



Área de Ordenación del Territorio

ESPACIOS VERDES, UN HOTEL Y OFICINAS LA APUESTA MUNICIPAL PARA EL ESPACIO DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES EN CRUZ DE HUMILLADERO

Estas propuestas se recogen en un estudio de las posibilidades urbanísticas y de aprovechamiento del suelo, donde además se incluye un nuevo aparcamiento

La reordenación de la parcela tiene como resultado una nueva centralidad para la ciudad y la regeneración del entorno de la Estación

El desarrollo propuesto será posible tras el soterramiento de la actual Estación de Autobuses del Paseo de los Tilos y posibilitaría la construcción de la nueva estación soterrada en la explanada de la Estación

06/02/2020.- El alcalde, Francisco de la Torre, junto al arquitecto del estudio HCP, Alejandro Pérez, han dado a conocer hoy la propuesta para la creación de una nueva centralidad en el Distrito Cruz de Humilladero que con el traslado de la actual Estación de Autobuses, dotaría al entorno de nuevos espacios verdes, un hotel, oficinas y plazas de aparcamiento.

El estudio de las posibilidades urbanísticas y de aprovechamiento del suelo de la Estación de Autobuses desarrollado por la consultora HCP, plantea posibles soluciones a ofrecer para la utilización y regeneración del espacio y conseguir la integración del entorno con la ciudad. La necesidad de este nuevo planteamiento urbanístico surge a raíz del traslado previsto de la actual Estación de Autobuses. Este traslado se plantea en el proyecto de construcción de los nuevos intercambiadores subterráneos bajo la Explanada de la Estación y bajo la Plaza de la Marina, con el objeto de articular y facilitar la movilidad del trasbordo entre distintos modos de transporte que concurren en dicho espacio.

En el proyecto presentado se analiza la propuesta recogida tanto en el Planeamiento vigente para este suelo, como con una posible modificación de éste, su relación con el entorno y la trama urbana del lugar, su incidencia a nivel de ciudad y su integración en las nuevas propuestas de movilidad urbana de Málaga.



REGENERACIÓN DEL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES

Este proyecto pone de manifiesto la búsqueda de la recuperación del espacio público para la ciudadanía de la parcela que deja vacante el traslado de la Estación de Autobuses y que posibilite la adecuada implantación de usos requeridos de manera flexible. La solución urbanística pasa por la mejora de la ciudad en general y del distrito de Cruz de Humilladero en particular.

La inclusión de la futura Estación de Autobuses en el intercambiador modal de la estación, ofrece una oportunidad para redefinir urbanísticamente esta parcela con usos, espacios y edificaciones que, teniendo en cuenta su estratégica posición en el entramado urbano y derivada de su relación con el nuevo eje viario sobre el soterramiento del ferrocarril, se erija como un nuevo espacio público que haga de foco regenerador de su entorno.

EDIFICABILIDAD Y USOS

HCP en su propuesta para la parcela, distingue, por un lado, entre el proyecto resultante de llevar a cabo la construcción de equipamiento atendiendo al planeamiento vigente, y por otro, expone el desarrollo que podría acoger atendiendo a la modificación de la edificabilidad dispuesta en el PGOU, incrementando en su caso el techo y los usos previstos.

Así la parcela que es objeto del estudio, en el planeamiento actual tiene una dimensión de 16.318 m² (que ascenderían a 19.000 m² la incluir los viarios, la liberación de la plaza y el acceso al aparcamiento) con una edificabilidad de 21.213,40 m² de techo, de los que 7.765,38 estarían destinados a residencial libre, 3.328,02 a residencial protegido y 10.120,00 a servicios terciarios/empresariales. La altura máxima se fija en PB+6.

En el análisis y la propuesta realizada por HCP determina que los usos han de ser más amplios e invitan a considerar que los usos residenciales, el uso comercial, el de equipamiento (en sus modalidades cultural, educativo, asistencia sanitaria), aparcamiento, helipuerto; así como que la superficie construida debería estar entre 40.000 y 50.000 m² de techo sobre rasante con una altura máxima de 29+3 plantas y de 65.000 m² c bajo rasante.

Por tanto, la propuesta prevé la superficie construida sobre rasante de 42.000 m² de techo de los que 7.000 se destinarían a uso comercial/cultural, 15.000 a un hotel y 20.000 a oficinas.

NUEVA CENTRALIDAD EN EL DISTRITO CRUZ DE HUMILLADERO

El desarrollo urbanístico diseñado por HCP pretende convertir esta parcela en una nueva plaza para la ciudad, con espacios verdes, un importante contenido cívico y cultural, un modelo residencial innovador orientado a la atracción de inversores, espacio para el *coworking* y para oficinas, plazas de aparcamiento y un hotel. De llevarse a cabo, el entorno resultante se configuraría como nexo e integración entre los distintos barrios de la ciudad que tienen contacto en este lugar, fomentando su relación con el nuevo foco comercial del Centro



Comercial Vialia y de C/ La Unión.

El concepto urbanístico que HCP ha planteado para la zona pasa por la construcción de dos edificios en altura, orientados hacia el sur (uno de 29 plantas más 3 y otro de 21 plantas más 3) por considerar este tipo de edificabilidad más sostenible con el medio ambiente que la edificación extensiva.

El edificio correspondiente a las 29 plantas estaría destinado a oficinas y el de 21 a un hotel. Ambos estarían contruidos sobre la misma base, conectados entre sí, tanto a través del espacio destinado al equipamiento cultural, como por el previsto para uso comercial y la planta baja de los dos se destinaría por igual a un espacio para el *coworking*.

En el caso del edificio más alto, en su parte superior, el estudio de arquitectura ha diseñado la instalación de un mirador, un restaurante y un helipuerto. Por el contrario, en la parte superior del edificio previsto para uso hotelero, contempla un gimnasio, un spa, una zona en la que se instalarían servicios y un helipuerto destinado al despegue y aterrizaje de drones.

Con la construcción en altura sobre una base tal y como expone el proyecto, se lograría mayor aprovechamiento del espacio, lo que da lugar a la creación de 20.000 m² de zonas verdes que rodearían a ambos edificios.

Por último, el proyecto también contempla la conexión de los edificios por las tres plantas que se configuran como aparcamiento. Éste estaría compuesto por 2.000 plazas, de las cuales 600 corresponderían a la dotación por usos, según normativa, 1.400 plazas rotativas y espacios reservados para el estacionamiento de vehículos eléctricos y medios de transporte sostenibles como patinetes o bicicletas.