tiene una superficie de suelo de 8,40 Ha.

- Parque Deportivo de Las Castañetas. Se sitúa a levante de este núcleo urbano y al norte de la estación de Cercanías de Santa Águeda, en el lugar de confluencia de las vías colectoras norte-sur que vinculan la mayor parte de los desarrollos residenciales previstos. El suelo reservado tiene una extensión del 12,20 Ha.

En su conjunto las áreas reservadas para equipamientos estructurantes (sistema general), independientemente de los equipamientos locales de los núcleos urbanos y sectores, es de 23,52 Ha.

d) Áreas de centralidad.

Son enclaves situados estratégicamente en lugares centrales, con accesibilidad privilegiada respecto al sistema de comunicaciones y de transporte público, y con aptitud para desarrollar funciones de animación urbana, y referencia del conjunto de áreas y barrios residenciales. Se ordenan con mezcla de usos, principalmente comerciales, dotacionales y recreativos. Se proponen los siguientes enclaves:

- Área del acceso al Parque Tecnológico (Glorieta Plácido Fernández).
- Área central del núcleo tradicional de Campanillas.
- Huertecilla Mañas-Carrocerías, vinculado al nuevo acceso de la margen izquierda del río.
- Vega Los Martínez, en el tránsito del nuevo eje radial por la vega, y en su cruce con los ejes colectores transversales. Lugar de posible estación de metro en la línea al Parque Tecnológico.
- Las Castañetas y Estación de Santa Águeda, con uso preponderante comercial, vinculado a la estación de Cercanías de Renfe y a las instalaciones de intercambio modal y aparcamiento disuasorio.
- Santa Matilde, de rango menor, apoyada en el nuevo trazado de la carretera de Cártama y contigua al área de logística alimentaria de Zocueca.

4.3. Nuevos sectores residenciales.

a) Maqueda Norte.

Los suelos situados inmediatamente al oeste del P.T.A. muestran dos situaciones diferenciadas: una plataforma o meseta colindante al Parque, que domina con vistas el valle del Guadalhorce. Estos suelos están deteriorados por usos e instalaciones agrícolas, y también con actividades periurbanas ajenas a las labores agrícolas. La otra pieza territorial es un valle inferior, trasero a Maqueda, que muestra sistemas de riego abandonados y semidestruidos.

La atracción sobre la residencia que ejerce el PTA puede tener en este ámbito satisfacción, por sus características adecuadas para la vivienda en un entorno de calidad. El tamaño y la posición encerrada del área, y el avanzado deterioro de su agricultura, harían difícilmente recuperable el uso tradicional.

Se ha ensayado para este lugar un modelo complejo de ciudad jardín, con predominio ambiental del verde, con tipologías variadas, incluida la opción unifamiliar (adosadas, con patio, aisladas) con baja altura (tres plantas) en una ordenación que sigue la morfología del terreno, aprovechando el efecto mirador sobre el valle, y situando un parque lineal como estructura básica ordenadora en el valle inferior.

Comparte acceso con el Parque Tecnológico, desde la carretera de Cártama y desde la nueva arteria radial. Y se complementa con un acceso oeste desde las mismas vías.

Ocuparía una superficie total de 656.000 m², con una edificabilidad total de 216.480 m²t.

b) Santa Rosalía Sur.

El tránsito de la nueva arteria radial Trevenez-Sta Rosalía permite apoyar un desarrollo residencial entre ella y el núcleo urbano preexistente.

La condición original de la ordenación de Sta Rosalía como "colonia" o núcleo autóctono no aconseja extenderlo en forma de ensanche, que no sería soportado por la débil estructura del núcleo, y produciría más conflictos que ventajas.

Por eso es conveniente contener en su borde sur actual el crecimiento de Sta. Rosalía, sellándolo con una vía-parque o anillo verde. Y reanudar la extensión del núcleo más allá del anillo verde, de modo que el nuevo sector residencial se apoye en la vía radial. Así se complementarán ambos asentamientos, tradicional y nuevo, y podrán relacionarse a través del parque que los vincula, sin recargar ni saturar los viales y pequeños jardines preexistentes.

Este sector será necesariamente caracterizado como “no sectorizado”, en cuanto que está afectado por las huellas de ruidos en la configuración actual del Aeropuerto. Solo tras la ejecución de las previsiones del Plan Director del Aeropuerto, una vez que las huellas de ruido reales sean las hoy previstas para la nueva configuración de las pistas, y quede por tanto el área liberada de esta servidumbre, podrá este ámbito sectorizarse.

Su superficie es de 556.000 m²s, y su edificabilidad residencial previsible de 194.600 m²t.

c) Campanillas Norte.

El reequipamiento y maduración urbana del núcleo tradicional de Campanillas pueden lograrse en los territorios situados al norte de él, entre la carretera de Cártama y el Parque Tecnológico, que son colindantes a las áreas más centrales del núcleo y pueden ser soporte eficaz de servicios, áreas de centralidad y dotaciones complementarias y cualificadoras.

Para ello se ha propuesto un nuevo gran lugar central con fachada a la carretera, que ha de transformarse en avenida urbana. Tiene forma poligonal, capaz de organizar a su alrededor tramas edificadas aptas para tipos diferentes de edificación, con el criterio de diversificar la oferta de vivienda en la gama propia de una ciudad jardín, desde casas unifamiliares a bloques de altura reducida dentro de espacios verdes.

Se define así un sector de suficiente amplitud (48.83 Ha) y cantidad residencial (195.320 m²t), capaz de impulsar la transformación de unos suelos actualmente en situación muy heterogénea: en parte urbanos y con fachada a la vía-eje central de Campanillas, o a vías laterales, y en parte con actividades no adecuadas a la posición central y a las oportunidades del sitio, colindante al Parque Tecnológico. Se define así un sector de suelo urbano no consolidado, en cuya ordenación de conjunto se han de tener en cuenta los valores de oportunidad y los criterios de cualificación urbana enunciados.

Se han cuidado las relaciones de este sector con la margen derecha del río Campanillas, para un funcionamiento urbano más integrado de la conurbación en ambas márgenes y en el entorno del Parque Tecnológico.

d) Colmenarejo.

Es el ámbito que se extiende al este del río Campanillas entre el puente y el núcleo de Colmenarejo, limitando con el camino del Rayo en su encuentro con la carretera MA-415. El Plan General de 1997 clasificó estos suelos como urbanizables, en parte, y no urbanizables protegidos por su condición de ser de regadío. Entre los urbanizables se incluía al SUP-CA.6 ("Carrocerías") que no se ha desarrollado.

Los suelos tienen una topografía con pendiente progresiva según ascienden, que se hace superior al 30% a la cota de Colmenarejo.

Se propone completar la conurbación en el ámbito que está actualmente salpicado de implantaciones y enfrentado a la margen opuesta del río, en donde se extenderá Campanillas. El objetivo es formar una "ciudad en la vega" de carácter abierto, manteniendo el carácter amable y los valores paisajísticos de los núcleos ya implantados, y asegurando el funcionamiento urbano integrado del conjunto.

Su uso global será el residencial, y se cuidarán las conexiones a Campanillas, situándose los equipamientos y servicios en los enclaves de mayor accesibilidad.

La suma de la superficie de los nuevos sectores urbanizables propuestos es el de 46,80 Ha, y su edificabilidad residencial de 108.288 m²t.

e) Vega de Campanillas: Los Martínez, San Ginés y La Victoria.

La vega formada por el curso final del río Campanillas se extiende, al sur del núcleo urbano de Campanillas, hasta el río Guadalhorce, quedando contenida antes por la línea ferroviaria y los núcleos de Las Castañetas y Santa Águeda. Al este está limitada por las áreas de extracción de arcillas e industrias cerámicas, y por los ámbitos conocidos como Santa Matilde y Zocueca. La vega se prolonga al oeste a lo largo del curso del Guadalhorce, por el municipio de Cártama.

Entre el río Campanillas y el acceso al Parque Tecnológico se define un ámbito plano, bien definido, que limita al oeste con la cresta donde está situado el núcleo de Las Manceras.

Las previsiones de planes anteriores han inducido un crecimiento paulatino, en forma de ensanche, del núcleo de Campanillas hacia el sur, que va ocupando en continuidad y por extensión la vega.

La reflexión oportuna en este momento está sin duda alrededor de la cuestión del valor comparativo de la preservación testimonial de este vestigio de valle agrícola del Guadalhorce en Málaga, frente a la oportunidad de ser destinado a lugar de residencia de la población.

En el bien entendido de que, de optarse por esta última posibilidad, solo tendría sentido crear en este lugar formas urbanas excepcionales, capaces de conservar lo esencial del paisaje de la vega, y en todo caso según modelos urbanos de imbricación de la arquitectura en la naturaleza, alejados de la rutina y la anomia de la producción inmobiliaria más frecuente.

En este Avance, por su condición de documento en fase todavía analítica y tentativa, se propone un modelo mixto entre las opciones enunciadas: mantiene como parque fluvial la vega próxima al río Campanillas, y ensaya un modelo de ocupación urbana capaz de incorporar los requerimientos de calidad, paisaje y articulación urbana adecuados a la excepcionalidad del sitio.

Se han tomado como referencia los modos de implantación de piezas, pautadas y relacionadas entre sí, aplicados ya desde los orígenes del urbanismo moderno tanto para la colonización de habitats rurales, como para la construcción de periferias metropolitanas, e incluso para el turismo. Se produce en estas piezas un efecto de pautado del territorio análogo a las formas tradicionales de humanización y fundación urbana en los valles agrícolas, con una escena urbana capaz de conciliar la animación social con la presencia paisajística de la naturaleza. Y, funcionando en malla el conjunto de piezas, se asegura el entramado y la articulación que hace del conjunto una ciudad, o mejor, Málaga: ciudad cuya materia prima es lo mejor de su territorio, la vega del Guadalhorce.

La organización para el montaje de este modelo se organizaría en tres sectores, expuestos de norte a sur:

- Vega Los Martínez, de 45,70 Ha, con edificabilidad residencial propuesta de 137.100 m²t.

- Vega San Ginés, de 60,50 Ha, con edificabilidad residencial de 181.500 m²t.
- Vega de La Victoria, de 53,42 Ha, con edificabilidad residencial de 160.260 m²t.

Este último ámbito, en principio también susceptible de ser urbanizable, lo sería en todo caso como no sectorizado, en cuanto que está afectado por las huellas de ruido en la configuración actual de Aeropuerto, de modo que su sectorización estaría supeditada a la eliminación de esta servidumbre una vez que hubiese entrado en servicio el Aeropuerto en su configuración prevista por el Plan Director.

f) Manceras Oeste.

Este espacio se ciñe al ámbito de SUNP-CA.3 del PGOU de 1997. Situado al Oeste de las Manceras, cuenta con una superficie de 4,345 Ha. y una edificabilidad propuesta de 13.035 m²t. La topografía presenta cierta pendiente descendente hacia el Oeste. El uso previsto es el residencial de baja densidad condicionado a compensar el déficit de equipamientos de la barriada.

g) Santa Matilde.

Área situada al Este del río Campanillas y al Oeste de Zocueca, limitando al norte con la autovía del Guadalhorce y al sur con un vial paralelo al ferrocarril. Tiene una superficie de 18,95 Ha. y una edificabilidad propuesta de 75.800 m²t. Su topografía es sensiblemente llana, presentando una ligera elevación en su parte central. El uso global previsto es el residencial de media densidad.

h) Las Cerámicas.

Área situada en parte del SUNP-T.1 del PGOU de 1997, delimitada por el nuevo vial estructurante radial, la autovía del Guadalhorce, el sistema general verde SG-T.14 y la carretera de Cártama MA-401. Cuenta con una superficie de 29,9 Ha y una edificabilidad propuesta de 104.650 m²t. La topografía enormemente alterada por la acción física de extracción de arcillas, requerirá de una restauración paisajística previa a la adaptación a

los nuevos usos. El uso global propuesto es residencial. Este ámbito no será sectorizado mientras esté activa la industria hoy localizada, en un periodo que se estima del orden de ocho años.

4.4. Nuevos sectores de actividades económicas.

a) Liria.

Este sector se extiende a lo largo de la cuenca norte del arroyo de mismo nombre y limita al este con la autovía del PTA, al norte con la carretera de Cártama MA-401, al Sur con la autovía A-357 y al oeste con el camino de Liria. Tiene una superficie de 71,40 Ha, y una edificabilidad propuesta de 185.640 m²t. Su topografía resulta irregular por los efectos a lo largo del tiempo de los arroyos que la atraviesan (Rebanadilla y Liria). Se propone el uso para actividades económicas por su privilegiada accesibilidad y relación directa con el PTA, en el corredor de acceso a éste.

b) Rosado.

Este espacio situado entre la autovía del Guadalhorce y la línea del ferrocarril se genera en torno al enlace de la Autovía con el ramal de acceso al PTA, quedando articulado por la prolongación prevista de la misma. Tiene una superficie de 60,30 Ha, y se propone una edificabilidad de 211.050 m²t. La topografía resulta casi llana en su parte este y mas accidentada en la oeste. Se propone el uso de actividades económicas.

c) Manceras Sur.

Este espacio situado al Sur de la barriada de Las Manceras, queda limitado por el carril de la Castañeta al este, la autovía del Guadalhorce al sur, y la del PTA al oeste. Cuenta con una superficie de 22,50 Ha, y se le asignar una edificabilidad de 67.500 m²t. El uso a que se destinará será el Logístico por su posición en la estructura de comunicaciones metropolitanas.

d) Ampliación del Parque Tecnológico.

Comprende este espacio el área de reserva prevista por el PGOU de 1997 y la nueva que se encuentra en tramitación. Tendrá una superficie de 93,87 Ha, y una edificabilidad de 262.825 m²t. Se extiende sobre suelos actualmente no urbanizables de regadío. Su uso global será el mismo que poseen las instalaciones actuales I+D.

e) Santa Águeda.

Espacio situado en torno a esta barriada y al ámbito de la antigua estación de ferrocarril. Su superficie es de 6,72 Ha, y la edificabilidad propuesta de 23.520 m²t. Su topografía es prácticamente llana y los suelos actualmente de regadío. El uso que se propone es el industrial de talleres, y terciario.

f) Zocueca.

Esta área proviene del sector SUNP-T.2 del PGOU de 1997, cuya estructura organizativa se ha visto alterada en su concepción inicial por el cambio del vial Sur-Norte que lo limita por el Oeste. Cuenta con una superficie de 37,30 Ha, y la edificabilidad propuesta es de 130.550 m²t. El uso global previsto es el de actividades económicas, siéndolo en la mitad aproximada de su superficie para logística alimentaria.

g) Vallejo.

Franja de suelo perteneciente al SUNP-T.2 del PGOU de 1997 situada al norte lindando con la carretera de la Colonia de Santa Inés y al Sur con el vial central estructurante propuesto en el modelo. Cuenta con una superficie de 7,40 Ha, y la edificabilidad propuesta es de 25.900 m²t. El uso global propuesto es el de actividades económicas.

h) Trevenz Oeste.

Área continuación del parque empresarial de Trevenz Norte, que completaría su estructura orgánica por el oeste. Cuenta con una superficie de 13,10 Ha, y la edificabilidad propuesta es de 45.850 m²t.

El uso global previsto es el de actividades económicas.

i) Asperones.

Área situada al norte de la carretera de la Colonia de Santa Inés y que se extendería desde el Parque Cementerio hasta el área de Vallejo. Tiene una superficie de 19,00 Ha, y la edificabilidad propuesta es de 66.500 m²t. El uso global previsto es el de actividades económicas.

j) Pilar del Prado.

Área situada al oeste de Las Cerámicas y al sur de Famadesa, dando fachada a la carretera MA-401. Cuenta con una superficie de 2,12 Ha, y la

edificabilidad propuesta es de 8.480 m²t. El uso pormenorizado propuesto para esta área es el mini-polígono industrial artesanal.

5. EL FRENTE COSTERO CENTRAL: INTERVENCIÓN REGENERADORA Y OPORTUNIDADES DE LOS LUGARES VACANTES.

El Puerto de Málaga, que ocupa un lugar central en la ciudad, ha sufrido un proceso de transformación compartido y similar al producido en otras ciudades portuarias dentro y fuera de España. Encontrándose inmerso en un tejido urbano muy compacto, se ve abocado a prolongarse hacia el mar a medida que precisa una mayor extensión en superficie y se diversifican sus instalaciones. Paralelamente se van abandonando los muelles más próximos al centro urbano que, tras un proceso de adaptación y remodelación, la ciudad acaba incorporando, convirtiéndose en espacios privilegiados y emblemáticos, soportes idóneos de actividades culturales, recreativas deportivas etc; piezas urbanas estratégicas que los ciudadanos desean recuperar para sí.

La voluntad del Ayuntamiento de Málaga así como de la Autoridad Portuaria de reservar una parcela en la explanada de San Andrés para ubicar en ella el futuro Auditorio de la Ciudad, traerá unos indudables beneficios para Málaga y principalmente para esta zona de la ciudad. Junto al nuevo parque de Huelin ya ejecutado en las antiguas instalaciones de CAMPSA, y el nuevo Paseo Marítimo Antonio Machado, constituirá un factor indudable de regeneración de un buen tramo de la fachada marítima de poniente.

El documento de Revisión se hace eco de la oportunidad que representa para la ciudad la ubicación de un equipamiento de esta naturaleza en un ámbito tan privilegiado como inacabado en la actualidad. Es, junto con la pieza de la Térmica, el tramo de fachada urbana del litoral oeste que quedaba pendiente de análisis y de dotarse de un proyecto urbano que sepa aprovechar el extraordinario potencial de esta pieza de la ciudad.

Se proponen las siguientes actuaciones.

- Nueva fachada marítima. La modificación del trazado del ferrocarril permitirá una ordenación más racional y equilibrada de la trama de ciudad. Con la modificación aquí estudiada, se consigue regularizar una gran manzana de equipamiento público y segregar en primera línea del paseo marítimo una pieza

residencial y de equipamiento, soporte de la nueva fachada urbana, entre la Avda Ingeniero José María Garnica y Parque Huelin.

Superficie: 47.100 m² suelo

Edificabilidad Total: 23.550 m² techo

Techo Residencial : 19.630 m² t

Techo Comercial/ Oficinas: 3.920 m² t

Nº Viviendas: 169

Zona verde: 5.266

Equipamiento público: 14.000m²

- Soterramiento del Ferrocarril del puerto. Se propone el cruce del ferrocarril al río Guadalmedina en un nuevo puente (en el mismo lugar que el planteado por la autoridad portuaria) que libera la fachada marítima de esta servidumbre y acerca el ferrocarril al nuevo muelle de contenedores.
- Implementación de las previsiones del Plan Especial del Puerto de 1998 en cuanto al uso fundamentalmente ciudadano y portuario deportivo para este sector del puerto. En la propuesta se ordena de forma indicativa el perfil del cantil, segregándose una gran plaza de agua en el entorno del futuro auditorio. En este punto se estima que lo más conveniente para la ciudad es que se impulse definitivamente un concurso internacional que enlace la propuesta del auditorio con la ordenación de toda la plataforma de San Andrés.

Parece indudable que en el futuro la ciudad y el puerto encontrarán un equilibrio donde sea factible el enlace viario del Paseo Marítimo de Poniente con el Paseo Marítimo Ciudad de Melilla a través de los muelles 6-7. Sería sin duda prematura cualquier propuesta o definición sobre esta solución en cuanto que son precisas importantes actuaciones previas antes de hacerse madura y viable la solución apuntada. Pero en este nivel de estudio e iniciativa propio de un Avance de planeamiento general, no puede dejar de mencionarse lo que aparece como la solución futura, capaz de beneficiar notablemente la integración Puerto Ciudad y de contribuir a paliar el impacto negativo que la acumulación de tráfico de paso Este- Oeste provocan en el Centro Histórico.

6. EL LITORAL URBANO DE LEVANTE: NECESIDADES DE INTERVENCIÓN REGENERADORA Y OPORTUNIDADES DE LOS ENCLAVES VACANTES.

6.1. Actuaciones de regeneración urbana y ambiental en la costa de El Candado, El Palo y Pedregalejos.

El litoral, como límite natural, físico, de ecosistemas, de usos... y límite administrativo y de competencias, presenta una especial sensibilidad que se concreta en la complejidad de las formas de actuación y de los mecanismos para llevar a cabo proyectos en ese ámbito.

La complejidad no debe significar la no actuación o la paralización de medidas que corrijan disfunciones o situaciones que han ido entrando en proceso de degradación con el tiempo y cuya renovación requiere la gestión integrada y colaboración de todas las partes implicadas.

En este sentido, a los efectos del presente avance se estima necesario plantear el litoral Este como frente marítimo de la ciudad consolidada en su conjunto, valorando su potencial de servicios y de oferta como equipamiento para el ciudadano y como parte del potencial turístico de la ciudad.

Es evidente que la línea marítimo-terrestre divide algo más que demarcaciones competenciales, sin embargo, su carácter lineal no debe hacernos olvidar la secuencia y diversidad en sus distintos tramos. En los casi 9 km. de costa oriental, desde el Puerto hasta el arroyo Totalán como límite del término municipal, la sucesión de espacios y formas de ocupación del frente urbano se ve acompañada de soluciones litorales distintas, existiendo una relación estrecha entre ambas realidades. Podemos diferenciar:

- Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso
- Morlaco-Baños del Carmen
- Playa de Pedregalejos y el Palo
- Playa del Dedo
- Puerto deportivo El Candado.
- Peñón del cuervo-Araña.

Presentando problemas diversos en cuanto a su tratamiento litoral, por la Fundación CIEDES está en elaboración un estudio completo del litoral, que arrojará soluciones y propuestas adecuadas a cada realidad:

- Estabilización de las playas
- Mejora en la solución de protección en las playas de Pedregalejos y el Palo.
- El singular tratamiento de Baños del Carmen.
- Ampliación del puerto deportivo del Candado.
- Salvaguarda de las playas del Dedo y de la Araña.

Paralelamente se prevén cambios en un futuro próximo en la zona:

- El traslado del Palacio de Justicia a Teatinos.
- La incorporación del metro como transporte alternativo que permita descargar de tráfico el cordón litoral.
- La posible ampliación del puerto deportivo del Candado.

En coordinación con estas propuestas y desde la realidad y lógica urbana se realizan aportaciones que orienten en el mismo sentido las actuaciones a desarrollar.

Los objetivos comunes que se desprenderían de ambos análisis los podríamos concretar en los siguientes puntos:

- Mejora en la calidad de los recursos naturales
- Mejora en los servicios públicos
- Conservación de valores etnológicos del litoral
- Conseguir una imagen de calidad urbana
- Convertir la zona en potencial turístico de calidad

Las operaciones dibujadas quieren abrir el debate de la necesidad de conducir el proceso de renovación urbana paralelo a la demandada renovación en las soluciones de defensa marítima y regeneración de playa. Pensar soluciones con visión de futuro para evitar decisiones que hipotequen opciones a medio plazo.

- Paseo Marítimo Pablo Ruiz Picasso.

El entender esta vía como auténtico Paseo requiere un importante cambio en su concepción en el esquema viario de la ciudad. Es necesario asumir el carácter de Málaga como ciudad costera cuya circunvalación no estará nunca cerrada. Favorecer mayores densidades de tráfico en este paseo representa renunciar a esta zona de playa como zona turística, la posible recuperación del Hotel Miramar y la proximidad de hoteles en el centro de la ciudad la convertirían en la Playa urbana por excelencia.

- Pedregalejos –Palo-El Dedo.

En este análisis uno de los puntos donde existe una mayor sensibilidad es el que afecta a población residente. Las zonas de Pedregalejos y El Palo requieren un profundo análisis que el Plan General no puede pormenorizar pero sobre el que sí debe impulsar y dar algunas pautas, entendiendo que la inercia de la situación actual llevaría a una degradación no deseable.



Vivienda tradicional



Cl. Bolivia. Ocupación de vehículos sobre acera



°Calle interior sin salida



Análisis edificación Playas de Pedregalejos

En estas zonas existen realidades muy distintas entre las edificaciones y usos en fachada al paseo marítimo peatonal y las zonas interiores. Tanto calle Bolivia como calle Salvador Allende quedan como calles totalmente traseras, con zonas de viviendas muy deterioradas, donde el peso del tráfico y la servidumbres de ruidos, humos y olores de los bares y chiringuitos la convierten en un espacio poco agradable siendo uno de los puntos con mejores condiciones ambientales, de comunicación y posibilidades de todo el litoral.

La actual indefinición en algunos casos respecto a titularidad y límites del dominio marítimo terrestre, la sustitución de edificaciones actuales con cambios de usos hacia establecimientos hoteleros y hosteleros en la primera línea de paseo y propuestas arquitectónicas que nada tienen que ver ni con su población original ni con las edificaciones originales, están produciendo pérdida de identidad de la zona a la vez que una pérdida de calidad en los servicios y en la imagen urbana.



Superar esa división en capas dándole una continuidad espacial y que permita una apertura y mezcla de estas zonas, incorporando nuevos tipos de actividades, establece una red de posibilidades que rompe la inercia de una regeneración parcela a parcela cuyo resultado visiblemente pone en cuestión la opción actual de su mantenimiento como zona residencial.



Resultado de aplicación actual de normativa: CTP-1

La propuesta refleja la intención de conseguir una permeabilidad de los espacios interiores de la zona consolidada, que permita en algunos puntos aperturas visuales hacia el mar y la creación de pequeños espacios interiores. La ejecución de edificaciones con fachada a la vía trasera permite mantener la población en los casos que se vieran afectados y dotar de una nueva imagen a la vía litoral en ese tramo de más de 2 km. existentes entre baños del Carmen y el arroyo Gálica.

En los puntos de mayor amplitud, coincidente con desembocadura de arroyos se prevé la creación de equipamientos de carácter deportivo que hagan de este lugar de esparcimiento un lugar utilizado todo los días del año, combinados con aparcamientos y otros servicios.

Mejorar las conexiones peatonales, permitiendo un recorrido continuo desde el Puerto hasta el arroyo Totalán con pasos sobre los arroyos y permitiendo un paseo continuo, paralelo a la costa pero acompañado de vegetación y sombra, con zonas más amplias, zonas verde de mayor dimensión que van penetrando y ocupando aquellos posibles vacíos.

Las nuevas edificaciones y zonas verdes podrán venir acompañadas de zona hostelera que permita la reubicación y mejora de las instalaciones actuales, manteniendo los elementos distintivos actuales.

Valorar edificaciones existentes que mantienen los invariantes tipológicos y vinculado a su origen como barrio de pescadores, unido a posibles espacios expositivos que, a pesar de las nuevas propuestas en el centro antiguo, el resto de la ciudad carece.

Por último, la playa de El Dedo se plantea como playa abierta, en la que libre de edificación residencial, presenta una fachada de la ciudad abierta al mar. La mejora de sus servicio y la localización de un equipamiento que pudiera albergar datos del origen de los barrios marineros y la construcción de embarcaciones permitiría prolongar el paseo a todo lo largo del litoral.

El desarrollo de cualquier intervención requiere fijar plazos reales y programas y, como se recoge en las propuestas del Plan Estratégico relativas al Litoral Malagueño, suscitar el consenso, con la participación de las distintas administraciones afectadas, con soluciones que combinen los instrumentos científicos, técnicos, sociales, económicos y legales de forma adecuada y coordinada.

- Ampliación Puerto Deportivo El Candado.

La viabilidad y oportunidad de la creación de un puerto deportivo en la zona de El Morlaco previsto en el PGOU 97 ha sido sustituida por la opción prevista de localización de un puerto deportivo en el Plan del Puerto de Málaga.

No obstante, la creciente demanda de puntos de amarre y el interés de potenciar este segmento turístico, unido a la necesidad de actualización y mejora de las instalaciones del Puerto deportivo de El Candado hacen que se apueste por su ampliación como oportunidad de una mejora clara y diversificación de los servicios turísticos que Málaga capital puede ofrecer.

Su proximidad a la Ronda de Circunvalación y conexión a la costa oriental de la Provincia permite hacerla competitiva frente a otros existentes en el litoral.

Es necesario avanzar en su dimensionamiento y cuantificación de los usos complementarios, primándose elementos que favorezcan la excelencia turística por la que Málaga debe apostar, con todas las garantías necesarias sobre su incidencia en el litoral.

Inicialmente se parte de las siguientes cifras:

- Nº de amarres: 600
 - Equipamiento deportivo: 12.140 m²
 - Comercial-terciario: 5.500 m²
 - Zonas verdes: 9.285 m²
 - Aparcamientos subterráneos: 20.000 m²
- Peñon del Cuervo-Araña

La actuación tiene carácter de proyecto urbano pues su incidencia no implica una gestión de suelo sino el cambio de concepción de esta vía como travesía urbana. Su regeneración significaría la puesta en valor de paseos al borde del mar y playas que, unidos a los yacimientos arqueológicos y el previsto centro de interpretación, la torre vigía, equipamiento en la casa cuartel... permitiría hacer un recorrido continuo vinculado a equipamientos lúdicos y deportivos y servicios hosteleros que mejorasen el actual estado muy condicionado por la fábrica de cementos.

6.2. Crecimientos en el Este de la ciudad.

La ejecución del nuevo trazado de la autovía del Mediterráneo, evitando el paso por la zona de la Araña, el crecimiento de Jarazmín y la anexión de Villazo Bajo, permiten trabajar sobre estas piezas de suelo, tratándolas desde una visión conjunta y aprovechar la posibilidad de que su incorporación como suelo urbanizable permita realizar conexiones y cosidos que salten las barreras naturales y de viario actualmente existentes, conformando una malla local entre barriadas que evite el funcionamiento en bolsa aislada de cada una de ellas.

Por otra parte, tratándose de un suelo de topografía movida, con puntos de pendiente pronunciada, y, por su orientación, con atractivas vistas al mar y la bahía lo convierten en una zona de especial sensibilidad paisajística, como emisor y receptor de vistas.

La forma de implantación ensayada parte de una recuperación de modelos inspirados en una relectura de la "ciudad radiante" donde la concentración de la edificación hace compatible el respeto y cuidado de la naturaleza (una arquitectura sensible al paisaje, que refuerza y se apoya en su configuración y que reduce su huella de transformación), con la creación de unos servicios urbanos de

calidad: localización de zonas públicas privilegiadas por su localización, nivel de urbanización y posibilidades de actividad y servicios.

En este sentido los trazados dibujados responden a las siguientes premisas:

- Preservar como espacios públicos los puntos más altos de cada colina, marcando las crestas como ejes de actividad públicos.
- Delimitar ámbitos de zonas verdes paisajística que requerirán un compromiso de reforestación y tratamiento adecuado para la creación de una cornisa verde que enlace visualmente con otros espacios naturales ya consolidados como monte San Antón y Montes de Málaga.
- Las plataformas que conforman las "ciudadelas" adaptan su perímetro a una geometrización de la topografía original, buscando un equilibrio entre desmontes y terraplenes.
- La edificación, apoyada sobre estas plataformas, a media ladera, nunca ocultará el perfil de las cumbres que, como espacios verdes, sobresaldrán sobre el espacio edificado.
- La tipología será diversa, preferiblemente plurifamiliar. La significación de la intervención dentro del paisaje debe asumir su capacidad de valor añadido, permitiendo elementos claramente protagonistas que aporten valor simbólico a la actuación.
- Cada agrupación o zona deberá albergar un equipamiento multifuncional que incorpore cultura, ocio, deporte y comercio, en escala adecuada, y un equipamiento de referencia que fomente la relación entre sectores.



Inicio Carretera Olías



Carretera actual. Viaducto ronda circunvalación.



Cauce Arroyo Gálica y zona consolidada



Vista desde Miraflores



Arroyo Gálica y viaducto autovía



Espacios de secano

- WITTENBERG

Se trata de un suelo de pendientes pronunciadas con límites físicos muy claros: autovía al norte, ramal de circunvalación al oeste y sur y arroyo Gálica al este. Son colinas con orientación sur, por tanto con buena orientación, y con vistas abiertas hacia la costa. Su desarrollo sin embargo

se ve condicionado por la necesidad de conexiones con red viaria local, ya que la red principal actúa como barrera en sus límites. Tanto en el caso de conexión con Miraflores como con camino de Olías es necesaria la solución mediante paso elevado, habiéndose buscado aquellos puntos de menor longitud, por proximidad y coincidencia de niveles. Sobre el criterio general establecido de mantener las plataformas más altas como lugares públicos (plaza-mirador) se prevén fundamentalmente dos núcleos públicos que alberguen zonas verde y accesos a aparcamientos y zonas comunes de la zona residencial.

Su desarrollo queda condicionado a la conexión con zonas consolidadas como Miraflores, permitiendo un cosido importante paralelo a la ronda de circunvalación y que permitirá recorridos alternativos a las vías principales.

Superficie: 316.163 m²

Usos: Residencial

Techo máximo: 56.063 m²t

Nº viviendas previstas: 560

- **JARAZMIN**

Corresponde a un suelo de área de reserva del PGOU 97 en la zona de acceso a Jarazmín, se plantea como sector de ampliación de oferta de vivienda en la zona, preferentemente de protección oficial. Debe incorporar servicios de los que la barriada carece. Con el criterio general de menor incidencia sobre terreno natural se plantea como edificación presentando fachada al vial de acceso de Jarazmín, previéndose una plataforma de aparcamientos y zonas peatonales.

Superficie: 67.676

Uso global: residencial

Techo máximo: 14.205 m²t

Nº viviendas previstas: 127

- **CAMINO DE OLÍAS**

Corresponde a un suelo ya clasificado como urbanizable en el PGOU 97. De titularidad municipal.

Por parte del distrito se requiere la localización de minipolígonos que permita la localización de talleres y actividades comerciales.

Su localización estratégica, con acceso directo desde la circunvalación y el peso de la presencia del viaducto que no lo hacen en su zona más baja adecuado para uso residencial, permiten una apuesta por localizar próximo al nudo de tráfico, un conjunto de usos de actividades económicas y comerciales que permitan la instalación de una superficie comercial de escala intermedia y dé satisfacción a la demanda de locales, sobre todo relacionados con la distribución de materiales de construcción y pequeños talleres de industrias relacionadas con el sector: vidrios, carpinterías, etc.

La difícil topografía permite exige que la edificación esté muy integrada en el terreno y sea la que resuelva la relación entre los distintos niveles, actuando una veces como edificio contención y cuya cubierta tendrá carácter de espacio público en algunos puntos.

La tradicional vinculación entre este tipo de taller y la vivienda del propietario, a veces compartiendo el mismo inmueble consideramos que puede mantenerse, planteando la compatibilidad en una misma calle de zona residencial, adecuada a exigencias de confort actuales y talleres e industria limpia, actualmente con elevadas exigencias respecto a emisión de ruido y gases.

Superficie: 76.200 m².

Uso global: Residencial/ Actividades económicas/ Comercial

Techo máximo: 26.145 m²

Nº viviendas previstas: 127

- EL TINTO

Corresponde a un suelo clasificado como urbanizable no programado del PGOU 97.

La ordenación propuesta recoge una formulación realizada conforme a la implantación y a los criterios establecidos al inicio como premisas de toda la zona. Se mantienen las condiciones de techo máximo otorgadas, proponiéndose un cambio en la tipología de aplicación y en el carácter diferenciado entre unas zonas verdes y espacios públicos urbanizados muy definidos, que permitan crear plataformas-mirador y zonas de acceso y concentración de servicios, partiendo de entender el espacio público como elemento básico de la ordenación, y por otra un alto porcentaje de

superficie de zonas verdes de protección paisajística y de conservación del medio natural como auténtico patrimonio de la ciudad.

Superficie: 222.981

Uso global: Residencial

Techo máximo: 44.596 m²

Nº viviendas previstas: 445

7. DESARROLLOS EN EL NORTE DE LA CIUDAD.

Agrupamos en este epígrafe suelos muy distintos, con la característica única común de su situación al norte de la ciudad.

Mientras, unos, los del entorno del Puerto de la Torre, son los únicos terrenos llanos que quedan fuera de la vega del Guadalhorce, situados en dos mesetas, una en la cota de Teatinos, y otra en la del núcleo del Puerto de la Torre, ambas en la frontera de las estribaciones montañosas con la vega, y como terrenos llanos muy susceptibles de ser urbanizados, los otros son suelos generalmente de fuertes pendientes situados por encima de las rondas en los que este Avance no ha tomado aun determinación alguna de clasificación al no darse todavía en las propuestas realizadas al PGOU las condiciones necesarias de implantación en relación con su capacidad de acogida y preservación de sus valores ambientales.

7.1. Suelos de ensanche en el entorno del Puerto de la Torre.

En un municipio como el de Málaga absolutamente rodeado de montes excepto en su vega del Guadalhorce y en su franja costera, los terrenos llanos en las estribaciones de esos montes se antojan como territorios excepcionales para el desarrollo de la ciudad, alternativos de los de mayor entidad, y también de mayor calidad ambiental y económica, de la vega del Guadalhorce.

La barriada del Puerto de la Torre constituye la estribación en meseta de estos montes desde el noroeste hacia la vega, situada a una cota entre los 110 y los 120m. En esta altiplanicie se creó el núcleo original y sus zonas de crecimiento alrededor de la C/ Lope de Rueda y al sur de la misma, expandiéndose luego con edificación ilegal hacia terrenos de mayor altitud y también de mayor pendiente

hacia el norte en barriadas laberínticas que han terminado por consolidarse y formar parte del núcleo.

Desde el valle del Guadalhorce, aproximadamente a la cota 10, la altitud de los suelos va elevándose hacia el norte. En la autovía del Guadalhorce estamos en la 30-40; Teatinos y el Campus universitario va de la 50 a la 70, cota a la que están los últimos desarrollos residenciales del ensanche de Teatinos en las zonas de Cañada de los Cardos y Soliva, que llega en el sector oeste a la cota 80.

Entre la 80 y la 85, y más al norte, casi en la 90, están unos terrenos que hemos denominado como una de sus fincas **“lagar de Oliveros”**, que constituyen pues una meseta intermedia entre la zona de Teatinos y la del Puerto de la Torre, bastante llanos, fincas agrícolas, fundamentalmente olivares, alguna gran finca de cítricos y otras menores de huertas, y también terrenos de matorral.

Estos terrenos son pues la unión, tanto en planimetría como en altimetría, de Teatinos con el Puerto de la Torre, dos mundos diferentes unidos por el cordón umbilical del Cº de Antequera y el del nuevo acceso sur realizado por el Ayuntamiento.

El ensanche de Teatinos terminará de completarse, con la ejecución de los suelos con planeamiento ya aprobado, entre la ronda oeste, el campus universitario y su ampliación, y los terrenos que apoyados en la Carretera de la Colonia de Sta. Inés se encuentran al pie del promontorio de la Píndola que los separa del sureste del Puerto de la Torre (Cañada de los Cardos). Es un gran rectángulo sin solución de continuidad en la dirección del eje de la autovía del Guadalhorce, por la ampliación del campus de Teatinos. A partir de él, en ambas franjas de terreno a un lado y otro de la autovía se concentraban en el PGOU vigente los suelos industriales, y en este Avance la mezcla de usos residenciales, industriales y terciarios, sin propiamente la estructura de ensanche residencial.

Al norte de la carretera de la Colonia, tras Cañada de los Cardos, solo los terrenos municipales de próxima urbanización y construcción con vivienda pública de Soliva y el sector colindante pueden suponer el tramo final de ese ensanche “rectangular” de Teatinos. Más allá, en dicha carretera, los terrenos sellados del antiguo vertedero, en alto por sus propias características, los Asperones, el camenterio y el nuevo vertedero, y sobre todo el macizo que baja desde los montes como divisoria de las cuencas del Campanillas y Guadalhorce, impiden otros desarrollos de ensanche que no sea alguna actuación puntual.

Sin embargo, por encima del antiguo vertedero y de los sectores de Soliva está la gran meseta que hemos referido.

El plan parcial del sector municipal de Soliva , quizás sabiéndose eslabón con estos terrenos, y último del desarrollo apoyado en la C^a de la Colonia, quebró su directriz de ordenación en dirección de los mismos, en una decisión que también tuvo que ver la topografía de los terrenos y sobre todo la mejor disposición topográfica del vial eje de la ordenación, conexión final del vial al norte de Cañada de los Cardos y de la C^a de la Colonia con ésta.

En cualquier caso “apuntó” una dirección de crecimiento al ensanche, que evitando el antiguo vertedero sellado colonizara la meseta mencionada del lagar de Oliveros.

Esta meseta, difícilmente dominable al día de hoy sino de los sectores limítrofes, aunque extremadamente visible en el futuro desde la hiper-ronda, que transcurrirá en alto, es un lugar singular en medio de las estribaciones montañosas de la Píndola, el Puerto de la Torre y el macizo divisoria de cuencas referido, bastante desconocido al ser por el momento inaccesible.

Y resulta una oportunidad para rematar el ensanche de Teatinos, con unas edificabilidades menores, en consonancia con su relativa mayor altitud, y para dotar a la ciudad de suelos de crecimiento residencial, de topografía fundamentalmente llana y sin especial interés ambiental, alternativos de donde se preven con mayor superficie hacia Campanillas, pertenecientes a una vega en plena producción agrícola y donde se espera compitan por el espacio dichos usos agrícolas, los residenciales, y cualquier otro uso singular que pueda demandar la ciudad en el futuro, dadas sus condiciones topográficas.

El desarrollo de estos suelos tiene un único “handicap”, cual es la existencia de la subestación eléctrica de los Ramos al otro lado (E) de la sierra de la Píndola, una de las principales de la ciudad, a donde llegan buena parte de las líneas de alta tensión que abastecen a la ciudad.

Aunque en algún momento futuro pueda llegar a desaparecer esta subestación, trasladándose más al exterior de los suelos de crecimiento de la ciudad, es preciso prever antes un canal o pasillo aéreo por donde puedan discurrir, en el medio plazo, todas estas líneas de Alta Tensión. Dichos pasillos aéreos para toda la ciudad se preveían ya en el PE que se redactó por el Ayuntamiento en el año 98.

Esto va a condicionar fuertemente la ordenación y hacer que esta “brecha” que supone este pasillo sea la definitiva separación de estos suelos en dos sectores y la discontinuidad definitiva del Puerto de la Torre con Teatinos, de manera que los terrenos al norte del pasillo sean más un ensanche plurifamiliar del Puerto de la Torre, que del propio Teatinos.

Hasta ahora el Puerto de la Torre había parado su crecimiento por el oeste y el suroeste en el arroyo de las Cañas.

Ahora este ensanche al sur va a suponer este salto, si bien con tipologías plurifamiliares, completamente distintas al núcleo, dadas también las diferentes condiciones topográficas y de altitud de los suelos, sobre los que se asoma el Puerto de la Torre,

De altitud y condiciones topográficas más parecidas a la meseta de la barriada del Puerto de la Torre son las de los terrenos al oeste de la barriada y del arroyo de las Cañas. Ahí necesariamente deben combinarse las tipologías unifamiliares y plurifamiliares de baja densidad, dependiendo de los terrenos sobre los que se asienten, y siempre teniendo en cuenta que, en cualquier caso, son terrenos sin relación de continuidad con el núcleo.

La ordenación ensayada en el avance parte de la directriz del Plan Parcial de Soliva sobre la que se completa el sector contiguo (SUPT-¡!), para , una vez "esquivado" el antiguo vertedero, no colonizable por altitud y por sus características, coger la directriz perpendicular al pasillo de las LAT para mejor orden de los suelos y mejor conexión con el Puerto de la Torre.

La trama viaria pretende conseguir una ordenación y concentración de bloques de CJ alineados a vial y un haz de vías, que, todas ellas, no un eje concreto, realicen las diferentes posibilidades de conexión con la zona sur del Puerto de la Torre desde Soliva, de forma que se resuelva "por capilaridad" esta conexión y no a través de un nuevo eje de tráfico que vuelva a segregar la ordenación.

Todo ello con el respeto absoluto del tramo sur del arroyo de las Cañas y su entorno que se convierte, junto a la ya reservada en Soliva con la abundante vegetación de ribera, en la gran zona verde de estos sectores.

Más al este, en la llanada de terrenos en la cota superior, entre el Cañaveral, la zona sur del Puerto de la Torre y la Píndola, se rescata la iniciativa anterior a este Avance, de un Complejo Gerontológico, ya como suelo urbanizable. Y la Píndola se prolonga con los terrenos de SNU existentes al este , como SG. de espacios libres en la zona que no es atravesada por las LAT.

El pasillo de L.A.T. se queda por el momento como S.N.U., pues no puede o no debe utilizarse el terreno bajo las líneas con ningún uso , ni siquiera como zona verde, aunque solo sea por razones psicológicas.

El pasillo propiamente dicho, de 150m., queda enmarcado al norte y al sur con dos pasillos de zonas verdes de 50m a cada lado, que con arbolado de alineación,

conforme unos bulevares importantes que separen las zonas residenciales de las LAT, física y visualmente.

En cualquier caso, si alguna vez se eliminara la subestación eléctrica y no fuera necesario este pasillo, la trama está preparada, para, mediante la oportuna modificación del planeamiento, albergar una nueva fila de manzanas de las mismas características de la ordenación.

Esta ordenación de bloques de B+4 plantas alineados a vial con espacio libre interior, que sigue el tipo de Soliva, aunque con menor ocupación y de carácter más abierto, así como, al igual que este sector, exhibe su intención de crear concentración y actividad en el barrio residencial, apartándose de modelos más exentos aunque con el espacio interior que suelen demandar las promociones,...comienza a perder el orden y la alineación en las zonas más al norte, para adaptarse a topografías más abruptas con bloques de menor tamaño y altura, también con tipología de CJ con espacio libre interior, o se convierten en unifamiliares en los terrenos de mayor pendiente.

En estos últimos terrenos la ordenación se organiza junto a un vial que se dispone paralelo al arroyo de la Cañas, al otro lado de la barriada y conectado con ella en todos los puntos donde es posible conectar con sus viales mediante pasos del río, junto al cual, como elemento vertebrador y como frente de la nueva urbanización al barrio y al río, discurre una zona verde longitudinal a modo de bulvar.

Al noroeste del Puerto de la Torre, en la salida hacia la carretera de Almogía, en los terrenos que quedan al interior de la hiper-ronda, al este de esta carretera, en los terrenos conocidos como los de una de sus fincas, **Sta. Catalina**, de topografía no muy movida, la ordenación perimetral al Puerto de la Torre que viene discurriendo desde el SO, junto al arroyo de las Cañas, se convierte en un polígono dedicado a la actividad artesanal que ha sido muy demandado por los vecinos del Puerto de la Torre.

Apoyada en un bulvar central que es continuidad del que va viniendo desde el SO, la ordenación prevé instalaciones dedicadas a la pequeña industria de 200 0 250m² de planta.

Al otro lado de la hiper- ronda, en esta misma C^a de Almogía, está otra gran llanada, una meseta a la altura del Puerto de la Torre , **S. Cayetano**, que dadas sus condiciones topográficas y su cercanía al enlace con la hiper- ronda, se presenta como un gran área de oportunidad para la localización de un uso importante que la ciudad demande y para la urbanización de los terrenos más

apropiados por su orografía para la edificación residencial de baja y media densidad.

La urbanización de estos terrenos posibilita también la ordenación y urbanización adecuada de unas parcelaciones y edificaciones ilegales situadas al norte de estos terrenos, en una media ladera bien orientada al sur, (parajes conocidos como Junta de los Caminos y Casas de Lanza), que tienen en la actualidad una ordenación y accesos desastrosos por su ilegalidad, y, que con terreno aun vacante puede dar lugar a una urbanización de mejor calidad. Todo ello en el contexto de una gestión profesional de los propietarios mayoritarios del sector con el control municipal, que organice las cesiones y urbanización precisas para ello, en un proyecto de equidistribución.

La localización del gran equipamiento de cesión, separado de la carretera y de los desarrollos residenciales traseros por bulevares de 40- 50m. centra toda la ordenación.

Este equipamiento, de 194.000m² de suelo, puede tener cualquier tipo de uso, público o concertado, que suponga un "input" importante para la ciudad,, que al día de hoy no puede concretarse. Si bien esta localización surgió años atrás con una iniciativa tipo "Ciudad del Cine".

En cualquier caso, un PGOU como el de Málaga, con suelos apropiados topográficamente para cualquier tipo de usos muy escasos ya, no tiene más remedio que reservar proporciones importantes de este suelo para poder dar acogida a iniciativas de interés para la ciudad que puedan surgir en los próximos años.

El resto de la ordenación se completa con un desarrollo residencial de bloque exento de media densidad con espacio interior (CJ) y unifamiliar adosada en las zonas llanas, y unifamiliar aislada en las laderas del entorno con pendientes no excesivas.

La actual venta de S. Cayetano, donde se celebran en la actualidad la Fiesta de los Verdiales, se mantiene en una zona comercial calificada al efecto.

Por último, y para completar este capítulo dedicado al Puerto de la Torre, hay que referir que mientras en el oeste se prevén todos estos desarrollos por sus mejores condiciones topográficas, en el este de la barriada, del Atabal, las condiciones topográficas,(estribaciones de los montes de pendientes importantes) y zonas de hábitats de interés ambiental, impiden este tipo de desarrollos.

Al este, la Universidad Laboral, el sector de Hacienda Cabello, la residencia Castañón de Mena, situados en la confluencia del C^o de Antequera y la C^a de la Colonia de Sta. Ínés y junto al nuevo vial previsto para unir la ronda con estos suelos y Teatinos, deben ser los límites al desarrollo por esta zona. En particular, los terrenos, actualmente no urbanizables, entre el Camino de Antequera y la Ronda Oeste, de difícil topografía y litología, con la protección arqueológica del Cerro de la Tortuga, y muy visbles desde todo el entorno y la Ronda, y gran parte de los del sector del SUNP de Alcubillas, perteneciente al mismo sistema, deben quedar protegidos de la urbanización. Unicamente existe la posibilidad de urbanización, por su topografía, de los terrenos del actual picadero de la Ermita, siempre que pudiera albergar parte del aprovechamiento que tiene en el vigente PGOU el sector de Alcubillas, cuya edificación no debe superar en mucho la fachada del C^o de Antequera para no adentrarse en el cerro de la Tortuga, siempre que resolviera adecuadamente sus accesos desde Hacienda Cabello y S. Alberto, y siempre que entre dicho sector y Alcubillas cedieran forestados la totalidad del resto del monte(aproximadamente 150.000m²).

Esta condición de cesión de suelo de montes con la forestación realizada será una condición que será impuesta a todos estos sectores del Puerto de la Torre, en una proporción aproximada de suelo no urbanizable de cesión de al menos el 50 % de los suelos calificados, al margen del resto de cesiones internas que serán siempre como mínimo las grafiadas en los planos de este Avance.

7.2. Suelos de baja densidad al norte de las rondas.

7.2.1. Estructura del territorio.

En los trabajos realizados para la Revisión del Programa de Actuación se realizó un estudio estructural y paisajístico de los montes de Málaga, fundamentalmente para la zona este, aunque sus conclusiones sean igualmente válidas para toda la cadena montañosa que llega hasta la vega, incluidas las estribaciones del norte y nordeste del Puerto de la Torre.

En dichos trabajos, después de analizar la situación estratégica de Málaga en el último óvalo del Mediterráneo y junto a una colina, la acrópolis púnica- romana ramificación de las sierras malagueñas desde la que domina el delta del Guadalhorce y controla la mejor ensenada de la región, y de cómo la Málaga contemporánea se ha desarrollado masivamente ocupando los valiosos paisajes de su entorno, analiza el origen de las piezas, con características propias del del

desarrollo litoral mediterráneo, originariamente apoyadas en la vía litoral del este de la ciudad, donde la burguesía ha ido buscando el atractivo de su potencial paisajístico que aprovecha las playas, las vistas, la orientación y el asentamiento serrano con sus bosques naturales y plantaciones rurales, para colonizar dicha banda litoral y las primeras estribaciones de la montaña (o la montaña misma como en los casos de las zonas altas de Pinares de S. Antón o Cerrado de Calderón).

Fue un desarrollo en fajas, partiendo de la estrecha faja litoral inicial de 1km, de anchura y nueve de largo, donde se establecieron los primeros desarrollos apoyados en ejes formados por las canalizaciones de los arroyos en extensiones unifamiliares en ladera que van dejando libres los cerros de las estribaciones montañosas, siguiendo posteriormente con una segunda franja, más irregular, de 1,5 km.- 2km., que apoyada en las primitivas urbanizaciones coloniza ya las laderas más abruptas, con desarrollos de unifamiliar más denso (adosados) o incluso transformaciones hacia pluriifamiliares densas que reducen considerablemente los valores ambientales del lugar.

La terminación de la ronda este hace plantearse la posibilidad de desarrollo no solo de estas franjas litorales, ya compactadas, sino también de la franja exterior, una faja de 2- 2,5 km.

El estudio se plantea las posibilidades de este desarrollo, partiendo de la hipótesis del valor de las zonas de montaña para el desarrollo suburbano de baja densidad, estudiando la potencialidad de los suelos para la construcción "sin grandes movimientos de tierra, ajustándose a las pendientes, conservación e incentivación de valores ambientales paisajísticos: hidrológicos, forestales, faunísticos, accesibilidad, climático y visuales (orientaciones y vistas en función de altura, etc..)".

El estudio se replantea los modelos teóricos existentes en el momento sobre la materia, en cuanto que no es posible superar el claro límite de las rondas circunvalación, frente al que opone un modelo de salto con límite irregular que permita una relativa continuidad e intercambios entre el suelo urbano y el no urbanizable, la protección del territorio serrano entendido como territorio natural, inaccesible, frente al que opone la cualificación de las áreas mediante la creación de equipamientos singulares y grandes áreas forestadas, o el replanteamiento del modelo de implantación mediante el desarrollo de tipologías de viviendas unifamiliares de baja densidad con mejora ambiental de la parcela ajardinada según valores paisajísticos del lugar, y modelos alternativos multifamiliares, de "cluster" con servicios comunes y mejora de los suelos.

Entra a analizar la estructura del territorio natural o su paisaje para el desarrollo de este borde urbano, encontrando como elementos definitorios del territorio las cumbres o divisiones topográficas que configuran el relieve de la zona, los cerros aislados o testigos como hitos paisajísticos identificadores, la red de drenajes de los diferentes arroyos que desembocan en el mar y que están fuertemente constreñidos, bloqueados por la barrera de la ronda y los desarrollos urbanos más bajos, por lo que propone concebirlos como áreas o balsas de retención y recarga del acuífero, como refugios de fauna y como zonas húmedas y de sombra, y no olvida que el ámbito reúne un importante legado en bosques naturales o forestados, Parque Natural de los Montes entre otros, que ocupan extensiones de gran valor, junto con paisajes de almedros, olivos y viñas y junto con caminos, cortijadas y lagares que, a pesar de su abandono es necesario recuperar.

El territorio por encima de la ronda este se define por cuatro arroyos y cumbreeras que dejan cerros litorales separados 1-2 km, y que establecen cuatro zonas naturales de drenaje que deberían ser preservadas, con protecciones puntuales de arroyos e hitos en los bordes de la circunvalación.

Este territorio irregular, cuando va perdiendo sus valores rurales se percibe como espacios de “valles en abanicos o detríticos” que no pueden ser calificados de “cubetas u hoyas” por su reducido tamaño, y que orientados a mediodía permiten la percepción del valle y del mar.

Y concluye el análisis de la estructura del territorio natural evidenciando las limitaciones para su potencial desarrollo, dada la reducida escala geomorfológica que no permite desarrollos amplios y regulares sin alterar drásticamente su relieve actual.

7.2.2. Condiciones para el desarrollo urbanístico de estos suelos.

Las dificultades para el desarrollo urbanístico de estos suelos son pues obvias.

Como pone de manifiesto, pues, este estudio, la existencia de estos valles o cubetas que puedan sustentar una cierta implantación de usos residenciales es escasisísima en esta franja de 2- 2,5 km. por encima de la ronda .

Además es imprescindible imponerse como condición “la conservación e incentivación de valores ambientales: paisajísticos, hidrológicos, forestales, faunísticos, accesibilidad, climático y visuales (orientaciones y vistas en función de altura, etc..)” así como ajustarse a las pendientes. sin realizar grandes movimientos de tierra.

Y renovar el concepto de la zonificación tradicional en este tipo de suelo (como propone el estudio en la zona concreta que analiza), definiendo los vacíos, de forma previa y vinculante antes que los usos para asegurar la adecuación de las zonas urbanizables a las características de este territorio excepcional y sensible, haciendo preservar como verde estructural las cabeceras de los arroyos, las áreas de drenaje, la vegetación de ribera y el arbolado maduro, las crestas de los montes, los oteros, los cerros, las laderas de pendiente superior al 40% que impidan una implantación de la edificación que no modifique sensiblemente el terreno y dificulte los accesos, minimizando así los impactos de los movimientos de tierra y geomorfológicos.

Con este tipo de condiciones, el territorio susceptible de urbanización se reduce considerablemente. Mucho más, con las intensidades que desde la promoción se ha ido proponiendo hasta este momento del avance, que son del todo inviables.

Los estudios realizados hasta el momento, sobre todo por el equipo que realizó el estudio para la Revisión del Programa de Actuación del vigente PGOU, antecedente inmediato de esta Revisión, realizado con gran rigor para el área que estudió en profundidad, y los estudios posteriores realizados como propuestas para este Avance por propietarios y promotores particulares, permiten aproximar el modelo que este Avance de la Revisión del PGOU busca para hipotéticos desarrollos urbanizables en estos suelos por encima de las rondas, o, en general, de los montes de toda la ciudad, desde el Puerto de la Torre hasta el límite este del término municipal.

Sin querer ser exhaustivos, ni tampoco exigentes en la pretensión de todas y cada una de las características (las menos fundamentales) que deban reunir los suelos y desarrollos que se pretendan, en función de la calidad de la propuesta, se enumeran los siguientes:

- La propuesta urbanizadora debe partir de la base de ser, ella misma, una oportunidad para la recualificación de la zona, por encima de sus valores naturales intrínsecos. Esto solo puede conseguirse mediante la creación de equipamientos singulares y grandes áreas forestadas, que, además de añadir valor al lugar, lo doten de accesibilidad para su disfrute público.
- La propuesta también debe aportar algún "input" a la ciudad. No reducirse a una mera actuación urbanizadora para suelo residencial, sino aprovechar la excepcionalidad de su enclave para la ubicación en el lugar de actividades que supongan una dotación y un activo futuro para la ciudad.

- La actuación deberá estar conectada a la ciudad a través de un enlace de la autovía, y/ o resolver los problemas de conexión hasta el mismo desde la ciudad consolidada, debiendo tener al menos dos posibilidades de conexión con el resto de la ciudad, y resolver su viario principal de forma mallada, sin fondos de saco, y con pendientes y sección adecuadas.
- Así mismo deberá resolver por sí misma sus dotaciones infraestructurales, sin recargar las existentes al sur de la misma, en el suelo consolidado.
- Los terrenos sobre los que se asiente deberán tener mayoritariamente pendientes inferiores al 30%. En el plano P.1.1. de Propuestas y Criterios Ambientales de este Avance, figura una línea divisoria donde los terrenos comienzan a tener mayoritariamente esta pendiente, que será una referencia para la evaluación de propuestas, dado que aunque pueden existir terrenos más interiores con pendientes menores de dicho límite, la lejanía a la franja primera, de 2km. tras la ronda, dificulta los accesos e infraestructuras y los terrenos alcanzan alturas mayores, lo que puede ser una rémora para su urbanización.
- No podrán nunca incluir suelos con algún tipo de protección, masas forestales, ni ámbitos que el Plan proponga como áreas de actuación para su adecuación paisajística, generalmente en el entorno de los lugares de interés ambiental.
- Deberán tenerse en cuenta también las zonas de mayor sensibilidad paisajística, los escenarios visuales desde la ciudad y sus rondas, que también se marcan en dicho plano P.1.1., para situar en lo posible la edificación fuera de ellas , o extremar en las mismas el cuidado en su implantación.
- En este tipo de suelos, la implantación de la edificación se realizará en las laderas que tengan menos de un 40% de pendiente, o en las lomas intermedias que tengan fondos paisajísticos inmediatos de mayor altitud.
- Se reservarán por tanto para zona verde estructural: los fondos de las vaguadas con un ancho suficiente para permitir el drenaje en el entorno de arroyos y vaguadas, las crestas, las mayores cimas, los mogotes aislados, y las laderas de pendientes superiores al 40 %.
- Este verde estructural será de al menos el 50% de la totalidad del sector urbanizable.

- Será condición de la implantación la cesión de suelo de montes con la forestación realizada, en una proporción aproximada de suelo no urbanizable de cesión, en zonas contiguas al sector, de al menos el 50 % de los suelos calificados, al margen del resto de cesiones internas. Dichas zonas forestadas se procurarán con acceso para su disfrute público, y en zonas próximas a las autovías que mejoren el escenario visual desde la misma.
- Las densidades máximas admisibles serán de 6 viviendas/hectárea de suelo edificable neto (donde se implanta la edificación, el viario, el equipamiento y la zona verde local), o 3 viviendas / hectárea de suelo edificable bruto referido a la totalidad del sector clasificado (que incluye el 50 % mínimo de zona verde estructural).
- Las tipologías que deberán disponerse serán mayoritariamente unifamiliares aisladas de parcelas mayores de 500m², o agrupaciones plurifamiliares de altura máxima B+1 y número máximo de 15 viviendas sobre parcelas de 3-4 Has. con una ocupación máxima del 50%, en forma de cortijo o "cluster". Entre cada agrupación deberá haber un espacio equivalente a la misma de verde comunitario que deberá ajardinarse. La edificación se adaptará al terreno, sin muros, troceando su planta en los niveles necesarios.
- Se favorecerá el soleamiento invernal y las sombra y protección en verano, favoreciéndose el uso de patios y porches provistos de arbolado. Las especies a implantar en el interior y en el exterior serán autóctonas o de carácter xerófilo que evite altos consumos de agua y costos de mantenimiento.
- Los trazados viarios se adaptarán a las curvas de nivel, a media ladera, reduciendo la sección para impedir grandes movimientos de tierra, taludes o abancalamientos. El trazado será irregular adaptado al relieve, evitando las líneas rectas y las pendientes superiores al 15%. Los aparcamientos se resolverán a un solo lado de la vía que deberá proveerse de arbolado. Se proveerá de acceso peatonal (bicicletas, caballos...) a las zonas verdes.

Estas normas, junto con el resto, que el PGOU establecerá con más detalle, respecto a la mejor y más sostenible implantación de la edificación en estos posibles suelos urbanizables, serán el guión de requisitos exigibles para la inclusión de los mismos en la elaboración y tramitación de este PGOU. En el momento de redacción de este Avance las propuestas presentadas no se adecuan a estos requisitos.

8. EL GUADALMEDINA: AVENIDA Y PLAZAS

El Avance del Plan General afronta la actuación sobre el río Guadalmedina desde la perspectiva actual, en un momento de indeterminación en que no hay una decisión definitiva desde el punto de vista hidráulico en lo referente a un futuro desvío del cauce o un embovedado parcial.

La propuesta, pues, no debe considerarse más allá de un ensayo -formal y funcional- o de una puesta sobre la mesa de las intenciones que el equipo redactor del Plan plantea inicialmente para este elemento de la ciudad.

El supuesto que se ha tomado como punto de partida es una situación hipotética en que se eliminaría el cauce del río y se dispondría un lienzo horizontal sobre la brecha actual.

En el tramo en que el río se vuelca al mar, se propone un ensanchamiento junto al Centro de Arte Contemporáneo, ganando así un espacio cultural y de relación. Esta actuación conlleva el traslado del vial rodado al otro lado de la plaza así creada.

Sobre el actual Puente de Tetuán se propone una rotonda para organizar el tráfico, que se llevaría a una cota inferior a la que tiene el tablero del puente en la actualidad.

A continuación, y una vez llevado el vial rodado sobre lo que fuera la ribera izquierda, se propone un pavimento que, a modo de alfombra, conforme una continuidad peatonal entre la ribera derecha y el Centro Histórico.

En los diferentes tramos de la propuesta vemos cómo desde el Puente de Tetuán hasta el de Armiñán se recuperan las conexiones entre las zonas situadas al este y al oeste del cauce, vinculando ambos márgenes y partes de la ciudad, históricamente separadas.

Desde el Puente de Armiñán hacia el norte, la actuación sobre el río se funde con la propuesta para el ámbito del Paseo de Martiricos –vial que se soterra-, en la que se ordenan los espacios verdes y se combinan con un parque arbolado en el que aparecen salpicados pequeños elementos de uso terciario comercial, de hostelería y de ocio, de apoyo al parque.

Hacia el norte, la sección actual de Calle Jacinto Benavente debe mantener su carácter de vía de penetración y salida de la ciudad. El nuevo vial que surja permitirá crear nuevos espacios verdes que, complementados con otros equipamientos, permitan convertir este eje, que actualmente separa, en un espacio que aglutine y se convierta en símbolo transformador de la ciudad.

Para ello, la propuesta pretende establecer las bases que relacionen y carguen de contenido las diversas actuaciones, más allá de las meramente funcionalistas, como son la posibilidad de una propuesta de creación de un eje terciario y de servicios que aprovechen el flujo de movimientos, la creación de un eje deportivo norte-sur, y la constitución del cinturón verde origen de una red de parques urbanos que proyecten una mejora ambiental de todas las barriadas periféricas.

Desde el punto de vista viario se hace hincapié en que la actuación propone la recuperación del río como un ámbito urbano, lejos de la visión del eje Norte Sur como un potente vial metropolitano: una sucesión de plazas, mayores y menores, que creen nuevos vínculos y puntos de vista sobre la ciudad.

9. CRITERIOS PARA LA DOTACION DE VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA.

La LOUA fomenta la intervención en materia de suelo residencial al objeto de conseguir una mejor articulación entre suelo y vivienda para los próximos años.

La Ley pretende que se incremente el volumen de suelo que se destina a la construcción de viviendas protegidas, con la obligatoriedad de una reserva de, al menos, el 30 por ciento del aprovechamiento objetivo de aquellas áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, configurando un conjunto de mecanismos que facilitan la acción pública en el mercado del suelo.

Desde la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga queda abierta la posibilidad de que la Corporación Municipal, siguiendo criterios de oportunidad y conveniencia, articule las medidas orientadas a la creación, formación, fomento y gestión de un Patrimonio Municipal del Suelo, y la elaboración de Programas Municipales de Suelo con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en

aquel y contribuir a la regulación del mercado de suelo; opciones de intervención en el mercado del suelo que nos ofrecen los artículos 69.1 LOUA y 69 a 76 LOUA, respectivamente.

Al mismo tiempo, y partiendo de situaciones de confluencia competencial, se debe potenciar la colaboración y coordinación interadministrativa, con la voluntad expresa de desarrollar Viviendas en régimen de Protección Pública y obtener suelo necesario para las mismas. En este sentido deben ser destacados instrumentos tales como la posibilidad de creación de consorcios o empresas mixtas interadministrativas, o las Áreas de Gestión Integradas.

Especial mención merece el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, concebido como la herramienta a través de la que la Junta de Andalucía pretende contribuir a aliviar la difícil situación por la que atraviesa el mercado de la vivienda, favoreciendo la planificación y programación de las distintas actuaciones y la articulación efectiva entre las políticas de vivienda y suelo, bajo los principios de concertación, coordinación y cooperación con la Administración Local mediante la suscripción de acuerdos. Dentro de las herramientas del nuevo Plan merece destacar los «acuerdos para la cesión de suelo» mediante los cuales la Junta de Andalucía favorecerá la promoción de viviendas protegidas en todos aquellos Municipios que se comprometan a ceder suelo para ello.

Presupuesto lo anterior, la vigente LOUA exige que el Plan General, cuando se revise, recoja, como una de sus determinaciones, el destino de un 30% del aprovechamiento objetivo de aquellas áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, para ser destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

No obstante sería conveniente tener en cuenta «de lege ferenda» la regulación prevista en el "Proyecto de Ley 7-05/PL-000002, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo", que se ha publicado recientemente en el Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía (núm. 206 de 27 de mayo de 2005) actualmente en fase de tramitación parlamentaria, ante la presumible futura reforma de la LOUA, que afecta, entre otros extremos, al porcentaje del 30% citado, que girará, no sobre el aprovechamiento objetivo del ámbito, sino sobre la edificabilidad residencial de cada área o sector.

Dado que el Plan General, o en su caso, los correspondientes Planes de

Sectorización han de recoger la localización de suelo para las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tanto en suelo urbano no consolidado o urbanizable, y estando, no obstante el Proyecto de Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo propuesto en sede parlamentaria por el procedimiento Urgente, se considera procedente dejar pendiente para las siguientes fases del desarrollo de ésta Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, la consideración exacta de las ubicaciones así como el estudio del número de las mismas en relación a su demanda, así como los coeficientes correctores, al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

Sin embargo, conviene poner de manifiesto brevemente los objetivos del citado "Proyecto de Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo", según el documento publicado.

A tal efecto, tiene como objetivo principal, el vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando ésta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera, procediendo a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

En particular, se recoge la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, pretendiendo con esta nueva regulación obtener una doble consecuencia:

- Que la reserva suficiente de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública venga objetivada en función de los nuevos aprovechamientos residenciales que se prevean en cada municipio, con independencia de que sea o no de relevancia territorial.
- Clarificar los cálculos previstos en la norma y así facilitar su aplicación en la gestión urbanística.

De igual manera, se acota la posibilidad de que el Plan General de Ordenación Urbanística pueda excepcionar esta obligación por circunstancias de densidad y

tipología de vivienda, si bien con la necesidad de compensarlo en el resto de áreas y sectores, de forma que se asegure una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad de este tipo de viviendas, a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de vida.

Asimismo, se recoge la obligación de localizar concretamente en cada área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada.

En todo caso, como mecanismo necesario para asegurar la efectiva materialización de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública, se prevé la necesidad de que la ordenación detallada de las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos con este destino recoja los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la expropiación de los terrenos por parte de la Administración.

Asimismo, para reforzar la seguridad jurídica de los agentes públicos y privados se establece que necesariamente sean el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización los que recojan los coeficientes correctores, al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De igual forma para reforzar las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para garantizar la reversión a la colectividad de las plusvalías derivadas de la actividad urbanística e incrementar los medios de intervención directa de las Administraciones públicas en el mercado del suelo, se prevé expresamente la posibilidad de que mediante convenio urbanístico se acuerde la sustitución de los terrenos que hayan de ser cedidos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por otros terrenos situados en distintos ámbitos del suelo urbano o urbanizable que sean aptos para la construcción de viviendas protegidas.

De otro lado, se amplía a la Administración la posibilidad instrumental de ser titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo, introduciéndose, a su vez, una serie de medidas que por la vía del control y la fiscalización vienen a garantizar la correcta utilización de éstos, haciendo responsables de ello a órganos concretos de las Administraciones públicas titulares de los mismos.

Se recogen diversos mecanismos a fin de agilizar los procedimientos de incorporación al proceso urbanizador de los suelos previstos por el Plan General de Ordenación Urbanística para su desarrollo urbano, que son objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo.

Con el objetivo general de facilitar y garantizar la efectiva ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el proyecto de Ley recoge una serie de medidas tendentes a agilizar dicha ejecución, por medio de la iniciativa privada y mediante la habilitación de mecanismos de ejecución directa de organismos o entidades públicas.

Y, por último, se introduce una disposición transitoria única referida a la reserva de terrenos con destino a las viviendas protegidas, con independencia de la situación en que se encuentre la adaptación del planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma que la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, será exigible desde la entrada en vigor de la Ley en tramitación, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado; siendo igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

10. EL MODELO DE LOCALIZACIÓN Y EXTENSIÓN DEL ESPACIO PRODUCTIVO. CUANTIFICACION.

10.1. Una estrategia para el espacio productivo de Málaga.

Las características del suelo industrial existente señaladas en el epígrafe 6 del Capítulo III de esta Memoria del Avance, y las perspectivas sobre las oportunidades y futuro de la economía malagueña y sus consecuencias para el espacio físico de la actividad, desarrolladas en el Estudio monográfico anexo "Análisis de la situación y tendencias del espacio industrial de Málaga" y también resumidas en el epígrafe 5 del Capítulo III, sugieren la necesidad de abordar el problema del espacio de las actividades económicas en el Plan General desde una perspectiva algo más compleja que la que es más común o habitual en los planes urbanísticos en relación con este tipo de suelos.

Ello no quiere decir que el PGOU vaya a entrar en terrenos que escapan a su competencia, pero la concepción de sus determinaciones urbanísticas si debe responder a unos objetivos asumidos a este respecto. Además, esta perspectiva requiere poner en marcha otras actuaciones municipales para complementar la eficacia de esas determinaciones. Unas actuaciones relativas al seguimiento y control de estos suelos, no solo en lo que afecta a la normal gestión de su desarrollo urbanístico sino muy particularmente dirigidas a garantizar el cumplimiento de la letra y el espíritu de esos objetivos y determinaciones, creando mecanismos gerenciales adecuados para mantener y elevar la vitalidad económica de los polígonos, a través de un funcionamiento eficiente y de una correcta calidad técnica de sus infraestructuras, y de su imagen ambiental y comercial, a lo largo del tiempo.

De esta manera se trata de evitar que, una vez cumplidas las condiciones legalmente exigibles para el desarrollo de los planes parciales y su ejecución en el caso de los nuevo suelos, o una vez constatado el correcto acuerdo de las situaciones existentes a la ordenanza correspondiente, el espacio productivo quede apenas sin controles. En efecto, el solo recurso a las más elementales y expeditivas rutinas de vigilancia y disciplina no parecen mostrar las capacidades y la fuerza suficientes como para impedir los procesos galopantes de degradación técnica y de imagen que pueden observarse en los polígonos.

Por otra parte, en la medida en que la dinámica de la actividad económica de Málaga es una de las preocupaciones fundamentales del Ayuntamiento, estas actuaciones relativas a los espacios productivos deben ser parte integrante de una estrategia municipal más compleja, que contemplase mecanismos y recursos para atraer e incentivar la presencia de empresas en el municipio, así como para mantener o relocalizar a otras en situaciones ineficientes.

Precisamente, esto último supondría aunar esas medidas gerenciales de relocalización con las de política urbanística, que podrían ser particularmente útiles en el caso de algunos polígonos existentes, sobre todo los más antiguos, cada vez más asfixiados funcional y ambientalmente por la intensidad de las ocupaciones del suelo por las edificaciones, y por la incapacidad del espacio público para atender los déficits de funcionamiento que ello conlleva.

Los elementos propiamente urbanísticos de la estrategia son los que incorpora el PGOU en sus determinaciones, y se presentan en los párrafos que siguen a éste. Éstos abarcan: un conjunto de objetivos que guían la propuesta; las decisiones sobre el dimensionamiento general de éstos suelos en consonancia con los planteamientos del Plan General para el conjunto de la expansión urbana; las bases urbanísticas relativas al tipo de “producto inmobiliario” a desarrollar en esos suelos y, finalmente, una propuesta de actuaciones en los polígonos existentes.

Por otra parte, las consecuencias de esta estrategia, relativas a la normativa de los usos y de la ordenanza del espacio productivo se presentan, en forma de unas bases y una estructura de normas, en el Capítulo VIII de esta Memoria del Avance.

10.2. Objetivos para la ordenación del espacio productivo.

La ordenación del espacio productivo de Málaga persigue los siguientes objetivos:

- a) *Garantizar una oferta de suelo cuantitativamente suficiente para afrontar las demandas de implantación de actividades a medio y largo plazo dentro de un marco general de ordenación del conjunto urbano municipal.*
- b) *Impulsar y facilitar la relocalización de núcleos de actividad inadecuados, funcional y ambientalmente, existentes en tejidos residenciales consolidados y en espacios estratégicos de regeneración de la trama urbana.*
- c) *Favorecer el mantenimiento y la presencia de actividades económica y funcionalmente asociadas a espacios residenciales concretos, en condiciones de compatibilidad ambiental con la vivienda.*
- d) *Contribuir a regenerar los tejidos productivos existentes que presentan problemas de degradación y pérdida de su imagen comercial.*
- e) *Preparar e impulsar el desarrollo de nuevos espacios productivos capaces de acoger una amplia gama de actividades asociadas al uso productivo (industriales, talleres logísticos, terciarios, etc.), en condiciones de calidad técnica, adecuación funcional y calidad de imagen ambiental y comercial.*

La finalidad común que aúna este conjunto de objetivos es contribuir a crear una plataforma territorial para favorecer un nuevo dinamismo económico capaz de darle al municipio la oportunidad de consolidar su liderazgo metropolitano y subregional, sobre la base de una mayor complejidad de su composición sectorial y

una diversidad de ofertas de espacio atractivas para las empresas por su eficiencia y su calidad de imagen. Sin embargo, es claro que la propuesta urbanística de un Plan General no puede ser condición suficiente para alcanzar esta finalidad, aunque sí puede ser capaz de asegurar determinados ingredientes necesarios para elaborar las políticas municipales adecuadas a los objetivos enunciados.

10.3. Las dimensiones previstas del espacio productivo.

De acuerdo con las estimaciones efectuadas en el estudio sobre *Situación y Tendencias del Espacio Industrial de Málaga* las necesidades de nuevo suelo para usos productivos en los próximos 10 años alcanzarían los 2.200.000 m², y teniendo en cuenta las relocalizaciones previstas (San Rafael, Calle Nereo y otras singulares que pudiesen incorporarse de manera puntual a estos procesos a lo largo del periodo) sería necesario añadir 800.000m² más. Es decir: las necesidades estimadas de suelo alcanzarían los 3.000.000 m². A este respecto hay que señalar que los usos productivos incluirían los usos industriales tradicionales y los usos terciarios no comerciales, lo que quiere decir que no se cuentan las actividades de comercio minorista y servicios comerciales personales.

Por otra parte, si se considera como punto de partida el techo edificable que aportaba el Plan General de 1997 (2.979.433 m²) y se tiene en cuenta que, según las licencias de obra se ha consumido durante el periodo de desarrollo del Plan un total de 290.067 m² de techo, deberá existir un remanente de techo edificable de 2.689.366 m².

La propuesta del Avance supone incorporar un techo edificable *total* para *usos productivos* de 295.442 m², de los que 167.230 m² serán para actividades más tradicionalmente asociadas al *uso industrial* y 128.212 m² lo serían a usos terciarios, de los que, como se ha señalado, se excluye el comercio minorista y los servicios comerciales personales.

Contando pues con esta adición la propuesta de techo para usos productivos que hace el Plan General se elevaría a 3.383.220 m² de techo. No obstante, debe quedar claro que esta propuesta solamente se transformará en oferta efectiva si esos suelos se desarrollan completamente y se ponen en el mercado.

- a) *Edificabilidad Industrial que aportaba el Plan General de 1997: 2.979.433 m²t.*

- b) *Techo consumido (licencias de obras) en desarrollo del Plan: 290.067 m²t.*
- c) *(a-b) Edificabilidad no consumida del Plan: 2.689.366 m²t.*
- d) *Nuevo techo de actividades económicas que aporta el avance (Saldo positivo entre el industrial que se elimina y el de actividades que se añade de nuevo): 295.442 m²t.*
- e) *Nueva capacidad industrial extendida a todas las actividades económicas no comerciales que propone el avance: 2.984.808 m²t.*

Esta edificabilidad global propuesta para actividades económicas las necesidades de suelo estimadas de suelo para un período de 10 años (3.000.000 m²s.) en el Estudio de Espacio Industrial (ver epígrafe 5 del Capítulo III, y Estudio monográfico en Anexo). Debe entenderse por tanto como una reserva estratégica a medio y largo plazo, que garantice la continuidad del desarrollo de las actividades productivas.

10.4. Líneas de propuesta para la ordenación del espacio productivo.

La estrategia del PGOU en este campo se organiza según cuatro líneas de propuesta que, obviamente, comportan ciertas interdependencias entre las situaciones del espacio construido existentes y los de nueva creación.

- a) *Resituación de piezas o núcleos imbricados en las tramas residenciales de la ciudad interior que buscan una reestructuración.*
- b) *Creación de pequeños nuevos enclaves de actividades de autónomos en el borde de ciertos espacios residenciales.*
- c) *Regeneración de piezas del espacio construido existente de "uso industrial" exclusivo.*
- d) *Creación de espacios productivos de nuevo tipo como propuesta de expansión del actual suelo industrial.*

Obviamente, las dos primeras situaciones guardan una aparente relación entre sí por la referencia a las actividades de usos industriales en las tramas residenciales, aún cuando se plantean en direcciones casi opuestas, de acuerdo con diferentes intereses sociales y urbanísticos existentes en los distintos ámbitos de la ciudad afectados.

Además, la primera y la última guardan unas ciertas interdependencias, ya que los previsibles ámbitos de relocalización de las actividades imbricadas en las tramas sujetas a reestructuraciones serán los espacios de nueva creación previstos.

10.5. La resituación de actividades ubicadas en tramas urbanas que serán reestructuradas.

El Avance contempla, principalmente, tres ámbitos de mayor potencia y concentración, en los que los desarrollos urbanos afectaran a núcleos de actividad allí existentes con diferentes niveles de imbricación y diferentes grados de inadecuación en la situación presente, pero claramente incompatibles con el escenario que el Plan debe prever en esos ámbitos.

Estos tres ámbitos son: el polígono de la Estrella, afectado tanto por la realidad de su evidente obsolescencia y degradación ambiental como por la dinámica transformadora de su entorno inmediato particularmente impulsada por el “efecto” del Palacio de Ferias y por las intervenciones viarias estructurantes en su entorno. Aunque la estrategia respecto a este enclave industrial de Málaga comporte la reubicación de la actividad allí existente quizás no debiera descartarse la posibilidad de que alguna empresa pudiera permanecer, aunque en nuevos tipos de local y bajo las condiciones funcionales de inserción, de calidad ambiental y de imagen que fuesen apropiadas para el carácter de nuevos desarrollos.

El polígono de San Rafael, afectado por la importante remodelación del ámbito que ocupa, recuperando terrenos industriales y ferroviarios, y que pasaría a una posición de nueva centralidad urbana, con un aporte sustancial de espacio residencial y de usos más propiamente vinculados con las tramas urbanas centrales. En ese polígono todavía existen actividades con un importante grado de vitalidad, y otras cuyas exigencias de tipo de local podrían contribuir, positivamente, al dinamismo y la imagen comercial de las nuevos espacios que el Avance propone.

Finalmente, está el núcleo de naves que denominamos como “calle Nereo y Pacífico”, situadas en un ámbito estratégico de considerable futuro, en el Paseo Marítimo de Poniente y las inmediaciones de la Térmica. Un ámbito para el que el Plan propone también un importante desarrollo residencial y la creación de otra *centralidad* que dote de complejidad funcional y carácter simbólico al nuevo espacio urbano que allí se plantea.

Por otra parte, eventuales necesidades de reubicación de otras actividades inadecuadas de carácter puntual, o singularizadas en distintas partes de la trama urbana, como la de Los Guindos, podrían encontrar lugar en el nuevo espacio productivo propuesto y, como las anteriores, beneficiarse de las ventajas que pueda brindar la política municipal que se diseñe a estos fines.

10.6. La creación de minipolígonos en los bordes de espacios residenciales.

La noción del minipolígono en áreas residenciales, como un espacio específicamente adecuado – funcional y ambientalmente – para reubicar determinadas funciones que se han asentado a lo largo del tiempo en esa área, u otras que puedan asentarse en el futuro, proporcionando determinados servicios a los residentes y creando empleo local y oportunidades para artesanos o autónomos, es una noción que, aunque se planteó hace ya más de veinte años, sigue conservando todas sus posibilidades, siempre que se den determinadas condiciones como las que aquí se señalan.

La propuesta que se plantea responde, en principio, al objetivo de acoger ciertas funciones económicas y artesanales asociadas a determinados barrios residenciales, como El Palo, Puerto de la Torre, Campanillas, o Santa Águeda, pero eventualmente podría considerarse en relación con otros barrios que se encontrasen en similares condiciones o planteasen parecidas demandas.

Además, la creación de este tipo de enclaves de actividad permitirá la implantación de actividades de servicios “cuasi-dotacionales” a la vivienda pero que tendrían difícil encaje en los bajos de edificios destinados a la residencia, por sus impactos ambientales o incluso por su peligrosidad (tintorerías, talleres de chapa y pintura, carpintería, etc.). Unas funciones, que suelen sobrevivir a partir de pequeñas economías locales de aglomeración generadas en esas áreas a lo largo del tiempo y que, en cambio, podrían encontrar situaciones de mercado difíciles lejos de esos ámbitos residenciales, pudiendo así perder la razón de su existencia, porque en estos espacios no solo está su principal mercado reconocido sino otras relaciones económicamente decisivas, como el acceso a una mano de obra local conocida y fiable, conexiones con suministradores, etc.

Lo importante aquí es que los nuevos enclaves se diseñen en unas condiciones de localización y autonomía espacial que garanticen no solo su independencia y

funcionalidad sino la ausencia de aquellos impactos ambientales que fuesen incompatibles con la calidad de vida residencial.

En este caso, la localización que se propone es la de los bordes del espacio residencial de los ámbitos señalados. Las dimensiones y la forma de las piezas varían dependiendo del sitio de ubicación y su entorno, aunque en una evaluación tentativa parece que no deberían superar, en general, los 5.000 m² de techo.

Estos minipolígonos, que podrían en un futuro quedar englobados por el crecimiento de las tramas urbanas, habrán de ser diseñados de manera que preserven las cualidades de independencia funcional, manteniendo facilidades respecto a la movilidad, el estacionamiento y la maniobra de los vehículos comerciales y con características de diseño, o constructivas, que garanticen la ausencia – o irrelevancia – de impactos ambientales a los posibles espacios residenciales en su entorno más inmediato.

Este tipo de enclaves debieran desarrollarse a partir de acciones de iniciativa pública, con independencia de su posterior titularidad. Una iniciativa que podría extenderse a la participación en formulas de cooperación con el suelo privado que aseguren la conservación y el mantenimiento de las piezas y, sobre todo, una iniciativa que garantice que los objetivos para los que se construyan no se desvirtúen o se perviertan con el paso del tiempo.

10.7. La regeneración del espacio productivo de uso exclusivo existente.

Como se ha señalado en el Capítulo III de esta Memoria, el espacio productivo de Málaga ha ido desarrollando características y rasgos preocupantes de degradación.

En este contexto, podría parecer un contrasentido la propuesta del Plan sobre la creación de lo que aquí se ha denominado como espacios de “nuevo tipo”, haciendo referencia a formulas modernas que aúnen calidad técnica y funcional, y una relevante imagen ambiental y comercial, si al mismo tiempo se ignorase ese espacio existente, cuya pervivencia configuraría, de hecho, una dualidad intolerable.

Si la capital aspira a ir complejizando su base económica a través de la incorporación de actividades innovadoras, adecuadas al dinamismo y el papel que debe jugar el centro de una región metropolitana como la que engloba la Costa del

Sol, que es además uno de los polos urbanos más significativos de Andalucía, resulta imprescindible que, junto al desarrollo de nuevos suelos, se lleve a cabo en paralelo una estrategia de regeneración de estos ámbitos degradados.

Es claro que, aunque esta estrategia no supondrá determinaciones urbanísticas prefijadas en el Plan, deba diseñarse apoyada en sus objetivos, sobre la base de una voluntad pública decidida a acometer dicha línea de actuación. En todo caso, deberá entenderse que las acciones que esta estrategia comporta exigirán un diseño de medidas "ad hoc" una vez que las condiciones para la actuación pública estén suficientemente definidas, valorándose los elementos de oportunidad que puedan aparecer en los distintos ámbitos afectados para garantizar la eficacia de la intervención.

No obstante, estas actuaciones de regeneración deberán de ser diseñadas desde el primer momento a partir de unos objetivos concretos y de un programa bien establecido de partida. Ello implicará que, generalmente, será imprescindible la participación de las empresas de las zonas afectadas en orden a fijar el diseño del programa final operativo de la actuación, en el que los espacios, los tiempos y las acciones concretas a realizar contarán con el acuerdo de las partes.

Las bases de la regeneración que aquí se propone, de menor a mayor nivel de complejidad, son las siguientes:

a) *Mejora de la urbanización y adecuación ambiental de los espacios públicos.*

Es seguramente la operación más elemental que puede desarrollarse sistemáticamente, dirigida a la mejora de los viarios, los pavimentos y las infraestructuras básicas, la iluminación y el ajardinamiento o la reurbanización del espacio público, sin afectar para ello a ninguno de los espacios privados existentes.

Aunque el tratamiento de los pavimentos y de otros elementos de la infraestructura básica ha sido abordado en tiempos recientes en el caso de algunos polígonos, existen aún situaciones claramente inadecuadas.

Por otra parte, aunque en alguno de los polígonos más antiguos, como El Viso, las posibilidades de tratamiento de los espacios públicos fuera del viario son mínimas – o inexistentes – por su escasez (solo el arroyo que recorre este polígono podría ser objeto de una actuación específica), en otros polígonos (San Luis, Guadalhorce, etc) sí sería posible abordar una mejora

de su imagen actuando en los espacios peatonales, las isletas de tráfico, así como en las condiciones de la señalización y la iluminación, etc.

b) *Eliminación de actividades existentes no acordes con el uso industrial o productivo.*

Esta línea de actuación tiene como cuestión epicéntrica – aunque no la única – la eliminación de las funciones de comercio minorista existente al amparo de la distribución mayorista o que ha surgido con independencia de la cobertura de otras funciones.

El comercio minorista y los servicios de consumo personal que no respondan a una exclusiva función dotacional, de apoyo al personal empleado en los polígonos, debería desaparecer totalmente de estos ámbitos. Ello exigiría, entre otras cosas, la oferta municipal de localizaciones para facilitar un proceso que no será sencillo en ningún caso y que exigiría un estricto seguimiento y contar con medidas disciplinarias efectivas. Por otra parte, esto habría de ser de aplicación, aún con mayor rigor, en relación a aquellas otras funciones relacionadas con el ocio (legal o ilegal) que han ido entrando en algunos polígonos y que se dirigen, obviamente, a poblaciones externas a ellos.

c) *Reordenaciones puntuales del espacio físico y funcional de los polígonos.*

Esta propuesta tiene como más cualificados objetivos los polígonos de El Viso y Guadalhorce, aunque también podría hacerse extensiva a otros de menor entidad, pero prácticamente colmatados, como San Luis.

En la medida en que la edificación en una parte sustancial de las parcelas ha sido sumamente intensiva, en detrimento de un uso más racional del espacio privado propio y del buen funcionamiento de los espacios públicos adyacentes, parece pertinente un seguimiento de las situaciones de esos polígonos y la exploración de las oportunidades para negociar con los propietarios de parcelas, en orden a liberar determinados suelos y aliviar así la presión de los usos de aparcamiento, carga y descarga y desarrollo de otras actividades complementarias en las vías públicas.

En este sentido seguramente sería problemático partir de una propuesta cerrada que designase, según criterios meramente técnicos, ciertas ubicaciones en donde liberar estos suelos. Ello no quiere decir que el Ayuntamiento renuncie a considerar, de entrada desde su propia perspectiva, un abanico de posibilidades óptimas y sub-óptimas a estos fines, como se hace en este Avance, pero con la idea de que una solución

finalmente operativa solamente se alcanzara a través de acuerdos con los diversos agentes afectados, contando con una batería de incentivos tales como apoyos a la relocalización bajo condiciones (económicas, temporales, de tamaño y ubicación de los locales, etc) favorables.

Se trata de una estrategia con una temporalidad también difícil de anticipar, que para salir adelante exigirá, seguramente, una considerable persistencia y una decidida voluntad pública de alcanzar las finalidades que se proponen.

Las dificultades e incertidumbres que acechan a esta estrategia hace que no sea aconsejable plantearla como una propuesta de desarrollo convencional del Plan a través de los instrumentos convencionales (PERI, Estudios de Detalle), que sí serían utilizados, en cambio, una vez comprometidas las actuaciones necesarias.

En todo caso, es indudable que una estrategia de este tipo requerirá abrir líneas de trabajo de iniciativa municipal no convencionales, más allá de lo que supone la normal gestión de los desarrollos urbanísticos necesarios, o los proyectos específicos de las actuaciones concretas sobre el espacio físico.

En resumen, sería necesario considerar, al menos:

- 1) *Una propuesta de partida, en forma de un esquema de posibles emplazamientos alternativos de actuación en los polígonos afectados y de escenarios de desarrollo de las actuaciones propuestas.*
- 2) *Una capacidad de exploración y de seguimiento de las situaciones existentes en los diferentes polígonos, así como una evaluación de oportunidades, que no serán necesariamente coincidentes con los ámbitos óptimos para la actuación previamente señalados en el esquema inicial.*
- 3) *Uno o un conjunto de ámbitos para la reubicación de las empresas que hubieran de salir de la zona, en términos de suelo o de locales disponibles en los nuevos espacios destinados a usos productivos, así como una batería de mecanismos de incentivo y unas capacidades de gestión urbanísticas adecuadas a las necesidades de esta estrategia.*
- 4) *Una capacidad de control y mantenimiento de los espacios liberados una vez que estos funcionen a los fines previstos.*
- 5) *Las capacidades de disciplina urbanística, que cuente no solamente con medidas realistas de control y sanción, sino con los recursos (humanos, técnicos, etc) necesarios para hacerlas efectivos.*

Estos elementos básicos de actuación, y otros que se propongan una vez planteado el diseño concreto de la estrategia, exigirán, como se ha dicho más arriba, una persistente voluntad de alcanzar sus objetivos y los recursos necesarios para hacerlo a través de la negociación y el acuerdo con los interesados o los afectados.

10.8. Una propuesta general para el nuevo suelo de actividades económicas.

Los elementos de la propuesta para el nuevo espacio productivo de Málaga que propone este Avance son:

- 1) *Introducir una mayor gama de actividades asignadas a lo que aquí se denomina "espacio productivo", que incluirá todas las tradicionales de producción, almacenaje, distribución mayorista, talleres, etc, junto a otro conjunto de funciones que van desde los aledaños de la producción (v.g. laboratorios, diseño, etc) al terciario de los servicios a las empresas, y que se caracterizan por ser actividades principalmente relacionadas con el manejo de la información y por ocupar espacio de oficinas o locales en edificios complejos con usos y tipologías diversas.*
- 2) *Recomponer las difíciles relaciones tradicionales de las piezas del espacio productivo con las de otros usos, y en particular con las residenciales, en orden a evitar una excesiva extensión y continuidad de los espacios de actividad, apoyándose en unas adecuadas formas de articulación con las piezas de esos otros usos a través del diseño de los elementos urbanos de nexo o separación (viarios, parques o sistemas de espacios verdes, etc).*

A los fines de la configuración formal de estos nexos o cesuras, o a la creación de gradientes funcionales, podrá contribuir también el nuevo protagonista de los usos productivos: los edificios y actividades terciarias, empresariales o dotacionales, con tipos edificatorios y características funcionales y ambientales generalmente más adecuadas que las de la industria para enfrentar a los espacios residenciales o comerciales adyacentes.
- 3) *Propiciar un dimensionamiento de los sectores y polígonos razonable que no solo tenga en cuenta las expectativas. Los ritmos constatados de la demanda, sino las posibilidades (técnicas económicas, etc) para producir*

ofertas terminadas en condiciones adecuadas de calidad de servicio e imagen.

- 4) *Plantear condiciones a las subdivisiones parcelarias de los espacios privados que permitan abordar demandas de espacio de distintos niveles de tamaño, con condiciones de holgura en el interior de las parcelas suficientes como para no tener que trasladar funciones propias a los espacios colectivos.*
- 5) *Que la posibilidad de zonificar los usos pormenorizados en el interior de los sectores no obstaculice la posibilidad de crear zonas de mixtura o edificios mixtos, siempre que las condiciones funcionales y ambientales de las actividades y (o) las características formales de los edificios así lo permitan.*
- 6) *Promover el desarrollo de condiciones que garanticen la calidad técnica de la urbanización y la imagen ambiental de los polígonos a través del tratamiento paisajístico de los espacios públicos, o colectivos, y de los espacios privados.*
- 7) *Impulsar el desarrollo de formas gerenciales que promocionen eficazmente el atractivo de estos espacios para las empresas y garanticen el mantenimiento de su calidad técnica e imagen comercial.*

La experiencia internacional desde hace ya más de veinte años, y la más reciente experiencia de un número creciente de polígonos españoles ha ido incorporando muchos de estos aspectos a la práctica, lo que ha supuesto ya un cambio fundamental en el carácter del espacio de la actividad económica en los territorios urbanos y metropolitanos más dinámicos.

La finalidad principal de esta propuesta de nuevo espacio productivo es aunar eficiencia y una imagen acorde a su papel de plataformas físicas de una economía metropolitana que busca reforzar su liderazgo territorial impulsando la diversidad y la complejidad, evitando así los actuales riesgos del "casi monocultivo" sectorial en que se basa.

10.9. Los espacios productivos propuestos por el Avance.

1) *Buenavista*

Operación pública sobre suelo público. Consta de dos ámbitos:

- A) *Espacio para actividades logísticas con usos complementarios terciarios y empresariales, en el borde de la carretera de Cártama. Formará parte de un gran ámbito logístico junto al CTM, Mercamálaga y otras nuevas piezas vinculadas por la HiperRonda y la Autovía del Guadalhorce. Su localización se beneficia de la accesibilidad del nudo de la HiperRonda.*

Superficie de suelo 362.000 m². Techo edificable 193.688 m².

- B) *Espacio de actividades económicas mixtas, con destino preferente a la reubicación de las actividades tradicionales localizadas actualmente en tramas urbanas que van a reordenarse.*

Superficie de suelo 185.100 m². Techo edificable 103.623 m².

2) *Intelhorce*

La pieza de Intelhorce, como espacio mixto, destinado a usos comerciales, y, por su contigüidad al área de centralidad de la Corchera, también a actividades empresariales. Este ámbito de actividad deberá constituir un complemento que añade complejidad funcional a los usos de centralidad, comerciales y de equipamiento contiguos, contribuyendo a la creación de la "ciudad del conocimiento" concebida en el Corredor urbano Universidad-Aeropuerto.

Superficie de suelo 317.629 m². Techo edificable 205.380 m².

3) *El Tarajal*

Forma parte, al igual que las piezas anteriores, del Corredor Universidad-Aeropuerto, y estará destinado a acoger actividades empresariales, aprovechando las externalidades del Aeropuerto por su inmediata proximidad al área de Terminales de éste.

Superficie de suelo 434.500 m². Techo edificable 173.812 m².

4) *Huerta del Rey*

Es una pieza situada en la confluencia del eje viario fluvial del Guadalhorce y el Corredor Universidad-Aeropuerto. Se prevé también como ámbito preferente para la reubicación de empresas situadas en tramas urbanas que van a reordenarse.

Superficie de suelo 243.300 m². Techo edificable 82.037 m².

5) *Eje del Guadalhorce. Fachada al Aeropuerto.*

Se trata de una banda de suelo que enfrenta al Río Guadalhorce y al Aeropuerto, y que tiene como trasera el polígono de Guadalhorce. Estará destinada a actividades de Parque Empresarial y comportará un papel de fachada de la ciudad ante el Aeropuerto, conjuntamente con el futuro parque del Río. Las características de la edificación prevista, en altura, deberán hacer de pantalla a las vistas desde el Aeropuerto, ocultando la edificación del antiguo polígono industrial situado en sus traseras. Las condiciones del uso y la superficie edificable del enclave de suelo urbano existente en esa banda de suelo deberán considerarse en orden a facilitar la reubicación de las funciones existentes, para adecuar también ese suelo al carácter e imagen previstos de la nueva fachada fluvial de Málaga.

Superficie de suelo 388.700 m². Techo edificable 116.610 m².

6) *Central Eléctrica*

Se trata de un ámbito en el que acoger la Central Eléctrica, que sustituirá a la antigua "Térmica", y se sitúa en un extremo de la banda del eje del Guadalhorce.

Superficie de suelo de este sistema técnico 590.900 m².

7) *Azucarera Larios*

Pieza estrechamente vinculada tanto al eje de actividades del Guadalhorce, como al acceso Sur al Aeropuerto. Se preve su destino a usos hotelero y actividades empresariales direccionales.

Superficie de suelo 113.093 m². Techo edificable 45.237 m².

8) *"La Loma" de Churriana.*

Colindante con el suelo urbano de Churriana, la pieza se extenderá hasta los límites del Sistema General Aeroportuario, siendo cruzada por la prevista vía de circunvalación de Churriana. Quedará destinada a actividades

empresariales y logística aeroportuaria, constituyendo, junto a su simetría de El Tarajal, ámbito adecuado para actividades de segunda y tercera línea. Superficie de suelo 679.744 m². Techo edificable 203.923 m².

9) *Ámbito del Aeropuerto: Entorno de San Julián.*

Pieza de suelo en torno a San Julián, situada en inmediata conexión al acceso sur al Aeropuerto desde la Autopista del Mediterráneo. Es un antiguo sector de suelo urbanizable no programado afectado por la huella sonora del Aeropuerto, que desarrollará, junto a usos comerciales, actividades mixtas de uso productivo o empresarial.

Superficie de suelo 243.500 m². Techo edificable 41.395 m².

10) *Ámbito de Campanillas: Pieza de Zocueca.*

Es parte del ámbito de Zocueca, que se destina de modo dominante a usos logísticos, complementando el espacio de Mercamálaga y otras plataformas adyacentes, existentes y previstas

Superficie de suelo 373.000 m². Techo edificable 130.550 m².

11) *Ámbito de Campanillas: Expansión del Parque Tecnológico de Andalucía.*

La expansión se efectuará hacia el Norte y a desarrollar en dos etapas.

Superficie de suelo 938.660 m². Techo edificable 262.825 m².

12) *Ámbito de Campanillas: Rosado*

Se trata de una pieza situada al oeste de La Castañeta con una excelente localización que gravita sobre la vía que conecta el enlace de la Autovía del Guadalhorce y el Parque Tecnológico.

Es un espacio con utilidad y bien ubicado para acoger actividades logísticas, aunque sus condiciones de accesibilidad permitirían dar cabida, eficientemente, a otras actividades del uso industrial tradicional.

Superficie de suelo 603.000 m². Techo edificable 211.050 m².

13) *Ámbito de Campanillas: Cuatro piezas logísticas y multiuso "Liria".*

Situadas sobre la vía de acceso al Parque Tecnológico y conectadas entre sí, configuran un conjunto de enclaves independientes de tamaño medio con aptitud (locacional y ambiental) para acoger una diversidad de funciones que puedan incluir desde algunas actividades tradicionales del uso industrial hasta las logísticas y empresariales.

Superficie de suelo 714.000 m². Techo edificable 185.640 m².

14) *Ámbito de Campanillas: Parque logístico "Manceras Sur".*

Ámbito sobre el corredor de la Antonia del Guadalhorce, inmediatamente al norte del sector "Rosado", con análoga accesibilidad y posición estratégica, apto para absorber el déficit de espacio para actividades logísticas de la ciudad.

Superficie de suelo 225.000 m². Techo edificable 67.500 m².

15) *Ámbito de Campanillas: Área de reserva estratégica*

Situado entre el Golf de Guadalhorce y la HiperRonda, es un espacio de buenas condiciones locacionales y ambientales, que permitiría acoger piezas singulares de entidad, como grandes empresas o bien proyectos de mayor trascendencia y envergadura urbana, o actuaciones hoy imprescindibles cuya oportunidad se manifieste con el desarrollo de la ciudad, sus actividades y su economía.

Superficie de suelo 723.900 m². Techo edificable: no asignado.

16) *Ámbito de Campanillas: Vallejo y Asperones*

Los bordes de la carretera de los Asperones, entre el polígono de Trévez y el núcleo de Campanillas, crea un corredor industrial, ya colonizado en sus extremos, donde no parecen oportunos otros usos diferentes

Superficie de suelo 264.000 m². Techo edificable 92.400 m².

17) *Expansión Oeste de Trévez*

Supone la ampliación del actual polígono logístico hasta la vaguada en donde empieza el ámbito de Cerámicas.

Superficie de suelo 131.000 m². Techo edificable 45.850 m².

18) *Zona de oportunidad de Puerto de la Torre-San Cayetano*

Se trata de un ámbito situado sobre la carretera de Almogía, en el área de San Cayetano, inmediato al nudo de la Autovía. Las actividades a ubicar en este ámbito habrían de ser adecuadas al carácter del lugar. Es un enclave en el que podrían tener cabida funciones singulares, como las relacionadas con la imagen (quizás, con funciones empresariales asociadas), sin impedimento ambiental para que pudiesen desarrollarse usos residenciales en zonas adyacentes.

Superficie de suelo 194.000 m². Techo edificable 58.200 m².

10.10. Pequeños núcleos industriales y minipolígonos.

1) *Camino de Olías*

Es un ámbito de actuación comercial e industrial (zonificadas). Se plantea un pequeño núcleo industrial que incluiría un minipolígono para actividades artesanas y una zona de industria escaparate.

Superficie de suelo 27.980 m². Techo edificable 13.995 m².

2) *Área de Campanillas: Santa Águeda*

Situada al sur del ferrocarril, se plantea un ámbito para usos industriales de pequeños empresarios autónomos y artesanos.

Superficie de suelo 67.201 m². Techo edificable 23.520 m².

3) *Área de Campanillas: Pilar del Prado*

Pieza industrial, consistente en un minipolígono de actividades industriales y artesanales urbanas, situado entre "Famadesa" y las industrias cerámicas.

Superficie de suelo 21.200 m². Techo edificable 8.480 m².

4) *Núcleo industrial de Santa Catalina.*

Situado al noroeste de Puerto de la Torre, al lado del nudo de la Autovía con la Carretera de Almogía. Núcleo para ubicación de actividades de uso industrial tradicional. El enclave puede englobar también un minipolígono asociado al ámbito de Puerto de la Torre, ya que su dimensión permite que ambas actividades compartan el espacio disponible.

Superficie de suelo 136.900 m². Techo edificable 41.070 m².

10.11. *Ámbitos industriales situados en tramas urbanas que se remodelarán.*

Son ámbitos donde actualmente se desarrolla actividad, pero que serán objeto de reordenación en la que la mayoría de las actividades actuales no tendrán cabida, por su incompatibilidad con la calidad residencial del entorno. Las actividades allí ubicadas hoy podrán relocarse en los espacios que el Plan señale específicamente a estos efectos o en otros propuestos de nueva creación adecuados a ese uso (punto 8.9)

1) *Polígono de San Rafael*

Comporta la transformación a residencial de un suelo con capacidad, según el Plan vigente de 240.000 m² de techo de actividades variadas tradicionalmente incluidas en los usos industrial y comercial mayorista.

2) *Cerámica Salyt*

La erradicación de esta actividad en este suelo que, según el Plan vigente tiene una capacidad de 76.000 m² de techo, permite convertir su actual enclave en el remate urbano, residencial y verde, del Parque Norte.

3) *Zona de Los Guindos*

En este ámbito hay actividades muy diversas, la mayor parte de ellas causantes de un área residencial densa y necesitada de cualificación. Algunas actividades actuales, como las comerciales minoristas, podrían permanecer o retornar tras la remodelación urbana. Elimina 34.225 m² de techo que concedía el Plan vigente.

4) *La Princesa*

Situada en la fachada sur del ámbito de remodelación del Corredor Ferroviario. Elimina 88.231 m² de techo que concedía el Plan vigente.

5) *Ámbito de la antigua Térmica*

La eliminación reciente de esta actividad será sustituida por la creación de una Central de Ciclo Combinado que se sitúa en la franja paralela al Río Guadalhorce (ver punto 6 del apartado 8.9)

Libera 109.230 m² de suelo, entre los dos sectores (de suelos urbano y urbanizable) destinados a este uso industrial por el Plan vigente.

6) *Núcleo industrial "Calle Nereo" y Pacífico.*

Se propone eliminar las naves allí existentes, facilitando la gestión para su reubicación en los espacios que el Plan designa a estos efectos.

Libera 59.660 m² de suelo.

7) *Industrial en Martiricos (Telefónica)*

La desaparición de este suelo industrial no comportará relocalización de la actividad.

Libera 37.900 m² de suelo.

10.12. Actuaciones de regeneración del espacio público de polígonos existentes.

Las más importantes, en una síntesis exhaustiva, son:

1) *Polígono El Viso*

- . Tratamiento de viales de borde
- . Tratamiento del Arroyo (creación de vía de paso sobre el Arroyo y provisión de espacios de aparcamiento público al servicio del polígono)

2) *Enclave del antiguo Hospital Antituberculoso*

Reordenación que podrá incluir equipamientos y espacio de aparcamiento, con la posibilidad de introducción de algún uso lucrativo.

3) *Eje del Polígono de San Luis*

Desde su comienzo (Norte) hasta el Camino de los Prados – Carretera de Cártama: Creación de un eje-bulevar estructurador de la movilidad y de revalorización de la imagen del polígono.

4) *Cierre Norte-Sur de la Estrella*

La vía que recorrerá de Norte a Sur el borde Este de El Viso, San Luis y La Estrella, articulará el contacto de estos ámbitos con las piezas del borde Oeste (el Palacio de Ferias entre ellas) hasta la Carretera de Cádiz, y hasta el Paseo Marítimo de Poniente.

10.13. Conclusiones.

Como consecuencia de lo anterior la propuesta del Avance puede resumirse en los siguientes aspectos:

El Plan propone un espacio productivo locacionalmente integrado con áreas de otros usos, evitando la creación de grandes masas continuas de actividad. Además, las nuevas piezas propuestas refuerzan sensiblemente las capacidades de oferta para usos dinámicos y modernos y, muy especialmente, los de carácter logístico y empresarial, aunque sin olvidar la creación de espacio para la expansión de los usos industriales tradicionales y para la reubicación de actividades que se desalojarán de las tramas residenciales.

Además del realojo en los nuevos suelos de actividades existentes en tramas y espacios que el Plan reordena, el Avance propone la creación de espacio para acoger pequeños núcleos de actividad, generalmente en proximidad de áreas residenciales que no deberán así perder funciones y servicios existentes de escala local que son escasamente compatibles con la vivienda.

El conjunto de la estrategia supone tres líneas de propuesta a partir del nuevo suelo: la creación de nuevas piezas de gran formato, la reubicación de actividades situadas en tramas urbanas que se reordenan y la creación de pequeños núcleos de actividad o minipolígonos, y se completarán con una línea de regeneración del espacio industrial existente, en particular de los polígonos históricos:

En El Viso (Viso Oeste I, Viso Oeste II y Viso Centro) se realizarán actuaciones de reestructuración y formalización de viarios con el objeto de mejorar la capacidad circulatoria, el aparcamiento y la reordenación de algunos volúmenes edificatorios. En el sector oeste de San Luis se plantearán actuaciones dirigidas a facilitar la transición de este ámbito hacia las áreas residenciales de la nueva ciudad habitacional del Guadalhorce.

Esta última línea de regeneración pretende evitar la formación de una peligrosa dualidad entre unos espacios nuevos, cuyo carácter pretendido es el de eficiencia técnica y calidad ambiental y unos espacios existentes afectados por procesos de evidente degradación.

11. NUEVO CALIBRADO DE CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL.

11.1. Fichas descriptivas de los sectores.

Los parámetros más relevantes cuantitativos y de uso de cada sector de planeamiento propuesto se relacionan en las fichas que se incluyen a continuación.

Las fichas se refieren a los sectores de planeamiento correspondientes al suelo urbano no consolidado y al suelo susceptible de ser clasificado como urbanizable, y se relacionan ordenadas según los ámbitos en que está dividida la ciudad para estudio y planeamiento.

Se incluyen los sectores previstos para todos los usos, aunque en este epígrafe 11 se limitará el análisis al uso residencial, habiéndose calibrado las propuestas para usos económicos y productivos en el anterior epígrafe 10.

FICHAS AMBITOS PUERTO DE LA TORRE Y CHURRIANA

Areas	Clasificación	Superficie m2 s	Uso Global	Ie m2t/m2s	Edificabilidad m2 t	Uso Pormenorizado m2 t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------	------------	---------------	------------------------	---------------------------	-------------------------

PUERTO DE LA TORRE

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE

S. Cayetano	S. Susc. Urb.	829.528	Residencial y Equipamiento	0,195	161.880	Intensidad Baja. Aislado.- 66.000m2t -440vivi. Intensidad Baja Adosado.- 16080m2t-134viv. Intensidad Media- 79800m2t- 798viv. E. Estructural: 194.000m2s.-	S.N.U.
Sta Catalina	S. Susc. Urb.	136.900	Actividades Económicas	0,300	41.070	Actividad económica artesanal. Parcela 250m2. Nº de parcelas 200.	S.N.U.
Lagar de Oliveros I	S. Susc. Urb.	834.471	Residencial	0,372	310.710	Intensidad Baja Aislada.- 21450m2t-143viv. Intensidad Media.- 289.260m2t-	S.N.U.
Lagar de Oliveros II	S. Susc. Urb.	286.528	Residencial	0,388	179.928	Intensidad Media 111,240 m2t- 1.112viv	S.N.U.
Complejo Gerontológico	S. Susc. Urb.	128.861	Equipamiento	0,310	40.018	Gerontológico. Baja Intens.- 22.036m2t Gerontológico Intensidad Media 29.000m2t.	S.N.U.
La Ermita- Alcubillas		468.170	Residencial	0.132	61.680	Intensidad Media.- 61.680m2t- 617viv. ZV.- 375.000m2.s.	S.N.U.- S.U.N.P.

CHURRIANA

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE

El Coronel	S. Susc. Urb.	315.509	Residencial	0,200	63.288	Intensidad Baja Aislado.- 24,150m2t.- 161viv. Intensidad Media 39138m2c.-391 viv.	S.U.N.P.
------------	---------------	---------	-------------	-------	--------	--	----------

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La Consula	SUNC	101.187	Residencial	0,200	20.362	Intensidad Baja Adosada.- 17.862m2c- 150viv Comercial 2.500m2.c.	S.U.P.
Fuente del Rey	SUNC	98.771	Residencial	0,182	18.000	Intensidad Baja Adosada 18,000m2t-150viv. ZV+E.-Ermita y olivar de la romería: 45.000m2s. Fuente del Rey	S.N.U.

FICHAS DEL AMBITO DE CAMPANILLAS

Areas	Clasificación	Superficie m ² s	Uso Global	Ie m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Uso Pormenorizado m ² t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------------------	------------	---	------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------

CAMPANILLAS

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE

1-Maqueda Norte	S. Susc. Urb.	656.000	Residencial	0,330	216.480	Intensidad Baja, Media	SUNP-CA4,SNU
2-Santa Rosalia Sur	S. Susc. Urb.	556.000	Residencial	0,330	183.480	Intensidad Media	SNU
3-Liria	S. Susc. Urb.	714.000	Economica	0,250	178.500	Industrial	SNU
4-Glorieta Placido Fernandez	S. Susc. Urb.	48.000	Terciario	0,290	13.920	Comercial,Ocio, Servicio	SNU
5-Colmenarejo	Urb/ S. Susc. Urb.	488.300	Residencial	0,224	109.379	Intensidad Baja	SUP-CA.6
6-Vega Los Martinez	S. Susc. Urb.	457.000	Residencial	0,300	137.100	Intensidad Baja, Media	SUNP-CA2
7-Vega San Gines	S. Susc. Urb.	605.000	Residencial	0,300	181.500	Intensidad Baja, Media	SUNP-CA2,SNU
8-Vega de la Victoria	S. Susc. Urb.	534.200	Residencial	0,300	160.260	Intensidad Baja, Media	SNU
9-Rosado	S. Susc. Urb.	603.000	Economica	0,350	211.050	Industrial	SNU
10-Manceras Oeste	S. Susc. Urb.	43.450	Residencial	0,300	13.035	Intensidad Baja	SUNP-CA3
11-Manceras Sur	S. Susc. Urb.	225.000	Economica	0,220	49.500	Logistica	SNU
12-Parque Tecnologico	S. Susc. Urb.	938.660	Economica	0,250	234.665	I + D	AR-4, SNU
13-Cortijo Jurado	S. Susc. Urb.	45.200	Terciario	0,340	15.368	Hotelero	SNU
14-Santa Matilde	S. Susc. Urb.	189.500	Residencial	0,400	75.800	Intensidad Media	SUNP-T2
15-Santa Agueda	S. Susc. Urb.	105.670	Economica	0,350	36.985	Talleres	SNU
16-Estacion Santa Agueda	Urb/S. Susc. Urb.	81.600	Terciario	0,290	23.664	Comercial,Ocio, Servicio	SUP-CA.8, SNU
17-Las Ceramicas	S. Susc. Urb.	299.000	Residencial	0,350	104.650	Intensidad Media	SUNP-T1
18-Zocueca	S. Susc. Urb.	373.000	Economica	0,350	130.550	Logistica, Mercados	SUNP-T2
19-Vallejo	S. Susc. Urb.	74.000	Economica	0,350	25.900	Industrial	SUNP-T1
20-Trevenez Oeste	S. Susc. Urb.	131.000	Economica	0,350	45.850	Industrial	SUNP-T1
21-Asperones	S. Susc. Urb.	190.000	Economica	0,350	66.500	Industrial	SU, SNU
22-Pilar del Prado	S. Susc. Urb.	21.200	Economica	0,400	8.480	Industria artesanal	PERI-CA4,SUNP-T1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1-Campanillas Norte	SUNC	488.465	Residencial	0,400	195.386	Intensidad Media	PERI-CA.1,CA.2
2-Colmenarejo	SUNC	37.500	Residencial	1,00	37.500	CTP-1	PERI-CA.3
3-Matadero	SUNC	51.165	Industrial	0,400	20.466	Industrial	PERI-CA.4
4-Pilar del Prado	SUNC	6.500	Residencial	1,000	6.500	CTP-1	PERI-CA.5
5-Huertecilla Mañas	SUNC	10.500	Residencial	1,000	10.500	CTP-1	PERI-CA.6
6-Los Morales	SUNC	32.240	Residencial	0,350	11.284	CTP-1	PERI-CA.7
7-Calle Jardineras	SUNC	3.663	Residencial	0,800	2.930	CTP-1, MC	SU
8-Carretera Colmenarejo	SUNC	6.032	Residencial	0,235	1.418	UAS-3	SUP-CA.6
9-Calle Verdi	SUNC	11.893	Residencial	0,250	2.973	UAS-2	SU

FICHAS DEL AMBITO GUADALHORCE

Areas	Clasificación	Superficie m ² s	Uso Global	Ie m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Uso Pormenorizado m ² t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------------------	------------	---	------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------

GUADALHORCE

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE

BUENAVISTA I	S. Susc. Urb.	362.000	Logística	0,535	193.688,00		
BUENA VISTA II	S. Susc. Urb.	185.100	Económica	0,535	103.623,00		
BUENAVISTA	S. Susc. Urb.	251.200	Residencial	0,45	113.040,00		
AMONIACO	S. Susc. Urb.	251.600	Residencial	0,45	113.221,00		
CORCHERA	S. Susc. Urb.	182.900	Residencial	0,4	73.197,00		
HUERTECILLA	S. Susc. Urb.	234.300	Económica	0,35	82.037,00		
TARAJAL	S. Susc. Urb.	434.500	Económica	0,4	173.812		
GUADALHORCE AEROPUERTO	S. Susc. Urb.	388.700	Económica	0,3	116.610		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

VISO-OESTE C/ TABOR	SUNC	41.939	Económica	1,42	59.578,00	Económica	
VISO-OESTE C/ PEPE	SUNC	8.410	Económica	1,10	9.292,00	Económica	
VISO-CENTRO I	SUNC	21.357	Económica	1,36	28.952,00	Económica	
VISO-CENTRO II	SUNC	16.713	Económica	1,58	26.458,00	Económica	
VISO-CENTRO III	SUNC	47.546	Económica	1,31	62.377,00	Económica	
VISO-ESTE I	SUNC	31.827	Económica	1,80	57.238,00		
VISO-ESTE II	SUNC	5.819	Económica	1,075	6.250,00		
VISO-ESTE III	SUNC	24.035	Económica	1,34	32.220,00		
VISO-ESTE IV	SUNC	12.131	Económica	0,98	11.884,00		
ESTRELLA NORTE	SUNC	40.244	Económica	0,875	35.196,00		
ESTRELLA CENTRO	SUNC	40.044	Económica	1,947	77.966,00		
ESTRELLA-SUR	SUNC	28.722	Económica	1,127	61.078,00		
SAN LUIS OESTE-C/ SAENZ DE TEJADA	SUNC	48.970	Residencial Comercial Económica	1,18	57.793,00	Residencial Terciario Económica	
SAN CARLOS	SUNC	127.700	Residencial	0,45	57.509,00	Residencial Económica Terciario	
SAN JOSE DEL VISO	SUNC	23.640	Residencial	0,6	14.184,00	Residencial	PEPRI Aprobado
AZUCARERA	SUNC	113.093	Terciario	0,4	45.237,00	Terciario Hotelerio Económica	PERI-G.6

FICHAS DEL AMBITO LITORAL OESTE Y PROLONGACION

Areas	Clasificación	Superficie m2 s	Uso Global	Ie m2t/m2s	Edificabilidad m2 t	Uso Pormenorizado m2 t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------	------------	---------------	------------------------	---------------------------	-------------------------

LITORAL OESTE

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE

TÉRMINICA	S Urbanizable	114.850	Residencial Terciario-ocio.	1	114.850,00	Residencial intensidad media: 44.949 m²t Hoteleros: 11.160 m²t Comercial: 22.641m²t Oficinas: 36.100 m² Nº Viviendas: 304 (116 m²/viv)	SUP LO.3 / SU
TORRE DEL RÍO	S. Urbanizable	75.329	Residencial	0,77	58.003,33	Residencia intensidad Media/ 53.003 m²t Comercial: 5.000 m²t Nº Viviendas: 456 (116 m²/viv)	SUP LO.1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SAN RAFAEL	SU NC	177.590	Residencial	1,30	230.867,00	Residencial intensidad media: 193.200 m²t Comercial/ Oficinas : 37.667m²t Nº Viviendas: 1.665 (116	Suelo Urbano
SAN RAFAEL/ DUENDE	SU NC	108.594	Residencial	1,07	116.333	Residencial intensidad media: 100.300 Comercial/ Oficinas : 16.000 Nº Viviendas: 864 (116 m²/viv)	PERI P 5
REPSOL	SU NC	184.200	Residencial	0,34	110.520	Residencial intensidad media: 30.000 m²t. Comercial/ Oficinas : 31.500 Nº Viviendas: 258 (116 m²/viv)	PERI LO 10
PRINCESA	SU NC	43.064	Residencial	1,30	55.983	Residencial intensidad media: 43.663 Comercial/ Oficinas : 12.320 Nº Viviendas: 376 (116 m²/viv)	PERI LO 4 PERI LO 12 PERI LO 13
BULTO	SU NC	47.000	Residencial/	0,5	23.500	Residencial intensidad media: 19.630 Comercial/ Oficinas : 3.920 m²t Nº Viviendas: 169 (116 m²/viv)	PERI LO 1
ALCALDE DÍAZ ZAFRA	SU NC	17.146	Residencial	1,30	22.290	Residencial intensidad media: 16.679 Comercial/ Oficinas : 5.610 m²t Nº Viviendas: 143 (116 m²/viv)	PERI P3
NEREO	SU NC	52.050	Residencial	1	52.050	Residencial intensidad media: 46.050 Comercial/ Oficinas : 6.000 m²t Nº Viviendas: 390 (118 m²/viv)	Suelo Urbano
GUINDOS	SU NC	62.415	Residencial	1,30	81.140	Residencial intensidad media: 55.064 Comercial/ Oficinas : 26.074 Nº Viviendas: 474 (116 m²/viv)	PERI LO 5 PERI LO 6 PERI LO 7 Suelo Urbano

PREVISTAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE A MANTENER

MENDOZA	S Urbano NC	416	Residencial				ED LO 4
C/ REBOUL	S Urbano NC	5.040	Residencial				ED P2
PASAJE ADRA	S Urbano NC	785	Residencial				ED P4
CUARTELES	S Urbano NC	430	Residencial				ED P9

SUELO URBANO CONSOLIDADO

MODIFICACIONES DE CALIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAMINO DE ANTEQUERA	S Urbano		Residencial			Residencial Baja Intensidad	
---------------------	----------	--	-------------	--	--	-----------------------------	--

PROYECTOS URBANOS

PASEO MARÍTIMO	S. Urbano y No Urbanizable		Remodelación viario	0	0	Viario, Paseo Peatonal /Parque	Urbano-litoral
CARRETERA DE CÁDIZ	S. Urbano		Remodelación viario	0	0	Viario_conexiones línea de metro	Urbano
PARQUE FLUVIAL GUADALHORCE	S. G.		Equipamiento Institucional Parque Fluvial			Parque Equipamiento Institucional Viario	SG LO 4 SG LO 5 SG LO 7
AVENIDA JUAN XXIII	S. Urbano		Remodelación viario	0	0	Viario	Urbano
AVENIDA PROLONGACIÓN MOLIERE	S. Urbano		Remodelación viario	0	0	Viario Conexión Térmica	Urbano
AVENIDA RENFE	S. Urbano		Remodelación viario	0	0	Viario	Urbano

FICHAS DEL AMBITO ROSALEDA Y TEATINOS

Areas	Clasificación	Superficie m2 s	Uso Global	Ie m2t/m2s	Edificabilidad m2 t	Uso Pormenorizado m2 t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------	------------	---------------	------------------------	---------------------------	-------------------------

ROSALEDA - TEATINOS

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE

ASPERONES	Suelo Urbanizable	279.656	Residencial	0,62	174.267	Residencial 148.224	Residencial CTP1
						nº viviendas 1328	25.553 m²t
						Comercial Oficinas 19488	Equipamiento
						Actividades Económicas 6.555	97.666 m2s
						SGT-20 95.975	
							Viario 52.943
							Otros 18.876

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SALYT	SUNC	78.000	Residencial	0,4	31.200	Residencial Libre 21.840 182 viviendas Residencial VPO 9.360 78 viviendas	Industrial IND-1 techo máx. 76.003,50 m²
MARTIRICOS	SUNC	66.298	Residencial	1	66.298	Residencial Libre 30.000 240 viviendas Residencial VPO 20.000 200 viviendas Comercial Oficinas 16.000	Industrial IND-1 techo máx. 56.850.00 m²
HOSPITAL CIVIL	SUNC	42.452,20	Residencial	0,5247	22.275	Residencial 22.275 140 viviendas	Residencial techo máx. 31.921,00 m²

FICHAS DEL AMBITO CIUDAD JARDIN Y PEDRIZAS

Areas	Clasificación	Superficie m ² s	Uso Global	Ie m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Uso Pormenorizado m ² t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------------------	------------	---	------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------

CIUDAD JARDÍN-PEDRIZAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OLLETAS-SAN MIGUEL	SU NC	36.451	Residencial Comercial	0,55	20.048,05	Residencial intensidad media: 16,470 m ² Comercial: 3,580 m ²	Urbano
SEGALERVA-SAN MIGUEL	SU NC	29.870	Residencial Apertura viarío	0,31	9.110,35	Residencial intensidad media: 5.780 m ² Residencial Intensidad baja: 3,330 m ²	Urbano
SEMINARIO-MONTE VICTORIA	SU NC	5.307	Residencial	0,60	3.184,20	Residencial Intensidad baja: 3,185 m ²	Urbano ED. PA.PD-16
	S. Urbano	81.350	Equipamiento	0,5	48.810,00	Equipamiento privado	Urbano / No Urb.
		66.653	Verde Viarío público	0	0		
		153.310					
CAMINO ALMENDRALES	SU NC	11.103	Terciario Equipamiento	0,70	7.772,10	Comercial: Terciario: 7,772 m ²	Urbano

PROYECTOS URBANOS

Cl Guerrero Strachan	S. Urbano		Remodelación viarío			Viarío conexión vial cornisa	Urbano
----------------------	-----------	--	------------------------	--	--	------------------------------	--------

FICHAS DEL AMBITO LITORAL ESTE

Areas	Clasificación	Superficie m2 s	Uso Global	Ie m2t/m2s	Edificabilidad m2 t	Uso Pormenorizado m2 t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------	------------	---------------	------------------------	---------------------------	-------------------------

LITORAL ESTE

SUELO URBANIZABLE / SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZABLE							
Wittenberg	S Susc. Urb.	316.163	Residencial	0,17	53.747,71	Residencial intensidad media: 40.095 m ² t Residencial intensidad baja: 15.968 m ² t Verde privado: 21.899 m ² s N° viviendas: 560 (100 m ² /viv)	No urbanizable
Jarazmín	S Susc. Urb.	67.676	Residencial	0,21	14.211,96	Residencial intensidad media: 12.780 m ² t Comercial: 1.425 m ² T Verde Privado: 9.140 m ² s N° viviendas: 127 (100 m ² /viv)	AR_8
SUP CAMINO OLÍAS	S Urbanizable	76.200	Residencial Actividades económicas	0,35	26.670,00	Residencial intensidad media: 12.150 m ² t Industria-talleres: 4.050 m ² t Industria escarapate- Comercio: 9.945 m ² t Verde privado: 2.540 m ² N° Viviendas: 120 (100 m ² /viv)	SUP LE.9
SUP EL TINTO	S Susc. Urb.	222.981	Residencial	0,20	44.596,20	Residencia intensidad media: 36.950 m ² t Residencial intensidad baja: 5.180 m ² t Industria escarapate- Comercio: 2.460 m ² t Verde privado: 2.540 m ² N° Viviendas: 445 (100 m ² /viv)	SUNP LE.3

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

LA PELUSA	SUNC	23.912	Residencial	0,76	18.173,12	Residencial intensidad media: 18.175 m ²	Urbano
CAMINO OLÍAS-GALICA	SUNC	83.409 * Incluido	Residencial	0,65	54.215,85	Residencial intensidad media: 54.215 m ²	Urbano
LAS CUEVAS-MIRAFLORES	SUNC	27.335	Residencial	0,50	13.667,50	Residencial Intensidad media: 13.665 m ² t	PERI Las Cuevas
Prolongación Cl. CHILE	SUNC	3.430	Residencial	0,65	2.229,50	Residencial Intensidad baja: 2.230 m ² t	Urbano
Las Esclavas	SUNC	26.090	Residencial	0,47	12.262,30	Residencial Intensidad baja 8,046 m ² t Residencial intensidad media: 3,355 m ² t	PERI Las Cuevas
Arroyo Jaboneros	SUNC	6.540	Residencial Equipamiento	0,34	2.223,60	Residencial intensidad media: 2.205 m ²	Urbano
Arroyo Pílonos	SUNC	2.897	Terciario-ocio. Aparcamiento	1,30	3.766,10	Terciario-Equipamiento deportivo privado: 3,766 m ² .	ED LE 8 Urbano
PEDREGALEJOS	SUNC	131.910	Residencial			Nueva tipología: Residencial intensidad media: 9,720 m ² Comercial-hostelero: 2,400 m ²	Urbano
PLAYAS DE EL PALO	SUNC	130.112	Residencial			Nueva tipología: Residencial intensidad media: 21,880 m ² Comercial-hostelero: 2,485 m ²	Urbano
PUERTO DEPORTIVO EL CANDADDO	SUNC	150.065 * Incluido puerto	Deportivo_ Terciario	0,037	5.552,41	Comercial:_ Terciario:5,500 m ² Equipamiento deportivo: 12,140	Urbano- Litoral
SAN IGANCIO _ CEMENTERIO DE SAN JUAN	SUNC	27.150 * Invcluido cementerio	Deportivo_ Terciario	0,06	1.629,00	Equipamiento deportivo 9,490 m ² Equipamiento cultural:	Urbano
BAÑOS DEL CARMEN	SUNC	15.490	Terciario-ocio. Aparcamiento	0,08	1.239,20	Comercial:_ Terciario:1,240 m ²	PE LE.1
CAMINO NUEVO	SUNC	39.305	Terciario-ocio. Aparcamiento	0,34	13.363,70	Comercial yTerciario: 13,363 m ²	Urbano

PROYECTOS URBANOS

LA ARAÑA. PASEO BOULEVARD	S. Urbano y No Urbanizable ...	200.300 *Incluido viario actual y franja limitrofe	Remodelación viario	0	0	Viario_verde. Tratamiento urbano de via actual. Paseo peatonal Araña_La Cala. Enlaces con núcleo urbano acceso a Málaga	Urbano-litoral
Cl Rodeo	S. Urbano NC.	9.664	Remodelación viario	0	0	Viario_conexión vial cornisa	Urbano
Monte Gibralfaro	S. G.						Urbano

FICHAS DEL AMBITO CENTRO

Areas	Clasificación	Superficie m2 s	Uso Global	Ie m2t/m2s	Edificabilidad m2 t	Uso Pormenorizado m2 t	Planeamiento vigente
-------	---------------	--------------------	------------	---------------	------------------------	---------------------------	-------------------------

CENTRO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OLLETAS-SAN MIGUEL	SU NC	36.451	Residencial Comercial	0,55	20.048,05	Residencial intensidad media: 16.470 m ² Comercial: 3,580 m ²	Urbano
SEGALERVA-SAN MIGUEL	SU NC	29.870	Residencial Apertura viario	0,31	9.110,35	Residencial intensidad media: 5.780 m ² Residencial Intensidad baja: 3.330 m ²	Urbano
SEMINARIO-MONTE VICTORIA	SU NC	5.307	Residencial	0,60	3.184,20	Residencial Intensidad baja: 3.185 m ²	Urbano FD. PA.PD-16
	S. Urbano	81.350	Equipamiento	0,5	48.810,00	Equipamiento privado	Urbano / No Urb.
		66.653	Verde Viario publico	0	0		
		153.310					

AREAS DE CENTRALIDAD

CAMINO ALMENDRALES	SU NC	11.103	Terciario Equipamiento	0,70	7.772,10	Comercial: Terciario: 7,772 m ²	Urbano
--------------------	-------	--------	---------------------------	------	----------	--	--------

11.2. Las magnitudes del uso residencial en el Plan General.

- a) El Plan General de 1997 disponía, en los ámbitos de gestión y en los sectores de planeamiento de desarrollo, suelo con capacidad para 80.027 viviendas.
- b) En los ocho años de aplicación del Plan General se han otorgado licencias municipales para 27.475 viviendas, a un ritmo medio de 3.434 viviendas por año.
- c) La capacidad, por tanto, que conserva el Plan de 1997 para desarrollo residencial es de 52.552 viviendas. (Se adopta, sólo a efectos de estas estimaciones, una superficie media de 100 m² por vivienda).
- d) Los suelos propuestos para uso residencial en este Avance tienen en su conjunto, para suelo urbano no consolidado y para suelo susceptible de clasificarse como urbanizable, capacidad para 26.199 viviendas.
- e) Si se calibrase definitivamente el Plan General con la hipótesis de suelo residencial prevista en principio en este Avance, el Plan se aprobaría con una capacidad de suelo para 78.751 viviendas, análoga a la magnitud de 80.027 que contenía el Plan de 1997. Ello significaría la reposición de la capacidad consumida durante los ocho años de su vigencia.

Es de prever, como se conoce por experiencia, que durante la elaboración del documento definitivo de planeamiento, la capacidad de suelo para vivienda se eleve, al menos discretamente. Es habitual que durante las etapas de mayor afinamiento en los estudios de ordenación, al considerar sistemáticamente las oportunidades razonables para de incorporar suelos al modelo urbano, aparezcan posibilidades alguna todavía no estudiadas, así como que se eliminen algunos suelos de los previstos inicialmente. Posiblemente el saldo sea positivo. Ello mantendrá en todo caso al Plan General revisado en el entorno arriba adelantado de las 80.000 viviendas, esto es, en la reposición de la capacidad consumida, con previsible superación de tal magnitud.

A ello hay que añadir las consideraciones que se hacen en el punto siguiente, que corrigen el ritmo de consumo de suelo residencial, y afinan la prognosis refiriéndola al momento en que se apruebe esta revisión del Plan General.

11.3. Ajuste de la estimación del ritmo de construcción y de la prognosis.

Según los listados de desarrollo, un 34,3% del techo propuesto en el PGOU 97 como suelo residencial en ámbitos de planeamiento y gestión ha obtenido licencia. Pero este techo propuesto por el PGOU 97 tuvo eficacia a partir de su aprobación definitiva. Tendríamos pues, para comparar situaciones homogéneas, que hacer una previsión de qué licencias se concederán todavía desde este momento en el que estamos, en el Avance, hasta la aprobación definitiva del Plan revisado..

Si solamente valoramos el planeamiento aprobado definitivamente y la aprobación del proyecto de reparcelación en este momento, hay 4.221 viviendas con el planeamiento y el proyecto de reparcelación aprobado, correspondientes a los sectores SUP-PT.2 "CAÑAVERAL", SUP-T.6 "MORILLAS" y SUP-LE. "MIRAFLORES II", y otras 6.342 viviendas con el planeamiento aprobado definitivamente, pendientes del proyecto de reparcelación, correspondientes a los sectores SUP-LE.5 "COLINAS DEL LIMONAR", SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", SUP-CH.5 "PIZARRILLO" y SUP-CH.2 "EL RETIRO".

Esta situación, que afecta a 10.563 viviendas, se estima, de forma conservadora, que habrá cambiado en menos de un año, plazo inferior al previsible para la aprobación definitiva de esta Revisión, convirtiéndose en viviendas con licencia. Esto hace suponer que nos encontramos en un momento singular del desarrollo urbanístico del PGOU 97, en el que se va a producir una acumulación de licencias por encima de la media de los últimos años. Esta circunstancia no se puede obviar al estudiar el grado de ejecución del PGOU vigente.

Según los datos medios de desarrollo urbanístico, y suponiendo una vivienda media de 100 m². construidos, en estos últimos ocho años aproximadamente se han concedido licencias de construcción en suelos de ámbitos de planeamiento y gestión (todos menos el urbano directo) para un techo de 2.747.500 m²., algo superior al incremento de techo residencial que se propone en este Avance, que alcanza la cifra de 2.619.883 m².

Esta diferencia, tal como hemos dicho anteriormente, por encontrarnos en un punto singular de desarrollo del PGOU de posible acumulación de licencias, aumentará en poco tiempo. Por otra parte, según la experiencia indica, también se reducirá tal diferencia debido al incremento que experimentará probablemente la propuesta de suelo de este Avance al pasar a Aprobación Inicial.

Todo ello viene a confirmar la corrección del objetivo implícito a este Avance, de reponer la edificabilidad consumida desde la aprobación del Plan que se revisa.

Por otro lado, si tenemos en cuenta el ritmo de licencias de viviendas concedidas en los últimos ocho años:

AÑO	Nº de viviendas con licencia expedida en el año
1997	2.818
1998	3.846
1999	4.825
2000	5.045
2001	5.458
2002	5.275
2003	4.780
2004	4.599
TOTAL	36.646

Resulta que la media anual de viviendas que han obtenido licencia ha sido de 4.581. La diferencia con las 3.434 viviendas/año a que hemos aludido antes como "consumidas" al año, son las licencias en suelo urbano directo, 1.147 viviendas anuales.

Si sumamos a la capacidad de los suelos residencial^{ES} propuestos en este Avance para los próximos ocho años siguientes la aprobación definitiva de esta Revisión ($26.199 \text{ vvdas./año} / 8 \text{ años} = 3.275 \text{ vvdas./año}$) la capacidad media residencial del suelo urbano directo que consideramos constante (1.147 vvdas./año), tendremos que la capacidad residencial de todos los suelos de la ciudad alcanzará la cifra de 4.422 vvdas./año.

Esta cifra es muy similar a la prognosis de crecimiento anual del número de hogares previsto en el estudio sobre la población urbana de Carmen Ocaña, que forma parte de este Avance como Anejo a la Memoria, donde se estima una horquilla para el crecimiento anual del número de hogares entre 4.051 hogares/año y 4.963 hogares/año, según se considere la población vinculada a Málaga y su corona, residente o residente y no residente habitual.