

## CAPÍTULO SEGUNDO. PROPUESTAS PARA LA REGNERACION DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

### 2.1. **Ámbito Campanillas.**

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

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

Los ámbitos hasta ahora previstos se incrementan y se vinculan a otros espacios de nueva clasificación para facilitar su gestión.

#### 2.1.2. *Intervenciones regeneradoras*

En el área de Campanillas las intervenciones regeneradoras de la ciudad existente, por la propia forma de crecimiento que ha tenido hasta ahora y por los usos y tipologías de la edificación, han sido de tipo periférico. Ahora se estima necesario proponer un conjunto de actuaciones que en su mayoría estén encaminadas a mejorar la accesibilidad y la movilidad urbana, así como la calidad ambiental del entorno. La clasificación urbanística de estos suelos será la de urbanos no consolidados.

De este modo se presenta como nuevo repertorio de actuaciones en suelo urbano el siguiente:

- **SUNC-R-CA.1 "Clavicordio".** Situado en la zona mas occidental del termino municipal, casi limítrofe con el municipio de Cártama, al norte de la carretera MA-402, en el conjunto conocido como "Loma del Campo", se emplaza en el extremo de la calle del mismo nombre y trata de completar sobre una topografía de pendiente acusada la trama urbana preexistente, favoreciendo la accesibilidad muy deficiente en la actualidad así como la

maniobrabilidad de vehículos en el fondo de saco. La ordenación se completa con la misma tipología edificatoria del entorno y el uso residencial.

- **SUNC-R-CA.2 "Bombardino"**. Situado en la zona más occidental del termino municipal, casi limítrofe con el municipio de Cártama, al norte de la carretera MA-402, en el conjunto conocido como "Loma del Campo", se emplaza en el extremo de la calle del mismo nombre y trata de completar sobre una topografía de pendiente acusada la trama urbana preexistente, favoreciendo la accesibilidad muy deficiente en la actualidad, así como la maniobrabilidad de vehículos en el fondo de saco. La ordenación se completa con la misma tipología edificatoria del entorno y el uso residencial.
- **SUNC-R-CA.3 "Verdi"**. Situado en la parte sur del núcleo de Santa Rosalía, se emplaza entre el Camino de Rojas y las calles Verdi y prolongación de Porcelana. Tiene por objeto la apertura viaria como prolongación de la calle Verdi, que completa la trama urbana en la zona dando continuidad y salida a las calles: Azulejo, Copa y Cántaro. La ordenación se completa con las tipología edificatoria del entorno y el uso residencial.
- **SUNC-R-CA.4 "Camino de Rojas"**. Situado en la parte sur del núcleo de Santa Rosalía, se emplaza entre el Camino de Rojas y los futuros desarrollos urbanos que se pretenden en el área. Tiene por objeto completar la urbanización del Camino de Rojas en su ámbito y la apertura de viario como prolongación de la calle Porcelana que servirá de conexión con los suelos urbanizables al sur. La situación en suelo no urbanizable del PGOU de 1997 y su alto índice de consolidación por la edificación, limitan mucho las posibilidades de ordenación si bien las posibilidades de desarrollo del ámbito se limitara al uso y tipología edificatoria de unifamiliar aislada.
- **SUNC-R-CA.5 "Camino de Liria"**. Situado al este del núcleo de Santa Rosalía, se emplaza a la entrada del camino de Liria junto a la carretera de Cártama. Tiene por objeto integrar las

edificaciones existentes (actualmente en suelo no urbanizable) en la nueva trama urbana que se ordena en la zona adaptándose a los usos y tipologías previstas.

- **SUNC-O-CA.6 “José Calderón, 150”.** Situado entre el nº 142 y el 160 de la calle José Calderón del núcleo de Campanillas, aunque perteneciente al suelo urbano directo del PGOU de 1997, la intención de crear la fachada de la nueva Campanillas al norte de la actual hace necesaria plantear actuaciones de regeneración que sirvan al tiempo de antesala del Parque Tecnológico, como frente de unión de la Campanillas antigua con los núcleos al este del río Campanillas (Huertecilla de Mañas, Colmenarejo, etc.). Se plantean usos combinados de residenciales y terciarios y tipologías mas de ciudad compacta como la manzana cerrada.
  
- **SUNC-O-CA.7 “José Calderón, 120”.** Situado entre el nº 104 y el 124 de la calle José Calderón del núcleo de Campanillas, aunque perteneciente al suelo urbano directo del PGOU de 1997, la intención de crear la fachada de la nueva Campanillas al norte de la actual hace necesaria plantear actuaciones de regeneración que sirvan al tiempo de antesala del Parque Tecnológico, como frente de unión de la Campanillas antigua con los núcleos al este del río Campanillas (Huertecilla de Mañas, Colmenarejo, etc.). Se plantean usos combinados de residenciales y terciarios y tipologías mas de ciudad compacta como la manzana cerrada.
  
- **SUNC-O-CA.8 “José Calderón, 74”.** Situado entre el nº 74 y el 80 de la calle José Calderón del núcleo de Campanillas, aunque perteneciente al suelo urbano directo del PGOU de 1997, la intención de crear la fachada de la nueva Campanillas al norte de la actual hace necesaria plantear actuaciones de regeneración que sirvan al tiempo de antesala del Parque Tecnológico, como frente de unión de la Campanillas antigua con los núcleos al este del río Campanillas (Huertecilla de Mañas, Colmenarejo, etc.). Se plantean usos combinados de residenciales y terciarios y tipologías mas de ciudad compacta como la manzana cerrada.

- **SUNC-R-CA.9 "Camino de los Martínez"**. Situado entre el nº 9 y 15 de dicha calle núcleo de Campanillas, tiene por objeto la apertura de viario rodado que comunique esta vía con la prolongación de Vázquez II. Se plantean usos residenciales y tipologías acordes con las preexistentes en el entorno.
- **SUNC-R-CA.10 "Vázquez II"**. Situado en el núcleo antiguo de Campanillas, pretende la apertura y prolongación de esta calle hasta su encuentro con la calle Seda, completando el vacío existente en la actualidad. Fue parte del ámbito del Plan Parcial SUP-CA.5 "Carmona" que por facilitar su ejecución se ha visto necesario la separación del mismo y su integración en un ámbito independiente.
- **SUNC-R-CA.11 "González Vallejo"**. Situado en la calle Felipe González Vallejo entre los Nº 4 y 16, tiene por objeto la apertura de viario rodado que mejore la comunicación con la calle Pontazo, al tiempo que facilitar la regeneración urbana de un entorno de naves industriales incrustada dentro del núcleo residencial, aunque por la actividad desarrollada de taller de mecánica podría compatibilizarse con el uso residencial. Se propone como tipología edificatoria la manzana cerrada de baja altura.
- **SUNC-O-CA.12 "Cristobalina Fernandez"**. Situado en el extremo noroeste de la calle del mismo nombre, próximo a su encuentro con el actual carril de La Bodega, pretende completar la manzana que se forma entre la avenida José Calderón, C/. El Boni y calle de nueva apertura, completando el viario y proporcionando un pequeño espacio libre. Se plantean usos combinados de residenciales y terciarios y como tipología edificatoria la preexistente en la manzana (CTP-2).
- **SUNC-R-CA.13 "Carril de la Bodega"** . Situado al norte de la avenida José Calderón del núcleo de Campanillas, coincide en buena parte con el antiguo PERI-CA.2 del PGOU de 1.997, incorporando además suelos vacantes al este de aquel, con la intención de facilitar de desarrollo y ejecución, al tiempo que la integración con el entorno de los nuevos desarrollos. Se plantean

usos residenciales y terciarios y tipologías edificatorias plurifamiliares en manzana cerrada y ciudad jardín.

- **SUNC-R-CA.14 "Casillas de la Bodega"** . Situado al este del Parque Tecnológico de Andalucía, aunque físicamente inserto en el mismo ha sido considerado como suelo no urbanizable en el PGOU de 1.997. Se trata de un núcleo de viviendas unifamiliares desarrolladas entorno a un vial en fondo de saco cuyo acceso se realiza por el carril de La Bodega. Se pretende con esta actuación resolver la precaria accesibilidad sobre todo a la cara norte del núcleo, estableciendo una circulación completa a su alrededor. El uso previsto es el existente de residencial de vivienda unifamiliar y cuya tipología de edificación se pretende adosada.
- **SUNC-O-CA.15 "Santa Águeda"**. Situado en el extremo sur del ámbito de Campanillas junto al Río Guadalhorce en su encuentro con el Campanillas. Se pretende con esta actuación recuperar la intención del PGOU de 1997, y remitida a Plan Especial de desarrollo que pretendía resolver los déficit de urbanización existentes. Con idéntica intención se plantea el presente ámbito de unidad de ejecución con los solos efectos del Art. 105.5 de la LOUA.
- **SUNC-R-CA.16 "Ruiz y Márquez"**. Situado en el núcleo de Campanillas próximo al puente sobre el Río, tiene por objeto la mejora de accesibilidad y reconstrucción formal de las traseras del núcleo existente en el entorno de la parroquia de Nuestra Señora del Carmen, facilitando su puesta en valor y mejorando el espacio circundante. Los usos pretendidos serán los residenciales y compatibles y su tipología edificatoria la de manzana cerrada.
- **SUNC-R-CA.17 "Matadero"**. Situado entre el borde norte y sur de la carretera MA-405 (de la Colonia de Santa Inés), tiene por objeto la ordenación de la actividad industrial del matadero, su compatibilización con el entorno a nivel ambiental y la cesión de viario y equipamiento que ya eran objetivos del antiguo PERI-CA.4. Se mantiene el uso industrial.

- **SUNC-R-CA.18 "Proverbio"**. Situado en el entorno de Pilar del Prado tiene por objeto colmatar un vacío existente de suelo no urbanizable encajado dentro del urbano y que aportara a este último una mejora considerable en la accesibilidad y dotación de equipamiento bastante deficitaria en este aspecto. Se plantean usos residenciales de baja densidad traducidos a edificación unifamiliar.
- **SUNC-R-CA.19 "Pilar del Prado"**. Situado en el entorno del mismo nombre, proviene del ámbito del PERI-CA.5 del PGOU de 1.997, cuyo desarrollo no ha sido llevado a cabo. Tiene por objeto paliar el déficit de urbanización y la obtención de equipamiento público. Los usos exclusivamente residenciales de tipología unifamiliar.
- **SUNC-R-CA.20 "El Rayo Sur"**. Situado al norte del núcleo de Colmenarejo junto a la carretera de la Fresneda y carril del Rayo. Se trata de un núcleo diseminado de viviendas unifamiliares asiladas en su mayoría sobre parcelación mediana con un acusado carácter rural propia del entorno actual y que como consecuencia de su proximidad a los nuevos ámbitos de desarrollo residencial, se entiende necesario y apropiado su ordenación y regulación de su crecimiento.
- **SUNC-R-CA.21 "El Rayo Norte"**. Situado al norte del anterior (SUNC-CA.20). Se trata igualmente de un núcleo diseminado de viviendas unifamiliares asiladas en su mayoría sobre parcelación mediana con un acusado carácter rural propia del entorno actual y que como consecuencia de su proximidad a los nuevos ámbitos de desarrollo residencial, se entiende necesario y apropiado su ordenación y regulación de su crecimiento.
- **SUNC-R-CA.22 "El Rayo Este"**. Situado al norte del núcleo de Colmenarejo en carril del Rayo. Se trata de un núcleo diseminado de viviendas unifamiliares asiladas en su mayoría sobre parcelación menuda con acceso común deficiente y carente de urbanización. El origen del ámbito es consecuencia de su proximidad a los nuevos desarrollos residenciales. El objeto es la

ordenación y regulación de su crecimiento, así como la dotación de pequeño equipamiento social.

## **2.2. Ámbito Guadalhorce.**

### *2.2.1. Análisis de la situación y problemática actual.*

En las áreas conformadas por el tejido industrial preexistente, se denota con claridad la falta de homogeneidad derivada de su proceso temporal de implantación, distinguiéndose con evidencia, ya desde la mera observación de su trazado, las diferencias entre los polígonos de más reciente ejecución y aquellos otros provenientes de la época del desarrollismo edificatorio de la década de 1960 y anteriores. En ello se revela la diferencia de capacidad estructural, que los dota de mayor o menor aptitud para asumir las funciones encomendadas desde el momento de su conformación, y aun más, las nuevas actividades fruto de las transformaciones económicas que se producen en un proceso cada día más acelerado, con cambios conceptuales de los procesos productivos que afectan, no solo cuantitativamente en el grado de intensidad, sino también cualitativamente en el tipo de actividades y sus demandas.

En tal sentido, tanto los contenedores (edificaciones y espacios libres de parcelas) como los suelos públicos (viales, plazas, zonas verdes) deben dimensionarse y diseñarse con los parámetros precisos para permitir la racionalidad de utilización exigida, en evitación de problemas que generen la obsolescencia y consiguiente degradación estructural, formal y funcional de las áreas.

Estos efectos, no deseados ni permisibles en una ciudad con las características y objetivos que aspira alcanzar Málaga, sin embargo se observan con una mera visualización de algunas zonas enclavadas en los polígonos preexistentes, con graves deficiencias en múltiples aspectos de los enunciados. El Viso, la Estrella, parte del polígono Santa Teresa y algunas zonas aledañas a los mismos, aparte de otras piezas aisladas, presentan este tipo de problemas que han configurado núcleos encastrados que impiden la adecuada comunicación y continuidad funcional, con elevada degradación en su estado actual,

aparte de la general escasez de dotaciones y servicios, entre ellos el fundamental para las zonas productivas: Espacio.

Los principales accesos existentes configuran en los sectores enunciados unas estructuras dividida en zonas, cada una de las cuales se desarrollan con edificación altamente compacta en torno a un viario interno capilar, desestructurado y falta de funcionalidad, soportando los referidos ejes principales una pluralidad excesiva de funciones (centralidad, accesos, distribución de tráfico, aparcamiento), que los incapacita para su adecuado servicio. De ello surgen los problemas actuales: acumulación de tráfico en horas punta, dificultad de maniobra, falta de aparcamientos, carencia de centralidad organizativa y funcional.

#### *2.2.2. Objetivos generales de las actuaciones sobre los polígonos industriales preexistentes.*

Las actuaciones previstas para actualización y mejora de las áreas productivas que presentan mayor nivel de deficiencias funcionales parten de las siguientes premisas:

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

6. Colaboración de la iniciativa pública para facilitar la gestión, aportando medios y, en su caso facilitando la gestión de suelos para traslados temporales o definitivos, en tanto se desarrolle el proceso de transformación.

Como solución básica para la regeneración del espacio público se plantea ampliar y especializar el viario excesivamente angosto y falto de funcionalidad, con tres grados de actuación:

- En puntos centrales, mediante la recuperación, tratamiento y ensanche de espacios de dominio público o servidumbres, dimensionándolos de manera holgada que les permita asumir su papel de centralidad, y regenerando las actuales medianeras de edificación para su conversión en fachadas que doten de la adecuada imagen a los sectores.
- En accesos a los polígonos, procurando la adecuada interconexión de tales accesos con el viario primario de ciudad en forma que evite la generación de interferencias entre tráfico generales y locales, mediante la disposición de rotondas de intercambio y vías de servicio que independicen los flujos según la función propia de cada elemento vial.
- En vías principales de conexión interna, mediante los ajustes precisos de alineaciones, de manera más inmediata o diferida en el tiempo según el grado de necesidad de la actuación, al objeto de mejorar la maniobrabilidad y las posibilidades de desarrollo de las funciones básicas de zonas productivas (carga y descarga, aparcamientos, en coherencia con la necesaria fluidez de circulación).

### *2.2.3. Intervenciones regeneradoras.*

La aplicación de estas reglas mínimas para la actualización estructural de los entramados productivos más necesitados de reforma interior, se propone para los diferentes ámbitos mediante las siguientes soluciones:

### 2.2.3.1. Actuaciones sobre el polígono industrial "El Viso".

Los principales accesos existentes, Avda. Los Vegas y Avda. Washington, configuran una estructura dividida en tres zonas, carentes de la adecuada estructuración interna, de comunicación acertada entre ellas, de dotaciones y aparcamientos y, en algunos puntos, de la imagen precisa hacia el exterior por la presentación de bordes deteriorados o inacabados. Las actuaciones esenciales sobre el sector se encaminan a:

- a) Generar nuevos accesos a cada una de las tres zonas, desde las vías perimetrales o desde los ejes existentes, al objeto de descargarlos de su actual congestión (trazado del oleoducto, arroyos, antiguo hospital del tórax).
- b) Resolver las circulaciones interiores, generando centros de cada sector en torno a los nuevos ejes, que organicen los tráficos y doten de la adecuada estructura formal y funcional, facilitando maniobras y dotando de aparcamientos en puntos nodales con la necesaria proximidad a los usuarios.
- c) Dotar de contenido a dichos ejes centrales, mediante la asignación de usos y volúmenes precisos para reforzar su carácter focal, de manera que sirvan como núcleos generadores de actividad que, por irradiación, contribuyan a la recuperación funcional y formal del polígono. Se procura, de tal manera, recuperar los espacios degradados correspondientes a arroyos o servidumbres, a los que el polígono ha presentado tradicionalmente su imagen más deteriorada, como traseras no tratadas de la edificación.
- d) Completar y regenerar los bordes inconclusos hacia el exterior en aquellas zonas que, por sus condiciones topográficas o calificación, no han sido edificadas (fachada a Avda. Ortega y Gasset).

Estas actuaciones se concretan, para cada uno de los ámbitos en que se divide el polígono, en las siguientes medidas:

**SECTOR VISO OESTE:**

- Apertura de un eje viario fundamental para completar la trama estructurante del área e intercomunicar los diversos ámbitos de planeamiento, entre sí, con otros sectores externos y con los sistemas viarios principales, dotando de los adecuados accesos para su desarrollo a los sectores internos que constituyen en la actualidad una "gran parcela" prácticamente inaccesible, con un alto nivel de degradación formal y funcional. Así, la propuesta se constituye en "llave" que permitirá la introducción de actividades renovadoras hacia dichos ámbitos, contribuyendo a la adecuada puesta en carga de los terrenos por la mejora de expectativas económicas para su desarrollo.
- Formalización de los bordes de dicho eje viario mediante pautas dirigidas a alcanzar los objetivos precisos:

Reconstitución de la imagen adecuada a un carácter urbano de "ciudad acabada", mediante la disposición de la edificación ocultando las desastrosas medianeras vistas existentes, de gran impacto visual en el entorno por su ubicación en cotas elevadas del terreno y en proximidad a los ejes viarios principales, que generan un aspecto de "ciudad inconclusa".

Dotación de las alineaciones de edificación que permitan disponer los fondos edificables precisos para la implantación de las actividades previstas, buscando el equilibrio de diseño entre la consecución de una continuidad de fachadas que transmita la idea de corredor direccional y la unión de los elementos viarios lineales (acceso desde Carretera de Cártama y viales internos al sector San Carlos) en un

espacio central bulevar-plaza que actúe como rótula interconectora de tramas, con carácter de atracción focal.

Previsión de las alturas precisas para ocultar las medianeras elevadas y permitir la capacidad volumétrica deseable en concentración de actividad (Planta baja + 3, en torno a 16 m).

- Asignación de los usos necesarios para la revalorización y vitalización del ámbito, Actividades Económicas con una importante presencia del factor terciario-administrativo en plantas altas sobre usos comerciales-industria escaparate en plantas bajas, que permitan la confluencia de la actividad empresarial relacionada con el comercio con el objeto de generar un centro de atracción polarizada.
- Diseño viario dirigido a la apertura de la capacidad circulatoria, facilitación de maniobras y dotación de los aparcamientos precisos para permitir el acceso a los núcleos de actividad generados, en compatibilidad con su carácter de conexión intersectorial de primer orden, con el dimensionado adecuado a su rango.
- Encauzamiento de tráficos derivados del futuro desarrollo de la zona norte de Carretera de Cartama hacia la nueva rotonda en la misma, contribuyendo a la interconexión a través del sector "Sánchez Blanca" hacia el Polígono Guadalhorce y Aeropuerto.
- Conclusión y reurbanización de la calle Pepe Hillo, conectando las zonas oriental y occidental de la misma y de este área del polígono, actualmente terminadas en fondo de saco, sin unión ejecutada. De tal forma, se entiende esta actuación como complementaria a la prevista en C/ Tabor, al objeto de completar coordinadamente la estructura formal y funcional del ámbito.

- Composición volumétrica sobre las parcelas ubicadas al norte de la calle, generando una nueva fachada que configure adecuadamente sus bordes, dada la existencia actual de medianeras en cota de rasante inferior.
- La dotación de un mayor techo edificable sobre estas parcelas (2,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), con el objetivo de poder elevar la altura necesaria para generar la fachada precitada, facilitará la compensación de los costes de urbanización.

### **SECTORES VISO CENTRO Y VISO ESTE:**

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

- Regeneración interna de áreas centrales del polígono, especialmente en algunos ámbitos constituidos con una estructura urbana formal y funcionalmente obsoleta, con elevado nivel de degradación urbanística y edificatoria.
- Esta regeneración se propone apoyada más especialmente en la nueva interpretación conceptual de diversos elementos básicos existentes en el ámbito, infrutilizados o completamente desaprovechados en la actualidad, que de hecho son generadores de parte de la problemática resultante: interrupciones en la continuidad viaria, degradación visual de la imagen arquitectónica y paisajística, insalubridad, ... Tales elementos, esencialmente consistentes en cauces de arroyos, servidumbres de infraestructuras, viales sin ejecutar y parcelas vacantes, se encuentran, paradójicamente, conceptuados en el planeamiento vigente como sistemas locales de zonas verdes, equipamientos o viario, cuando su falta de ejecución, en lugar de contribuir al logro de los beneficios proporcionados por su calificación, genera un aspecto y un funcionamiento imperfecto de la estructura general.

- Sin embargo, la transformación de los elementos lineales en ejes de comunicación, y de los suelos vacantes o degradados, en forma o uso, a parcelas aptas para albergar funciones adecuadas a la renovación deseable (aparcamientos, centros de actividad polarizadora, servicios diversos a las actividades económicas y productivas del polígono) es precisamente la intervención que puede redundar en la mejora de las condiciones existentes, revitalizando las zonas centrales como acicate a la paulatina extensión superficial por irradiación centrípeta de los beneficios derivados de su posición de centralidad.
- Las hipótesis de transformación se basan en el entendimiento del viario apto para comunicación y maniobrabilidad, de la dotación de aparcamientos y de los propios elementos de servicios terciarios y generadores de actividad como los auténticos y fundamentales factores equipamentales de los sectores de actividad económica y productiva, complementados por las precisas áreas verdes con carácter más bien paisajístico en dotación de una imagen adecuada de pieza de ciudad bien urbanizada.
- De tal forma, en el sector VISO CENTRO la propuesta se basa en:
  - 1) Ejecución de un eje viario estructurante en situación central del polígono, línea vertebradora de conexiones y actividades, constituido como bulevar articulador de viarios transversales sobre el embovedado o cubrición de encauzamiento de arroyos. El diseño de este elemento debe responder a soluciones que permitan salvar las diferencias de cotas altimétricas entre las dos vertientes laterales del cauce, la situada al Sur con una rasante bastante más elevada que la Norte (en torno a 6-7 metros) en la zona Oeste, diferencia ésta

que se reduce paulatinamente hasta su unificación en el Este.

- 2) Constitución de un punto focal en la localización de remate occidental del bulevar, mediante la renovación de las estructuras industriales preexistentes más degradadas, sustituyéndolas por dos edificaciones en altura singular (por encima de B+7, 30 metros) previstas para albergar usos terciarios representativos que, con el apoyo de sus elementos de basamento, contribuyan a reforzar la idea de centralidad en punto de remate del viario principal, del que se derivan las circulaciones de distribución a puntos concretos. Consiguiendo así, en este elemento articulador, conectar los ámbitos norte y sur salvando las diferencias de cotas.

Tales diferencias se resuelven por la disposición de una edificación-pantalla de aparcamientos y otros usos, permitiendo sobre su cubierta la comunicación viaria que cierre manzanas del polígono.

Conexión del bulevar con el viario límite norte del polígono (vía de servicio actualmente interrumpida), y, a nivel peatonal, al menos, con el viario transversal principal y rotonda sobre la autoría (las diferencias de nivel, si acaso, permitirían el trazado de un acceso de servicio eventual, específico para mantenimiento). Las medianeras existentes se resuelven adosando nueva edificación o renovando las parcelas con ampliación de superficie y apertura de fachada.

Generación de un viario transversal en conexión con Carretera de Cártama, entendido como una sucesión de piezas edificadas centralizadoras de actividad y espacios libres equipados, abriendo el corazón del polígono hacia el exterior. Dichas piezas podrían conformarse mediante renovación de las naves

existentes, diferida en el tiempo de ser así preciso, independientes en su fase de desarrollo, contando con alturas en torno a B+5 (23 metros).

Puesta en uso de los terrenos del antiguo Hospital del Tórax, actualmente vacantes, actuando sobre su topografía accidentada en manera de posibilitar conexiones viarias idóneas, ahora impedidas, completando la trama inconclusa del polígono. Sus bordes se configuran mediante la disposición de edificios-pantalla con destino, en parte, a aparcamientos para el ámbito próximo y otros servicios terciarios/empresariales, actuando como hito visual de las aperturas. Se reserva una superficie para equipamientos de ciudad en el acceso al sector, orientada hacia áreas colindantes con usos ya transformados a residencia. De tal forma, esta pieza se configura como elemento fundamental de puerta introductora hacia los nuevos espacios saneados del polígono.

Las parcelas resultantes de aperturas en la trama se destinarán a usos industriales/económicos o asimilados, contribuyendo con las plusvalías generadas a costear las obras de urbanización.

- En el sector VISO ESTE los objetivos básicos son:

Continuación del eje viario iniciado en el sector centro, sobre el arroyo, como elemento fundamental de comunicación.

Sustitución de las zonas más degradadas, esencialmente constituidas por las piezas con mayor tiempo de construcción que hermetizan su entorno por nuevas estructuras que permitan incorporar usos para renovación y modernización del sector, consistiendo el nuevo bulvar en calle principal y representativa del mismo.

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

#### *2.3.3.3. Actuaciones sobre el polígono "La Estrella"/"San Luis".*

El ámbito de actuación comprende, por un lado, las piezas del corazón original del polígono, degradadas por su conformación, estado actual y utilización, así como un ámbito de nuevo desarrollo, el correspondiente al sector PA-G.4 del PGOU vigente, proveniente del PERI.UA-I.3 "San Luis", en inicio de su ejecución, con piezas aún vacantes.

El objetivo fundamental es abrir la zona hacia los accesos generales del entorno ciudadano, entre otros, a la nueva conformación del Camino de Los Prados, que incrementa notablemente el carácter de centralidad del ámbito.

De tal manera, se procura dotar al acceso desde el sur de una dimensión mayor, acorde a su rango, compensando las piezas a desarrollar con una mayor edificabilidad y apertura de usos, continuando hacia la zona central del polígono con una actuación decidida de saneamiento que reconvierta su carácter al papel que le debe corresponder como polo de confluencia de tres nuevos bulevares, el indicado, la prolongación del correspondiente al Polígono San Luis, ya en uso parcial, y el de nueva generación hacia el Este, hacia otro punto focal de confluencia de la zona reestructurada al Norte, en el borde lindante con la zona de equipamiento del entorno ferial, de gran importancia funcional y simbólica en la ciudad (Palacio de Ferias y Exposiciones).

Este centro de comunicaciones se convierte así en punto primario de accesos, a su vez en dirección Noroeste, hacia la nueva apertura sobre cauces existentes,

configurándose formal y funcionalmente como puerta representativa de la zona de actividad económica de la ciudad.

El eje central constituido por C/ Veracruz, tras atravesar el polígono San Luis, choca contra la arcaica trama compacta del polígono La Estrella, impidiéndose la adecuada continuidad espacial, morfológica y funcional. Este último, estructuralmente obsoleto, carece desde su formación de los accesos precisos, problema gravemente incrementado por la renovación de usos. Se sirve actualmente de los accesos proporcionados por sectores colindantes, diseñados en función de sus necesidades internas más que para dar servicio a otros.

A su vez, el dimensionado del viario interno y la desconexión entre piezas dispersas del polígono y sus crecimientos, genera incontables problemas de los ya enunciados para otras áreas con alto nivel de degradación.

En tal sentido, las actuaciones previstas se rigen por pautas similares a las anteriormente señaladas:

1. Completar el trazado del eje-bulevar de calle Veracruz hasta la zona central de La Estrella, pieza conformada como foco de actividad y distribución de circulaciones que las diversifique hacia los accesos desde las vías perimetrales de carácter primario (eje norte-sur junto al ferial, camino de Los Prados), dotando a tales puntos de acceso con la conformación adecuada a su situación como puertas del sector.
2. Reforzar las características (trazado y dimensionado) de dichas vías de borde, para que sirvan a su función de albergar tránsitos de largo recorrido ciudadano, independizándolas del uso interno del sector, a cuyos

efectos se complementan con vías de servicio independientes.

3. Dotar con usos e intensidades apropiadas a las zonas neurálgicas, reforzando la idea de centralidad para posibilitar las renovaciones mediante fomento de la mezcla de actividades.
4. Disponer las claves, mediante ordenanzas y alineaciones, que apunten a un futuro esponjamiento del viario interior para alcanzar unas dimensiones mínimas correctas.

#### *2.2.3.3. Actuaciones sobre el polígono industrial "Azucarera".*

Polígono altamente consolidado en torno a una débil estructura viaria, con mezcla de usos residenciales e instalaciones industriales obsoletas, y con problemas de acceso desde vías de alta velocidad.

Las principales soluciones parten del desarrollo de los terrenos vacantes del sector (PERI Azucarera), generando nuevos accesos y conexiones interpoligonales que permitan la recuperación de actividades y consiguiente regeneración del tejido.

Actuaciones diversas de apertura viaria.

En algunas otras zonas (Guadalhorce, Ronda Industrial, Huerta del Correo), se propone la continuación de viales sin adecuada finalización, de manera que las aperturas previstas puedan contribuir a la mejora de las circulaciones internas de polígonos, completando las tramas viarias preexistentes.

#### 2.2.3.5. Veracruz Oeste.

En esta zona, tras la aclaración conceptual y física del borde de polígonos, delimitado por un eje norte-sur de transcurso perimetral, se propone la culminación del proceso de transformación de usos industriales a residenciales, de manera que se eviten los efectos derivados de una mezcla de usos inapropiada que impide el desarrollo idóneo de las actividades implantadas.

El objetivo fundamental de la intervención es configurar al sector como elemento de remate del Polígono Industrial San Luis en su límite occidental, generando la transición hacia las áreas residenciales, ya enclavadas o en proceso de desarrollo, de la nueva ciudad habitacional del Guadalhorce.

De tal manera, la mezcla de usos compatibles se propone de forma gradual, presentando una nueva fachada hacia el polígono con piezas destinadas a usos empresariales / terciarios, de transición con las edificaciones residenciales de media altura en zonas próximas a las viviendas unifamiliares existentes, y mayor en zonas más abiertas sobre bajos comerciales.

Se recupera la propuesta de prolongación de la calle Veracruz, eje central del Polígono Industrial San Luis, hasta su confluencia con la Carretera de Cártama.

Se prevé una posible renovación por fases del tejido industrial preexistente, en general escaso e inadecuado por su situación colindante con viviendas, de forma que el proceso de transformación pueda autogestionarse por las plusvalías derivadas del cambio de uso y edificabilidades, en manera progresiva inducida por la propia dinámica de transformación, pudiendo subdividirse las actuaciones en unidades de ejecución de menor tamaño, para adaptación a la realidad parcelaria.

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

## **2.3. Ámbito Churriana-Bahía de Málaga.**

### *2.3.1. Las Unidades de Ejecución.*

Los planeamientos no iniciados se corresponden con sectores de SUP o de SUNP, con algún tipo de problema, administrativo o de fondo.

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

El SUP-CH-9 la Cónsula debe la razón de su paralización a la concepción de su ámbito, incluyendo la finca del jardín histórico, y a las cargas incluidas en proporción con su edificabilidad. En este Plan , para hacerla más viable, se extrae de ella esta finca y una parte importante de zona verde, que será así obtenida como Sistema General, para manteniendo el techo edificable previsto y reduciendo su implantación, aumentar el aprovechamiento.

El SUNP-BM.1 El Coronel, no ha sido iniciado aún por sus dificultades de gestión derivadas de la composición de su propiedad, mayoritariamente compuesta por antiguos parcelistas ilegales, y por estar todavía desarrollando el otro propietario mayoritario el sector contiguo de Rojas-Sta. Tecla, también de su propiedad. Por esta composición de la propiedad , se ha solicitado por el propietario mayoritario dividir el sector, a la que no se ha accedido, confiando en que con la gestión profesional del mismo se consiga reordenar y urbanizar esta ámbito; sí se ha aceptado extraer del sector algunas edificaciones del Camino de la Sierra, más pertenecientes a esta urbanización ilegal, que ahora se reclasifica como suelo urbano no consolidado con PE. También se acepta dotar el sector con la edificabilidad del sector contiguo (Rojas), dadas

sus mismas características, y para dar el incentivo suficiente para su gestión.

El SUNP-BM.4, San Julián, tiene dificultades para la implantación del uso global residencial- turístico, por el mapa de ruidos del aeropuerto. Esto ha implicado el cambio de uso global para disponer un suelo urbanizable de tipo empresarial, con la edificabilidad acorde al uso.

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

### *2.3.2. Intervenciones que se disponen.*

En el núcleo de Churriana se ha desarrollado y aprobado un 70% del planeamiento previsto en el PGOU de 1997, si bien no se ha ejecutado sino el 20% de las viviendas previstas en el mismo.

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

Solo quedarían por colmatar los suelos agrícolas entre Churriana y el Aeropuerto, que tienen serias dificultades para su urbanización, al menos residencial, por las afecciones del mapa de ruidos del aeropuerto.

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

Después de la ejecución del desdoblamiento del acceso de la Carretera de Coín, y del desdoblamiento en proyecto de la Carretera de Alora, solo quedaría pendiente el desdoblamiento del Camino del Pilar, que se vá ejecutando parcialmente por los distintos sectores de suelo urbanizable (se ha realizado el primer tramo por el sector de Monsalve, y será de muy próxima ejecución el tramo mayoritario por el sector de Rojas-Sta Tecla), la ejecución de la variante norte, junto al aeropuerto, que este PGOU, después de la información al público del Avance, vuelve a situar junto al Aeropuerto, tal y como estaba en el PGOU del 97, al no ser dicho espacio de ampliación sino de cautela edificatoria en el Plan Director del aeropuerto, y el desdoblamiento de la carretera de Alhaurín, que este PGOU recoge como Sistema General.

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

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

El desarrollo de este suelo va a ser muy importante para Churriana, que puede así diversificar en cierta medida su actividad turística, y aprovechar las sinergias (no solo las molestias) de su cercanía al aeropuerto, constituyendo su segundo polo de actividad industrial y terciaria distinto al de su entrada por la Carretera de Coín, zona ésta que también se consolida como tal, tras las peticiones habidas, calificándose como comercial parcelas residenciales dando a dicha carretera.

En este núcleo de Churriana futuro, con los desarrollos previstos, residenciales y de actividad, completos y la infraestructura viaria fundamental ejecutada o desdoblada, las oportunidades de regeneración y reequipamiento de sus zonas interiores provienen de la ejecución de

los sistemas locales que se vayan obteniendo con la aprobación de los planes.

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

Se mantienen los sistemas locales no obtenidos del Plan anterior y se disponen algunos nuevos sistemas de índole menor , aunque calificados como Sistemas Generales. Por ejemplo, la entrada al centro del pueblo desde la futura circunvalación junto al aeropuerto, que hace reordenar las zonas verdes y equipamientos que el Plan disponía junto a dicha plaza principal, o el tramo de ladera que quedaba por obtener junto al sector de la Atalaya y que abriría la zona alta del núcleo al valle del aeropuerto.

No hay previsto mucho suelo nuevo residencial en Churriana. Incluso algún sector no desarrollado como el de Carambuco, por verse afectado por las isofonas del aeropuerto, se convierte en Parque Empresarial.

Dignos de mención son el sector del Coronel (SUS CH-4), de 0,20 de edificabilidad y unas 500 viviendas edificables, formando la transición entre la Sierra y los terrenos menos movidos de la nueva urbanización de Rojas- Sta. Tecla, aun sin iniciar, de los que se ha extraído una zona más propiamente de la sierra e incluida, por tanto, en su unidad de ejecución, el Higueral, junto al PERI ejecutado de los Manantiales, también en la falda de la sierra junto al Camino del Plilar, con la misma edificabilidad y unas 215 viviendas, los sectores junto al Retiro, fundamentalmente de uso hotelero y comercial, y con unas 270 viviendas edificables, y los sectores que conformaban el antiguo sector de la Cónsula, ahora dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, con cabida para unas 185 viviendas, que son reordenados respecto al avance, atendiendo las sugerencias en el sector SUNC-0-CH.1, y teniendo en cuenta la entrada a la Cónsula desde la rotonda de la carretera de Coín el sector SUNC-R-CH.2. Sin olvidar el sector de Dos

Hermanas, área de reserva del PGOU de 1997 situada junto al Pizarrillo y la Loma en el extremo más occidental del término, que ha sido reclasificada a urbanizable con carácter previo a la aprobación inicial de esta modificación, para el realojo de los vecinos expropiados de S. Isidro, con cabida total para más de trescientas viviendas.

Una cuestión básica en las propuestas sobre Churriana es la Sierra. Protegida por el Plan Especial de Medio Físico, de cuya protección derivó la del PGOU vigente, alberga los importantes recursos hidrológicos de "los manantiales de Málaga", un área de las de mayor sensibilidad paisajística, única elevación junto a su sistema de la sierra de Mijas del valle del Guadalhorce y de la costa, pinares de repoblación al noroeste en la carretera de Alhaurín, y una importante biodiversidad asociado al matorral que ha hecho que hayan sido inventariados en ella varios "habitats" de interés ambiental.

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

La necesaria actuación ambiental que se propone en la Sierra en las propuestas en el medio físico pasa por resolver dichos problemas.

Respecto a la parcelación ilegal, el Ayuntamiento ha decidido dar la oportunidad para su reclasificación como Suelo Urbano No Consolidado, mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución para la reurbanización y redotación de la zona, dada la consolidación del área. Dicha unidad comprende los terrenos de SNU del PGOU del 97 y parte del sector del Coronel, terrenos también de la misma procedencia.

Pero al mismo tiempo que se delimita la zona , reservando para zonas verdes y equipamientos todas las parcelas vacantes de dicha

delimitación, se acota el resto de la sierra como un Área de Reserva que permita su protección mediante la expropiación de los terrenos, y el derecho de tanteo y retracto previsto en la LOUA impidiendo más parcelaciones y permitiendo, una vez obtenidos los terrenos, dotar a la zona de áreas de acondicionamiento y adecuación paisajística.

El tema de las canteras existentes es otro grave problema de esta sierra, donde el uso va a quedar fuera de ordenación, tras su protección.

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

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

La gran oportunidad que el PGOU DE 1997 apuntaba, es la de crear este gran parque, suma de cesiones de sectores, entre la Cónsula y el Retiro, de forma que los dos jardines monumentales fueran los referentes y extremos de una pieza o espacio libre del doble de dimensión.

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

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

Estas dotaciones, el olivar como zona verde, la ermita, y parte de los terrenos del sector del 97 de la Cónsula, se obtienen como SGs adscritos al suelo urbanizable; la Fuente del Rey, con protección arquitectónica,

se obtiene como cesión junto a una zona verde que la rodee en los jardines de esta casa, calificando como unifamiliar adosada el entorno del PERI los Manantiales que queda fuera de la delimitación de la zona protegida de la Sierra de Churriana, obteniendo como verde local también terrenos de la sierra.

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

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

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

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

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

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

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

Por otro lado estos Jardines del Retiro podrían ampliarse en el futuro. Se han clasificado en el entorno dos sectores, el SUS-CH.1 y SUS-CH.2, con muy baja edificabilidad y con usos hotelero, el primero, y comercial (vivero) y residencia de ancianos el segundo, que dejarán grandes espacios libres en el entorno de los jardines históricos, consiguiendo con ello no solo que la edificación no acabe de rodearlos, sino que exista dicha opción de ampliación. Los usos hoteleros "enmarcando" la puerta al Retiro desde el vial distrinuidor, puede favorecer este tipo de iniciativas ligadas a la importante atracción turística que pueden suponer los jardines.

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

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

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

de viario alternativo a la autovía en el cruce del río Guadalhorce.

En cualquier caso, no hubiera sido posible otras alternativas de usos, sobre todo residenciales, dada la afección que todos estos suelos de Bahía de Málaga tienen en el mapa de ruidos del Aeropuerto, que hubiera impedido o dificultado, en buena parte, la ejecución de viviendas. (El único sector pendiente de ejecución en esta huella de ruido, el SUNP de S. Julián, va a tener que cambiar también sus previsiones de uso residencial turístico por otras de tipo terciario).

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

Este sector, junto a las zonas comerciales en ejecución, y junto a la Marina de Arraijanal, constituye una de las tres piezas sobre las que se articuló en el PGOU de 1997 la operación turística de Bahía de Málaga, que, una vez completada, dotará no solo a Churriana sino a todo el ámbito metropolitano, de una zona turística de gran calidad y de una importante actividad económica a la zona.

Respecto a la Marina de Arraijanal este PGOU no contiene por el momento ninguna novedad respecto al Plan de 1997, excepto en la asignación de usos globales, ya que la huella sonora del aeropuerto obliga a no disponer usos residenciales, por lo que se ha optado por los usos hotelero y comercial.

Parte importante de esta zona de Bahía de Málaga van a ser los sectores situados al norte de la autovía, entre los sectores ligados a Plaza Mayor y el Guadalhorce. Comprende los sectores de S. Julián, clasificado como residencial en el PGOU de 1997, dos pequeños sectores clasificados como urbanizable industrial en dicho PGOU, y el SG BM-4 norte del tell fenicio; en medio está consolidado el llamado comercial de Villa Rosa.

Se ha optado por eliminar el SG, al ser la zona cautelar más pequeña y poderse obtener por cesión en un sector, el SUS-G.3, que se hace

mucho mayor que el del PGOU anterior englobando en él esta cesión y la zona verde que conformará el borde del río.

De esta forma, entre el sector de S. Julián, cuyo uso residencial ha de eliminarse por las isofonas del aeropuerto, y estos sectores que conforman la cabecera del polígono industrial Villa Rosa a la autovía, se configuran dos amplios parques empresariales que van a recualificar el frente del polígono a la autovía, y ser la componente productiva del desarrollo de Bahía de Málaga (zona a la que se puede considerar que pertenecen, aunque se les haya denominado "G", por sus usos productivos y su proximidad al Guadalhorce).

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

El Campamento Benítez, como equipamiento metropolitano y también zona libre, el yacimiento arqueológico del tell fenicio de Guadalmar, acondicionado para la visita y la interpretación, y el Parque de la Isla, espacio protegido y del máximo interés, sobre todo por su avifauna, cuya adecuación se está llevando a cabo, y constituirá asimismo un parque natural de primer orden.

## **2.4. Ámbito Litoral Oeste y Prolongación.**

### *2.4.1. Actuación del Plan General de 1997: desarrollo, reconsideración y actualización.*

- En suelo urbano quedan sin iniciar el Planeamiento de Desarrollo correspondiente a las siguientes delimitaciones:
  - ED LO 4 en calle Mendoza cuyo objetivo de resolver un problema puntual de alineaciones y medianerías vistas. Se mantiene dicha actuación al entender que sus objetivos se mantienen vigentes, adecuando la altura a la misma que la medianera que ha de resolver.
  - PERI-P.5 (denominación nueva San Rafael/Duende).

- PERI-LO.1 (denominado Ferrocarril del Puerto).
- PERI-P.3 Alcalde Díaz Zafra.
- PERI-LO.6.2 (Los Guindos II b).

Las anteriores actuaciones mantienen su vigencia por tratarse de ámbitos que precisan ser ordenados, aunque con una delimitación en algunos casos diferente y adaptadas en sus determinaciones a los criterios reflejados en el art. 17 de la LOUA. " Ordenación de áreas urbanas y sectores".

El PERI-LO.6 "Virgen del Pilar", cuyo objetivo era la renovación de las edificaciones ha sido eliminado mediante Modificación de Elementos del PGOU.

En el caso del PERI LO 10 Repsol, se incluye como una nueva actuación a pesar de estar aprobado definitivamente ya que la oportunidad que ofrece el inminente soterramiento de las vías del ferrocarril para la transformación de todo el entorno del sector industrial de San Rafael, vincula a este sector en nuevas determinaciones para crear centralidad urbana. Estas nuevas determinaciones han sido recogidas mediante Modificación de Elementos del PGOU aprobada inicialmente.

- En los suelos urbanizables queda sin iniciar el SUP-LO.3, que junto a una nueva actuación prevista en calle Nereo para la reconversión del uso industrial en residencial, y el SUP-LO.1 iniciado, configuran un solo ámbito de proyecto urbanístico, aunque manteniendo la diferenciación en áreas de planeamiento independientes. El ámbito del SUP LO 1 Torre del Río se mantiene en su delimitación actual, y el SUP LO 3 engloba una parcela calificada con la ordenanza industrial en PGOU de 1997 y del SG-LO.7.
- Respecto al régimen transitorio del PGOU-97 han sido tramitados y culminada la tramitación de todos los ámbitos previstos, quedando en algún caso por culminar la edificación de los mismos.

#### 2.4.2. Intervenciones regeneradoras.

- **Actuaciones vinculadas al Proyecto de Soterramiento del Ferrocarril:** San Rafael/Duende, San Rafael, Repsol y Princesa.

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

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

Térmica, Torre del Río, y Nereo así como la actuación litoral en la barriada del Bulto, se describen pormenorizadamente en Capítulo VI . En este ámbito se incluyen las Actuaciones denominadas Alcalde Díaz Zafra, Los Guindos, y otros suelos industriales que conviven forzosamente con la trama residencial y que presentan una problemática similar.

Se trata de enclaves industriales inmersos en barrios con fuerte vocación residencial y que en su mayoría presentan una localización estratégica en el entramado urbano y les confiere una gran potencialidad para reorganizar la ciudad en ámbitos locales o de mayor relevancia . Las actividades puramente industriales no precisan ocupar estos espacios ya demandados por la ciudad.

Los planeamientos de desarrollo previstos en estas zonas por el PGOU de 1997 partían de una premisa en la práctica difícil de cumplir, que es el cese voluntario de la actividad industrial por todos y cada uno los propietarios. A los efectos de ordenación (como en el caso de la tramitación más reciente de los ámbitos previstos en Los Guindos y en Princesa-La Pelusa, se ha estimado que deben resolverse con un proyecto unitario, contemplando, como en el caso de los Guindos, las manzanas industriales colindantes que tenían la consideración de Suelo Urbano directo en el PGOU vigente.

Se propone prioritariamente permeabilizar la trama residencial, alcanzando en su mayoría la proporción del viario un valor aproximado del 30 % de la superficie ordenada. Asimismo representan actuaciones significativas en espacio público (viario y espacios libres) con el objeto de introducir calidad a la escena urbana y mejorar la continuidad del espacio público, dotándolas de zonas verdes en sus recorridos y planteando edificación residencial de media densidad que dignifique la vivienda que se genere en ellas.

**Alcalde Díaz Zafra**

Superficie: 23.771 m<sup>2</sup> suelo

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

Techo Residencial :30.902 m<sup>2</sup> t

Techo Comercial/ Oficinas: 4.400 m<sup>2</sup> t

Nº Viviendas: 228

Zona verde y Equipamiento público: 9.564 m<sup>2</sup>

**Guindos (nuevos ámbitos)**

Superficie: 34.533 m<sup>2</sup> suelo

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

Techo Residencial :45.009 m<sup>2</sup> t

Techo Comercial/ Oficinas: 8.256 m<sup>2</sup> t

Nº Viviendas: 343

Zona verde y Equipamiento público: 10588 m<sup>2</sup>

**2.5. Ámbito Rosaleda.**

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

Está sin iniciar el Planeamiento de Desarrollo de las siguientes actuaciones:

- PERI-R.3 "Hospital Civil". Se presenta una propuesta que modifica

y complementa los objetivos iniciales, con ligera pérdida de edificabilidad residencial y aumento de espacios libres y de equipamiento público.

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

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

## 2.5.2. Intervenciones regeneradoras.

### **Hospital Civil [SUNC-R-R.4]**

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

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



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

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

En la actualidad, los terrenos no edificados sirven de aparcamiento en

superficie, tanto para los trabajadores de los centros hospitalarios cercanos como para eventuales visitas a enfermos o incluso de apoyo a la zona residencial circundante.



Por otro lado, forma también parte de los condicionantes de la propuesta la existencia de las fachadas traseras de los edificios que dan frente a calle Blas de Lezo, que no presentan tratamiento de fachada sino más bien un aspecto de medianera vista con huecos abiertos.



Objetivos de la propuesta:

- Mantener la mayor cantidad de masa arbórea teniendo en cuenta el porte y valor de las especies, minimizando la superficie de suelo ocupada por la edificación.

- Crear un parque de uso público, buscando el mayor soleamiento posible y con fácil accesibilidad.
- Dar una solución al problema del aparcamiento, de forma compatible con los demás objetivos.
- Ocultar las fachadas traseras de los edificios que dan frente a Blas de Lezo.
- Dotar al Hospital Civil de suelo para un posible crecimiento, manteniendo el uso actual de la mayor parte de los suelos destinados a usos complementarios al hospitalario.

#### Descripción de la propuesta.

La propuesta se centra en dotar al ámbito de usos dotacionales ligados al Hospital Civil, suprimiendo la posibilidad del uso residencial que le otorgaba el PGOU de 1997 en su correspondiente ficha del PERI R-3 Hospital Civil.

El techo edificatorio pasa a destinarse a usos de equipamiento ligados al hospitalario, y a un edificio de aparcamiento que dé respuesta a la demanda de la zona a la vez que servirá para ocultar las fachadas traseras de los edificios que dan frente a Blas de Lezo. Este edificio absorberá el desnivel existente entre la calle Velarde y la zona baja arbolada de la parcela, con dos plantas bajo la rasante de calle Velarde que llegan a la rasante de los jardines. Se abre una calle paralela al edificio, que da acceso al mismo y a las edificaciones de uso sanitario. La actuación se proyecta sobre una superficie de suelo de 48.572 m<sup>2</sup>., con una edificabilidad bruta 1,021 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### **Martiricos [SUNC-R-R.5]**

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

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



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

En este ámbito se refleja cómo el tejido urbano se ha ido ampliando por el crecimiento paulatino de la ciudad, y aquí observamos cómo estas instalaciones industriales, que tuvieron en su día una situación periférica, han quedado absorbidas por el tejido urbano.

Es con ocasión de esta Revisión de PGOU, el momento en que se plantea el desmantelamiento de estas instalaciones y así dotar a estos ámbitos de un carácter más acorde con su nueva situación urbana.

Objetivos de la propuesta.

- Poner en valor un enclave que cuenta con una posición privilegiada en la ciudad, más aun si tenemos en cuenta la posibilidad del encauzamiento del río Guadalmedina y la vinculación de las dos márgenes, lo que dotaría a esta área de especial singularidad dentro de la operación, consiguiendo un espacio público único tanto por su ubicación como por sus dimensiones y su cualificación, además de la importante oportunidad de renovación urbana del entorno.
- Adecuar el uso del suelo a la condición de centralidad urbana de este lugar.
- Dotar a la zona de calidad urbana y ambiental, con inclusión de zonas verdes cualificadas, espacios peatonales de esparcimiento, carril bici, láminas de agua, zonas de sombra, etc...

### Descripción de la propuesta.

La propuesta se configura en franjas longitudinales paralelas al cauce del río Guadalmedina.

El estudio viario de la zona propone el refuerzo tanto del eje viario en la orilla este del cauce como de la avenida del Doctor Marañón, posibilitando que se libere al tráfico rodado el Paseo de Martiricos, lo que permite crear un gran parque continuo que se extiende desde la acera opuesta a la fachada sur del Estadio La Rosaleda hasta el edificio de la Escuela Oficial de Idiomas, que podría quedar parcialmente integrado en el parque. Éste queda interrumpido por el parque de Bomberos para reaparecer en el Colegio del Mapa, que, mediadas las gestiones oportunas, podría destinarse a uso público como espacio expositivo.

En continuidad con el parque, y sin mediar viario rodado alguno, hacia el oeste se disponen 3 torres compuestas por un basamento de uso comercial en planta baja y 2 plantas de oficinas, más 17 plantas de viviendas, separadas del basamento por una planta diáfana. El basamento ocupa una planta de 1500 m<sup>2</sup> y las viviendas, 1.000 m<sup>2</sup>. Este basamento es permeable en planta baja, esto es, se puede atravesar longitudinalmente por un eje peatonal norte-sur.

Hacia el oeste, se abre un vial de acceso a las torres, y, al otro lado, se disponen tres manzanas en las que se ubican 3 bloques de 8 plantas cada uno, que se destinan íntegramente a viviendas sometidas a régimen de protección oficial.

La franja de viviendas, paralela al parque, queda rematada, al norte y al sur, por sendos edificios de equipamiento.

El ámbito de la actuación es de 67.385 m<sup>2</sup>, y la edificabilidad residencial propuesta de 87.601 m<sup>2</sup>.

**Salyt [SUNC-R-R.6]**

Una de las asignaturas pendientes en cuanto al sistema viario de la zona de Rosaleda –con repercusión en toda la ciudad- es el cierre de la Avenida de Valle Inclán entre la rotonda de Suárez y el hospital Carlos Haya, para así convertirse en un vial de carácter urbano.



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

Además, al otro lado de la Avenida de Valle Inclán, tenemos el Parque del Norte que de alguna forma, se verá afectado por el cierre de este vial.

Objetivos de la propuesta.

- Desmantelamiento y traslado de la fábrica de cerámica.
- Establecer continuidad con el Parque del Norte, de modo que las barriadas ubicadas a los dos lados de este vial puedan disfrutarlo.
- Destino de alguna de las edificaciones de la fábrica para uso deportivo, que es el carácter que tendrá esta parte norte del Parque.

### Descripción de la propuesta.

En una de las naves que hoy ocupan las instalaciones de la fábrica se proponen usos deportivos, como pistas de paddle y salas polivalentes, además de una parcela adyacente en al que se puede ubicar una piscina cubierta, sumando ambos 5.750 m<sup>2</sup> de suelo para equipamiento deportivo.

Dentro del actual recinto de la fábrica, en la zona situada al oeste, se propone una actuación residencial, que se complementa con otra destinada a VPO situada en cota de la calle Padre Martín.

Además, se prevén 4.680 m<sup>2</sup> para equipamiento escolar.

El ámbito de esta actuación es de 61.930 m<sup>2</sup>, y la nueva edificabilidad residencial propuesta, de 37.800 m<sup>2</sup>.

### **Filipinas [SUNC-O-R.7]**

Se persigue, por un lado, la protección de la colonia de viviendas ubicadas entre Camino de Suárez, calles San Vicente Ferrer, Domingo Savio, y calle Filipinas, a determinar mediante un Plan Especial.





El resto del ámbito, que se ordenará mediante un PERI, persigue el ensanchamiento de la trama en ciertos puntos para la consecución de espacios libres, mediante la sustitución de un conjunto de viviendas de tipología CTP ubicadas al oeste de la calle Filipinas por un bloque de manzana cerrada, así como la supresión del dos edificios ubicados en el borde sur de la calle Cuba. La superficie de la zona sometida a protección mediante Plan Especial, se excluye del ámbito de PERI, esto es, no genera aprovechamiento.

### **Bresca [SUNC-O-R.8]**

Esta calle, que funciona como un vial interior, presenta en su fondo una situación caótica de pequeñas edificaciones adosadas que se disponen en una trama irregular aprovechando el desnivel que se produce respecto del Camino de Suárez, adosándose a la trasera de las edificaciones que dan frente a éste vial.



Se da la circunstancia de que la manzana, hacia el norte está en plena transformación, y así, antiguas naves industriales están dejando paso a bloques residenciales. Se pretende aprovechar esta situación para, mediante una pequeña intervención, sanear el fondo de la calle Bresca, actuación que encuentra refuerzo en el vial que se proyecta abrir,

mediante una intervención edificatoria en curso, que comunicará esta calle con Sebastián Eslava.

### **Parque Suárez [SUNC-R-R.9]**

Se trata de una pequeña intervención para posibilitar la edificación en sustitución de las viviendas existentes, cuya tipología –casamata- no se corresponde con el entorno –bloques OA. Se pretende que dicha sustitución se realice en una actuación conjunta, que permita regularizar la alineación del Camino de Suárez en este punto tan singular, y sirva de articulación entre las edificaciones que se sitúan a ambos lados, completando así la ordenación de la manzana.



### **Cine Alexandre [SUC-R-R.2]**

Se trata de una parcela perteneciente al ámbito del PERI Trinidad-Perchel que el PGOU anterior delimitó como ámbito a desarrollar por un Estudio de Detalle, con el fin de convertir un antiguo cine en un edificio residencial con bajos comerciales. Este planeamiento no se ha desarrollado pero no existe motivo ni alternativa desde la Revisión del PGOU para modificar sus determinaciones –tampoco ha habido petición alguna por parte de los propietarios-, por lo que se mantiene con las mismas condiciones.

### **La Corta [SUNC-R-R.3]**

En su momento, una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, se tramitó una modificación de elementos para cambiar su uso de

residencial a equipamiento. Se trata de suelo municipal pendiente de desarrollo. Se ha detraído del ámbito una superficie de 2.500 m<sup>2</sup> para la instalación de un sistema técnico (subestación eléctrica).

#### **Cuartel de la Trinidad [SUC-R.10]**

Se trata de un Plan Especial, proveniente del PGOU anterior, para promover la rehabilitación del antiguo convento y complementarlo con las edificaciones precisas para uso de carácter cultural o institucional, así como recuperar los espacios exteriores para uso de parque o jardín urbano.

Existe un Plan Especial tramitado, pero que queda sin efecto al variar el fin para el que se redactó, por lo que se deberá redactar de nuevo, una vez se haya determinado el uso final que se le adjudique, dado que se trata de un documento específico que recoge el fin a que se destina el edificio y su entorno.

#### **Virreina Alta [SUC-R-R.11]**

Plan Especial formulado en el PGOU anterior y no tramitado, con el fin de cubrir los déficit de urbanización y de esta barriada marginal, autoconstruida, para abordar en su conjunto la ordenación de los espacios públicos, su gestión y la cuantificación y distribución de inversiones a realizar.

#### *2.5.3. Propuestas para Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano.*

Proviene estas propuestas de determinadas situaciones que se dan en algunos puntos de la ciudad, con características comunes y cuyo análisis y propuestas se determinarán mediante Planes Especiales de mejora del medio urbano. Será el propio PE el que en base a análisis previo y en base a los objetivos propuestos realice la delimitación exacta de su ámbito.

Algunas de las características comunes de estos ámbitos son:

- Borde urbano: Se producen estas situaciones en puntos en los que la trama urbana termina y se funde con el medio natural.
- Coexistencia de edificaciones autoconstruidas de carácter rural con bloques de viviendas de carácter urbano, que subrayan esta situación de borde en que la trama urbana ha terminado absorbiendo este tipo de asentamientos suburbanos, muy frecuentes en el (antiguo) extrarradio de la ciudad.
- Sistema viario de carácter rural, con calles estrechas, muchas de ellas sin conexión, y situaciones de pendiente resueltas mediante escaleras.
- Estructura parcelaria caótica y en la que se presentan parcelas de muy pequeñas dimensiones.
- Escasez de espacios públicos cualificados y de equipamientos.
- Déficit de aparcamientos.

En cualquier actuación que, al objeto de una clara mejoría para el conjunto de la barriada, se produzca una modificación o sustitución de las edificaciones existentes en el barrio se garantizará el realojo y mantenimiento de los residentes en condiciones de localización similares y con la conformidad y acuerdo con los afectados.

Objetivos comunes.

- Análisis pormenorizado del parcelario y del estado de la edificación. Se pretende estudiar la posibilidad de redistribución (eliminación de los edificios abandonados/en ruina, y traspaso de sus derechos en combinación con otros que se encuentren en similares características) de la edificación en puntos aislados creando una trama de espacios libres que sirva de esponjamiento a la altísima compacidad de la edificación existente. Sería deseable que las actuaciones crearan una distribución tal que ayudara al

objetivo de abrir viario suficiente para una eventual aproximación de servicios de emergencia.

- Mejora de la infraestructura urbana: alumbrado público, saneamiento, pavimentación.
- Mejora de la seguridad mediante la ejecución de obras necesarias para la consolidación de taludes en puntos de riesgo evidente por el desnivel existente y la situación precaria en que se encuentran los terrenos.
- Localización de aparcamientos, y espacios libres dotados de arbolado, zonas verdes y juego de niños.

#### **ARROYO ANGELES NORTE**



Este ámbito, previamente a su delimitación, podemos considerarlo enmarcado por el Arroyo de los Ángeles, la avenida de Valle Inclán, la calle Juan González Hortelano -que lo separa de La Roca-, y el pasaje Covadonga -que lo separa del conjunto de viviendas alineadas a la Avenida Arroyo de los Ángeles-.

Se da, en este ámbito, una situación muy clara de borde y de coexistencia del carácter rural y urbano

*Situaciones particulares*



*Situaciones de borde urbano*



*Coexistencia del carácter rural y urbano*

**SIMON BOLIVAR**



Este ámbito, a delimitar tras análisis pormenorizado, se enmarca entre la calle Simón Bolívar, la avenida Arroyo de los Ángeles, el Pasaje Covadonga y la calle María Teresa León.

El frente de viviendas alineadas con la avenida Arroyo de los Ángeles admitiría un incremento en la altura, lo que presenta una oportunidad para transferir el aprovechamiento correspondiente a actuaciones de liberalización de suelo en otros puntos.

#### *Situaciones particulares*



Trama caótica, grandes desniveles



Estructura parcelaria muy fragmentada: parcelas de pequeña dimensión.

**GRANJA SUÁREZ**

Este ámbito queda enmarcado entre la calle Padre Martín, la zona Industrial de San Alberto, y el desarrollo de un PERI del 83 que se extiende al suroeste. Es un antiguo asentamiento suburbano que ha quedado envuelto por desarrollos posteriores.

*Situaciones particulares*

Calles sin salida, problemas de movilidad.

## 2.6. **Ámbito Puerto de la Torre.**

En esta zona está sin iniciar el Planeamiento de Desarrollo de las siguientes zonas:

- ED-PT.1 C/ Neptuno de iniciativa privada. Cabría una revisión en las determinaciones de gestión, o bien un cambio de iniciativa a pública.
- ED-PT.2 "Las Morillas" de iniciativa pública. Cuyos objetivos, ordenación del equipamiento y otros usos públicos, se mantienen, así como sus determinaciones.

Paralelamente a esta Revisión del PGOU se están tramitando los Planes Especiales de los núcleos de viviendas autoconstruidas, cuya ordenación pormenorizada este PGOU recoge, calificándolos como PA. Tal es el caso de San Joaquín, El Llanillo y Arroyo España; estos dos últimos con un cambio de delimitación del sector, tramitada como Modificación del PGOU vigente, al incluir los terrenos de la reserva anterior de la hiper-ronda. Casas Nuevas, cuyo PE fue también redactado de oficio, se ha incluido como SUNC ordenado, no tramitándose dicho PE, y recogiendo su ordenación.

La UE-PT.2 ha sido incluida por completo en el sector de urbanizable SUS-PT.1, dado que la única pastilla edificable que permitía el desarrollo de la unidad no puede calificarse al dar frente a una vía pecuaria.

### 2.6.2. *Intervenciones regeneradoras.*

#### **Deportivo Las Morillas [SUNC-R-PT.4]**

Proveniente de un ámbito del PGOU anterior, una vez resuelta la titularidad municipal de este terreno, se propone su ordenación mediante Estudio de Detalle para ubicar un equipamiento deportivo y destinar a zona verde el borde oeste, de topografía accidentada y que cuenta con arbolado de cierto porte. Entre ambas parcelas se abre un vial de comunicación transversal entre las calles Lazarillo y Roncesvalles.

### **Asteroide [SUNC-R-PT.4]**

Este ámbito, PERI PT-3 en el POGU anterior, cuya tramitación no fue iniciada, pasa de iniciativa pública a privada. Se da una ordenación orientativa una vez estudiados los condicionantes del lugar (básicamente 2 arroyos que atraviesan la parcela).

### **El Tomillar [PAM-PT.2 (97)]**

Se formula una modificación puntual del PERI PT-5 del PGOU anterior por imperativo legal de excluir una parcela del ámbito, que, en la ordenación orientativa del PGOU anterior, afecta a uno de los viales propuestos, lo que conllevará una redefinición del sistema viario. Se mantienen los objetivos, condiciones e índice de edificabilidad bruto del sector.

## **2.7. Ámbito Litoral Este y Pedrizas.**

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

Entre los Planeamientos no tramitados cabe hacer el siguiente diagnóstico:

### **LITORAL ESTE**

- **PERI-LE.1 "Jarazmín Norte".** Zona límite entre zona de autoconstrucción y no urbanizable, con suelo vacante que requiere un cambio de ordenanza adaptada a la realidad de zonas consolidadas. La previsión del desarrollo de sectores colindantes condiciona el trazado de viario interior.

**Propuesta:** Se reordena el viario y se permite una mayor diversidad de ordenanzas que de cobertura a las distintas situaciones que se producen en su ámbito.

**Se incorpora como SUNC-R LE.6 "Jarazmín Norte".**

- **PERI-LE.4 "Las Esclavas".** Se trata de una pieza de conexión entre C/ Juan Valera y Hacienda Paredes sobre la que se carga la ejecución de un viario de importante sección en una zona de fuerte pendiente y parcelas con viviendas ya consolidadas.

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

**Se incorpora como SUNC-R LE.1 "Las Esclavas".**

- **PE-LE.1 "Morlaco".** Plan Especial para la construcción de un puerto deportivo en la zona del Morlaco y reurbanización de acceso desde entrada a Cerrado de Calderón. Se preveía esta actuación en función del cambio de solución en la protección de la playa de Pedregalejos, desmontándose los actuales espigones que permitirían realizar las defensas de este puerto. La ampliación del Puerto de Málaga y la localización en un punto ya actualmente con exceso de tráfico puso en cuestión su viabilidad y oportunidad, que ahora se repone previos los estudios realizados desde entonces.

**Propuesta:** Se repone la propuesta del puerto deportivo en dicha zona, reduciéndose su ocupación en planta al objeto de que su integración en la bahía sea más controlada. A nivel urbano adopta el carácter de espacio libre, plataforma-mirador, como ampliación de la existente actualmente y que recupera la imagen de balcón sobre la bahía. La zona de borde, aprovechando la diferencia de nivel entre el paseo marítimo y la cota cero, será

capaz de albergar servicios complementarios y aparcamiento, todo ello asegurando respetar la línea de horizonte desde el paseo marítimo.

- **ED.LE-2 "San Ignacio"**. Se preveía la adecuación de zonas deportivas con ejecución de parking subterráneo .

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



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

En el PGOU 97 no está prevista la obtención de los inmuebles que cierran calle Julio Gómez afectados para la ampliación del trazado del viario actual, en el correspondiente plano de Gestión.

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

**Propuestas:** En el periodo transcurrido entre la aprobación del Avance y el presente documento se ha aprobado el ED correspondiente e iniciado trámite para la ejecución del nuevo polideportivo, por lo que se incluye como Planeamiento aprobado.

Los inmuebles afectados se incluyen como actuación aislada, sistema local viario a obtener.

- **ED-LE.5 "Carril La Milagrosa".** Estudios de Detalle sobre zona consolidada con objeto de aperturas viarias y mejoras de conexión CI Salvador Allende Paseo Marítimo.

**Propuesta:** Mantener su delimitación, aunque se integrarán en un análisis completo de la zona, como propuesta de regeneración urbana, propuesto en una intervención más amplia.

**Se incorpora como SUNC-R LE.10 "La Milagrosa".**

- **ED-LE.6 "Campos Eliseos".** Estudio de detalle para ejecución de aparcamiento subterráneo para 270 plazas. Dificil acceso desde Paseo de Reding.

**Propuesta:** Incorporar al espacio verde Monte Gibralfaro, obtención como SG.

**Denominación SG-LE.5. Superficie a obtener 12.255 m<sup>2</sup>.**

- **ED-LE.7 "Villa Luisa".** Obtención de equipamiento y jardín y edificación residencial. El aprovechamiento es similar al de la zona.

**Propuesta:** Mantener sin modificaciones.

**Se incorpora como SUNC-R LE.11 "Eugenio Sellés- Villa Luisa".**

- **ED-LE.8 "Arroyo Pilonos".** Zona verde y residencial en cruce con Avda. Juan Sebastián Elcano.

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

**Se incorpora como SUNC-R LE.2 "Lope de Vega".**

- **PAM-LE.12 "E.D. Pasaje de Mora".** Modificación para incorporar las indicaciones dibujadas en el PGOU 97. Se inició trámite de modificación de elemento para volver a las determinaciones del E.D. inicial, no concluyéndose su tramitación.

**Propuesta:** Mantener intervención prevista en el PGOU vigente, como plaza abierta a Carretera de Almería, mantener sus determinaciones.

**Se incorpora como PAM-LE.12 (83) M.**

## **PEDRIZAS**

- **PERI-PD.3 "Gandalín".** Sierra Blanquilla, apertura de viales y espacio público. La renovación en zonas próximas permitirá la revalorización de la zona y la actuación consiguiente.

**Propuesta:** Mantener criterios del PGOU 97.

**Se incorpora como SUNC-R PD 4 "Gandalín"**

- **ED-PD.6 "San Miguel II".** Corresponde a una franja que conforma el borde oriental del Cementerio de San Miguel. Iniciativa privada.

**Propuesta:** Incorporar suelos de propiedad Municipal en el borde del Cementerio que permiten un trazado de viario que reordene las zonas verdes y una ocupación de suelo compatible, en función del desarrollo del PERI, de las edificaciones existentes. Se tendrá en cuenta la integración en zonas verdes y conservación en su caso del Acueducto de San Telmo.

**Se incorpora como SUNC-R PD.5 "Calle Zurbarán".**

- **ED-PD.7 "Nuestra Sra. de la Victoria"**. Estudio de detalle en zonas de importante pendiente y necesidad de protección de arbolado y de apertura viaria, de iniciativa privada.

**Propuesta:** Mantener criterios del PGOU 97.

Se incorpora como **SUNC-R-PD.1 "Ntra. Sra. de la Victoria"**.

- **ED-PD.8 "Cuesta de Tassara"**. Estudio de detalle en zona consolidada que requiere apertura viaria para la conexión entre nuevos desarrollos y Camino Colmenar, de iniciativa privada.

**Propuesta:** Mantener criterios del PGOU 97.

Se incorpora como **SUNC-R PD.2 "Cuesta de Tassara"**

#### 2.7.2. Intervenciones regeneradoras.

#### **DELIMITACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.**

- **SUNC- R LE.3 "Calle Andaluces"**. Suelo vacante con calificación CO incluido en el ámbito del PERI Cerrado Calderón. Petición hecha mediante sugerencia al Avance PGOU.

La localización y tamaño de parcela hace inadecuado el uso comercial, siendo claramente necesaria la ejecución de la conexión con viales previstos en Hacienda Paredes.

**Propuesta:** Cambio a uso residencial de tipología plurifamiliar (CJ) limitándose la altura.

- **SUNC- R LE.4 "Carretera de Almería"**. Suelo vacante con fachada a Carretera de Almería.

Discontinuidad en la fachada a Carretera de Almería y previsión de zona verde en el PAM LE.1 (Miraflores) que por ser residual no es utilizable y deja medianeras vistas.

**Propuesta:** Reordenación de volúmenes reduciendo el frente de fachada a Carretera de Almería de la edificación residencial y

abriendo la zona verde que permita una mejor conexión con calle Miraflores del Palo y cierre medianeras.

- **SUNC- R LE.5 "Prolongación calle Chile"**. Zona norte Colegio San Estanislao.

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

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

La propuesta contenida en el Avance se ve apoyada en la participación posterior por los vecinos de la zona solicitando se prevea la construcción de aparcamiento subterráneo.

- **SUNC- R LE.12 "Camino Nuevo"**. Unidad discontinua, se agrupan en el entorno del Monte Gibralfaro en su ladera Norte una serie de sistemas locales no obtenidos, concentrándose el aprovechamiento asignado en suelo vacante.

Es importante preservar visualmente el entorno del Monte Gibralfaro, siendo, por tanto la obtención como paso previo a una actuación en su conjunto. Por otra parte, existe un déficit en la zona de equipamiento terciario, de ocio y comercial.

**Propuesta:** Se reordenan viales mejorando las conexiones rodadas y peatonales en la zona. Como uso lucrativo que permita obtener el conjunto de los espacios libres se plantea el uso comercial con una volumetría a definir mediante Estudio de Detalle en función de las condiciones topográficas y de vistas del Camino Nuevo sobre el

que se apoya. La cubierta del propio edificio pasará a ser espacio público abierto. Se quiere conseguir que dicho comercial (entendido como mezcla de terciario, ocio y comercio) permita concentrar actividades de carácter urbano que mejoren los servicios en la zona.

- **SUNC- R LE.13 "Camino de los ingleses"**. Zona sur Monte Gibralfaro. La ladera sur del Monte Gibralfaro en su borde oriental está en gran medida edificada, apoyándose sobre una infraurbanización, solo admisible por la bondad de las vistas.

Se incorporan a un único ámbito suelo vacante mezcla de suelo con calificación residencial y de espacios libres. Se trata de una zona muy pendiente con intenso arbolado (en su mayoría eucaliptos) de alto valor paisajístico.

Se requiere una ordenación en la zona inferior que garantice la estabilidad de taludes y mejora de la urbanización de viales y mantenimiento de espacios libres en la zona.

**Propuesta:** Se prevé una zona que combine una edificación residencial plurifamiliar muy acotada en su ocupación y altura que permita mantener en gran medida la masa de arbolado ( con un uso como verde vinculado al residencial) y asumir la urbanización del vial permitiendo un vial capilar paralelo a Paseo de Sancha.

#### **ACTUACIONES AISLADAS:**

- El sistema de vías existente en el litoral es a todas luces insuficiente. Por otra parte, el grado de consolidación y colmatación del parcelario hace de difícil resolución la apertura de nuevas vías.
- El crecimiento residencial en las zonas más altas del litoral, actualmente en desarrollo, con déficit en equipamientos y servicios y la dependencia actual del cordón litoral como eje de comunicación entre sectores de la ciudad puede traer un incremento del problema.

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

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

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

### *2.7.3. Propuesta de planes especiales de mejora del medio urbano.*

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

- **Pedregalejos. El Palo. El Dedo.** 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. Análisis en el que uno de los puntos donde tiene que existir mayor sensibilidad es el que afecta a población residente.



Vivienda tradicional – popular.



C/ Bolivia. Ocupación de vehículos sobre acera



Calle interior sin salida

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.

El objetivo común de un Plan Especial a desarrollar se centraría en dotar de una herramienta de planeamiento que sirva para:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad de los vecinos.
- Incluya, en coordinación con las Administraciones competentes, la renovación de los espacios urbanos y tratamiento litoral: playas, paseo...
- Aportar una normativa y unos modos que regulen los usos colectivos y garanticen que la renovación de las edificaciones no signifique una destrucción de la identidad del lugar.

▪ **Cementerio de San Juan.**

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

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

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

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



A zona conocida como las Cuevas, se conforma como zona cerrada, aislada dentro de la barriada del Palo. Se considera necesaria mejorar su permeabilidad y relación con otras zonas limítrofes. Por otra parte, la conexión rodada con zonas al norte del Palo se produce exclusivamente a través de C/ Villafuertes. La falta de continuidad de C/ Mar, en el cruce de "las cuatro esquinas", pues C/ Real es una calle sin salida, provoca un continuo caos de tráfico, repercutiendo negativamente en comercio, residencia e imagen urbana.



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

Respecto al ED previsto en el Pasaje Mora se mantiene la solución del PGOU-97 manteniendo la apertura de una plaza central hacia la Carretera de Almería, las alineaciones interiores del espacio y de la esquina con C/ Real.

La renovación de la zona de las Cuevas requiere una intervención decidida de iniciativa pública. La apertura de calle Real y su prolongación hacia el Norte, con condiciones de seguridad peatonal adecuadas puede significar la disolución de los límites tan acusadamente marcados en la actualidad. Por otra parte las actuaciones puntuales previstas en la conexión de calle Clavel, Josefa del Río y Uruguay) actualmente sin salida contribuirá a mejorar las comunicaciones transversales, que, actualmente, todas necesitan realizarse a través de la Carretera de Almería.

- **La Pelusa. Camino de Olías.**



Naves existentes



Cauce arroyo Wittenberg



Polígono con viario y accesos insuficiente



Acceso a zona verde

Zona con una consolidación en parcelas unifamiliares de pequeño tamaño conviviendo con pequeña industria de carácter familiar e instalaciones de mayor superficie tipo taller- almacén.

De la información pública del Avance y de la posterior participación con representantes vecinales, frente a una intervención de mayor calado en el sentido de una sustitución y renovación parcelaria, se entiende necesaria una actuación sobre las condiciones del espacio público, con readaptación de la urbanización y mejoras en accesos a la zona industrial, tratamiento del cauce del Arroyo Wittenberg.

Estas actuaciones participan de otras actuaciones que el impulso de nueva centralidad que el intercambiador modal puede significar para la zona.

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

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

Este espacio corresponde a una franja paralela al cauce del arroyo Gálica, con viviendas en algunos casos renovadas pero, en numerosos casos en regulares condiciones de conservación o solar.



La conexión directa a la ronda de circunvalación y las propuestas de crecimiento previstas en el PGOU 97 que se ven reforzadas en este avance, convierten esta zona en puerta este de la ciudad. El carácter suburbano actual, con espacios totalmente indefinidos donde del trazado original apoyado en un viario comarcal (camino de Olías) se vio muy alterado por la apertura de la conexión a la Ronda de circunvalación.

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

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

A nivel viario se propone mejorar la conexión entre la carretera de Almería y ronda de circunvalación a través de un embovedado del arroyo en su tramo entre cruce con el Candado y Carretera de Almería.

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

### *2.7.3. Propuesta de Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano.*

De acuerdo al proceso de participación ciudadana producido tras el periodo de sugerencias al Avance de Revisión del PGOU y reuniones mantenidas en la oficina del PGOU con AA.VV. de Pedregalejos y El Palo, se proponen los siguientes Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano en la zona Este.

Correspondiente a los objetivos que se detallan en base a las finalidades recogidas en el punto 1º del art. 14 de la L.O.U.A.

#### PLAN ESPECIAL PLAYAS DE EL PALO Y EL DEO.



Delimitación, fines y objetivos para redacción del PE:

### **Ámbito del Plan Especial**

Será el propio PE el que en base a un análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Arroyo Jaboneros, Avenida Salvador Allende, Playa El Chanquete, C/ Banda del Mar y Quitapenas.

### **Objetivos**

- Mejoras en la ordenación del Paseo Marítimo y de Playas. En coordinación con la Demarcación de Costas y consecuentemente con el deslinde del Dominio público marítimo-terrestre que realice el Ministerio de Medio-Ambiente.
  - Ampliación del Paseo Marítimo.
  - Remodelación de Playas.
  
- Mejora en las condiciones de habitabilidad.
  - Reformas en infraestructura: saneamiento (pluviales y residuales) , alumbrado público.
  
  - Tratamiento de espacios libres, arbolado, zonas verdes y juego de niños.
  
- Mejora de las condiciones de accesibilidad y seguridad.
  - Valorándose las singulares características de la zona en cuanto a parcelación y edificaciones existentes, se incluirá un plan de accesibilidad y seguridad que garantice la posibilidad de prestación de servicio sanitarios y de extinción de incendios conforme a normativa de aplicación.
  
  - Estudio de viabilidad de localización de aparcamientos públicos para residentes y de rotación y propuestas de actuación consiguientes.

- Las aperturas de viales transversales que mejoren la permeabilidad norte-sur se realizarán mediante Unidades de Ejecución, interviniendo sobre zonas sin edificación residencial que, además, por su tamaño de parcela y edificación sean susceptibles de renovación y ordenación mediante un proyecto urbano adecuado.
- Estudio para su incorporación a la red de carril-bici.
- Mejora en la imagen urbana.

A partir de la elaboración de documentación adecuada que analice la transformación urbana y haga un diagnóstico sobre los valores de carácter socio-cultural que le imprimen un carácter de singularidad:

  - Estudiar la posible protección de viviendas con tipología original, no transformada. Incorporar sistemas de gestión y ayudas que permitan una mejora en la edificación existente: cubiertas, humedades, ... en casos de rehabilitación.
  - Mantener la tipología de CTP1.
  - Estudio de alineaciones y valoración y recuperación del espacio público como elemento colectivo, vividero, que vertebra los accesos y comunicaciones interiores. En dicho análisis la fachada de la edificación se valorará también como elemento definidor del espacio público, con necesidad, según los casos de incluir normativa tratamiento de fachadas, color, etc.
- Mejora en dotaciones y Equipamientos.
  - Concretar un uso para el solar en Plaza Virgen de la Milagrosa: posible Casa del Mar.
  - Estimar si puede incluirse en la zona alguno de los equipamientos que requieren mejorar su localización o

cuya instalación actual es insuficiente: Biblioteca, Junta Municipal de Distrito, Conservatorio Elemental de Música.

En cualquier actuación donde, al objeto de una clara mejoría para el conjunto de la barriada, se produzca una modificación o sustitución de las edificaciones existentes en el barrio, se garantizará el realojo y mantenimiento de los residentes en condiciones de localización similares y con la conformidad y acuerdo con los afectados.

#### PLAN ESPECIAL PLAYAS DE PEDREGALEJOS.



#### **Ámbito del PE**

Será el propio PE el que en base a análisis previo realice la delimitación de su ámbito, siendo orientativos los siguientes límites: Baños del Carmen, C/ Bolivia, Arroyo Jaboneros, Plaza de las Palmeras, Paseo Marítimo.

#### **Objetivos:**

- Mejoras en la ordenación del Paseo Marítimo y de Playas. En coordinación con la Demarcación de Costas, y consecuente con un deslinde del Dominio público marítimo-terrestre que realice el Ministerio de Medio Ambiente:
  - Ampliación del Paseo Marítimo.
  - Remodelación de Playas.
- Mejora en las condiciones del espacio público:

- Reformas en infraestructura: saneamiento (pluviales y residuales) , alumbrado, adecuación de calles Pepote, Jábega, Menita, Varadero, Practicante Pedro Román, Aurora Boreal, Plaza de las Palmeras.
- Proyecto urbano que redefine el tratamiento de la calle Bolivia y su carácter de vial de travesía por zona urbana.
- Tratamiento de espacios libres, zonas verdes y juego de niños. Plan de arbolado.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
  - Valorándose las singulares características de la zona en cuanto a parcelación y edificaciones existentes, se incluirá un plan de accesibilidad y seguridad que garantice la posibilidad de prestación de servicio sanitarios y de extinción de incendios conforme a normativa de aplicación.
  - Análisis y reglamentación sobre la localización de locales de hostelería y aplicación de la normativa municipal de ruidos.
  - Estudio de viabilidad de localización de aparcamientos públicos para residentes y de rotación, en Plaza de las Palmeras.
  - Conexión del paseo marítimo de Pedregalejos y el Palo mediante pasarela peatonal.
  - Estudio para su incorporación a la red de carril-bici.
- Mejora en la imagen urbana:

A partir de la elaboración de documentación adecuada que analice la transformación urbana y haga un diagnóstico

sobre los valores de carácter socio-cultural que le imprimen un carácter de singularidad:

- Estudiar la posible protección de viviendas con tipología original, no transformada. Incorporar sistemas de gestión y ayudas que permitan una mejora en la edificación existente: cubiertas, humedades,... en casos de rehabilitación.
- Mantener la tipología de CTP1.
- Estudio de alineaciones y valoración y recuperación del espacio público como elemento colectivo, vividero, que vertebra los accesos y comunicaciones interiores. En dicho análisis la fachada de la edificación se valorará también como elemento definidor del espacio público, con necesidad, según los casos de incluir normativa del tratamiento de fachadas, color, etc.

#### CEMENTERIO SAN JUAN



#### **Ámbito del Plan Especial**

Será el propio PE el que en base a análisis previo realice la delimitación de su ámbito.

**Objetivos**

- Analizar la situación actual y capacidad vacante ante la imposibilidad legal de ampliación por proximidad a zona residencial.
  
- Conversión a medio plazo. Cualquier clausura será tras 10 años sin producirse enterramientos, en zona verde con carácter de "jardín memorial", recuerdo de los moradores y habitantes de allí.

## PLAN ESPECIAL CALLE REAL - LAS CUEVAS

**Ámbito del Plan Especial**

Se trata de una revisión y actualización del PERI "Las Cuevas". Será el propio PE el que en base a análisis previo y en base a los objetivos propuestos realice la delimitación exacta de su ámbito.

**Objetivos**

- Análisis y estudio de Las Cuevas como tipología que representa un determinado modo de vida y tipo de asentamiento, haciendo compatible reconocer el valor socio-cultural y las características a conservar con la necesidad de adaptación a estándares mínimos de vivienda actual.
- Mejora de accesibilidad que permita la apertura viaria y convertirlo en un núcleo no cerrado, estudiando un tratamiento en cuanto a sección y tipo de urbanización que permita un paso rodado limitado a través de la prolongación de calle Fuente de Leganitos.
- Mejora de accesibilidad y conexiones de C/ Olivar CON C/ Josefa del Río Peña, C/ Clavel y C/ Chile. Posible apertura con C/ Ángel de Álora.
- Localización de aparcamientos y zonas verdes.
- Se plantea como urgente la actuación aislada para la ampliación de C/ Real, con afección a la antigua carbonería.

## LA PELUSA- ARROYO GÁLICA



### **Ámbito del Plan Especial**

Será el propio PE el que en base a análisis previo y en base a los objetivos propuestos realice la delimitación exacta de su ámbito.

### **Objetivos**

- Potenciar eje transversal Camino Olías-Carretera Almería.
  - Considerar el valor estratégico que adquiere la zona como referencia y conexión de la ciudad con el litoral oriental, por la localización del intercambiador modal que se prevé en carretera de Almería como final del metro, y su posible conexión con el tren litoral oriental.
  - Se estudiará la viabilidad del embovedado del arroyo Gálica que permita la creación de un nuevo viario con la sección adecuada para una conexión más directa entre el enlace de Arroyo Gálica-El Candado y Carretera de Almería.
  - Mantener el carácter de distribuidor local del Camino de Olías.
- Mejora de los espacios públicos y jardines.

- Actuaciones que permitan mejoras de los espacios públicos, incluyéndose el posible traslado del colegio público Gutiérrez Mata y su conversión en zona verde.
- Mantener en la zona un equipamiento escolar infantil en caso de sustitución del que actualmente se localiza unido al escolar Gutiérrez Mata.
- Reformas en infraestructura: saneamiento (pluviales y residuales) , alumbrado.
- Actuaciones que permitan mejoras de los espacios públicos con tratamiento del Arroyo Wittenberg (estudiar viabilidad de embovedado), para mejorar acceso de zona industrial y de nuevos crecimientos y dotación de aparcamientos.
- Posible uso como campo escuela de Golf del suelo colindante calificado como zona verde en el SUP LE1. Miraflores.
- En caso de actuar exclusivamente sobre suelo público, el documento necesario para su desarrollo sería un "proyecto de obras" que platee una solución global de comunicaciones y de recualificación del espacio público.

## **PEDRIZAS**

### DELIMITACIÓN DE NUEVAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.

- **SUNC-R PD.9 "Olletas-San Miguel"**. Zona calificada como CO en el PGOU confluencia de C/ Salvador de los Reyes, C/ Albéniz y C/ Marmolista.

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

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

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

- **Entorno Cementerio de San Miguel – Segalerva.**

SUNC-R-PD.5 "Calle Zurbarán".

SUNC-R-PD.6 "Callejón del Sanatorio".

SUNC-R-PD.7 "Calle Emilio Carreras".

SUNC-R-PD.8 "Calle Moya".

SUNC-R-PD.12 "Calle Peinado".

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



Las conexiones entre el centro antiguo y sus bordes y la conexión hacia vías principales de la red urbana requieren una mejora en las conexiones en puntos clave de confluencia. Uno de esos puntos es el cruce de Alameda de Capuchino y Alameda de Barceló, ambas con sentido de circulación único y sección estricta, con importante pendiente la segunda y sin posible conexión rodada entre ella.

La mejora viaria requiere de cierres de la trama que eviten recorridos tortuosos por falta de continuidad. La plaza del Patrocinio es un espacio actualmente degradado, trasero, utilizado como aparcamiento en superficie, siendo sin embargo una de las plazas con vocación urbana y claro potencial de uso.

**Propuesta:** Conexión de C/ Pepe González Marín y C/ Moya, con trazado viario que permita circulación en ambos sentidos.

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

Modificación de alineaciones en subida hacia la Plaza del Patrocinio desde Alameda Capuchinos, incorporando visualmente ambos espacios y generando un área de oportunidad del centro urbano. Permite, así mismo la localización de aparcamiento subterráneo para residentes.

- **SUNC-R PD.10 "Marqués de Paniega"**. Zona final C/ Emilio Thuiller. Mezcla de usos y tipologías, con desniveles entre calles que circundan un vacío por existir un colegio privado cerrado hace varios años.

Punto de oportunidad para la renovación urbana y crear un viario de mayor racionalidad.

**Propuesta:** Actuación conjunta que permita una edificación con usos de equipamientos en planta baja y residencial en plantas superiores.

## **2.8. El Centro Histórico. Criterios para la actualización del PEPRI.**

### *2.8.1. Introducción.*

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

Los trabajos de análisis, diagnóstico y recomendaciones se han realizado bajo la coordinación general de Vicente Seguí Pérez. Los trabajos correspondientes a cada zona han sido realizados por los equipos de arquitectos seleccionados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, coordinados por los técnicos

adscritos al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia, como se describe a continuación.

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

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

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

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

Equipo Redactor: Antonio Alvarez Gil.  
Salvador García García.  
Rafael de Lacour Jiménez.  
Alberto Santillo Arenas.  
Lorenzo M. Díaz Cabiale.  
Eduardo Asenjo Rubio.

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

Coordinación: Dolores Jiménez Ruiz.  
Ignacio Jáuregui Real.

Equipo Redactor: Carlos Gutiérrez Alcalá.  
Antonio Díaz Casado de Amezúa.

Francisco J. Alfonso Rosas.  
Luis Octavio Frade Torres.  
M<sup>a</sup>. Luisa Escudier Vega.  
Luis Ruiz Padrón.

### **Zonas 1, 7 P.E.P.R.I., Entorno Atarazanas, Ensanche Heredia.**

Coordinación: Francisco Jiménez Játiva.

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

### **2.8.2. ZONAS 4, 5 Y 6. ENTORNO DE LA CATEDRAL, ALCAZABA, MOLINAR LARIO Y CARRETERIA.**

#### **2.8.2.1. Espacios Libres.**

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

| <b>Tipología de Espacios Públicos</b> |                        | <b>Niveles de Protección</b> |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Enclaves Históricos                   | Entornos Históricos    | Protección Integral          |
|                                       | Monumentales           |                              |
|                                       | Trazas Históricas      |                              |
|                                       | Jardines Históricos    |                              |
|                                       | Itinerarios Históricos |                              |
| Conjuntos Espaciales Protegidos       | Espacios Lineales      | Protección Global            |
|                                       | Estancias Abiertas     |                              |
|                                       |                        | Protección Parcial           |

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

### 2.8.2.2. Zonas Ambientales.

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

En efecto, atendiendo a los siguientes criterios:

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

Se distinguen las siguientes Zonas Ambientales:

Zona 1: Mártires/ Pozos Dulces.

Zona 2: Tomás de Cózar/ Granada.

Zona 3: Zona Monumental.

Zona 4: Ensanche XIX

Zona 5: Ensanche Larios

Zona 6: Nueva/San Juan.

Zona 7: Alameda

Zona 8: Ensanche Heredia.

Zona 9: Parque

Zona 10: Puerto.

Zona 11: Arrabales

### 2.8.2.3. Protección del Patrimonio.

**Protección Ambiental.** Se propone eliminar este tipo de protección e incorporar al catálogo de edificios protegidos con protección arquitectónica, aquellos que teniendo actualmente

protección ambiental se estime que su fachada debe conservarse, para preservar la escena urbana.

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

**Protección del Parcelario, Alineaciones y Adarves Históricos.** Se estima necesario delimitar zonas en las que la sustitución del caserío existente se realice manteniendo la estructura parcelaria y su uso pormenorizado.

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

#### *2.8.2.4. Propuesta entorno Catedral.*

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

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

#### *2.8.2.5. Propuesta frente Parque.*

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

#### *2.8.2.6. Propuesta entorno Alcazabilla.*

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

Se trata en definitiva de reconocer tres espacios diferenciados:

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

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

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

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

Se propone poner en valor los tramos de la de la muralla que sean recuperables para propiciar un mejor conocimiento de este elemento histórico. Estas actuaciones deben permitir la permanencia de la edificación, con procedimientos de integración como los seguidos en Puerta de Buenaventura 3.

Se propone revalorizar el recorrido peatonal paralelo al arco Carretería- Álamos, que discurre por Puerta Nueva, Pozos Dulces, Arco de la Cabeza, Muro de las Catalinas, Muro de San Julián, Beatas y Granada.

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

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

#### *2.8.3. ZONAS 1 Y 7, CALLE COMPAÑÍA, LARIOS, RIO, ALAMEDA; ENSANCHE DE HEREDIA.*

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

como el ensanche de Heredia, al sur de la Alameda Principal), extendido posteriormente, con la misma metodología, al resto de zonas intramuros (zonas 4,5 y 6); y una segunda de propuestas de proyectos en las zonas o de matización de las ordenanzas del PEPRI.

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

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

#### *2.8.3.1. Protecciones:*

##### a) Estado:

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

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

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

b) Propuesta de Protecciones.

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

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

*2.8.3.2. Usos.*

a) Edificios Vacíos:

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

En las zonas más centrales con los edificios de más calidad, debido a intereses especulativos de rehabilitaciones efectuadas para inversión ( hay muchos edificios rehabilitados sin ocupar); en zonas comerciales interiores con edificios de menor dimensión, como C/ Nueva o C/ S. Juan debido a la utilización de las plantas superiores como

almacén de los comercios de planta baja, apareciendo como inmuebles semiabandonados; en las zonas intramuros coincidiendo con las zonas en peor estado y sin rehabilitar, y en el Ensanche de Heredia también edificios de gran entidad abandonados y sin atisbo de rehabilitar.

b) Usos en Planta Baja:

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

Particularmente interesante es el análisis de la situación del Ensanche de Heredia, en franca depresión y deterioro. Su utilización por el peatón es en fondo de saco ya que el muro del Puerto y la pantalla edificada de la Alameda de Colón no incitan al tránsito , su pasado portuario que ha hecho proliferar usos marginales, el abandono de grandes edificios, y la decadencia de sus usos terciarios, está provocando graves problemas a una zona situada en el cetro geográfico y económico de la ciudad. Que haya locales vacíos en C/ Córdoba o en el lateral sur de la Alameda es todo un síntoma.

c) Usos en Plantas Altas:

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

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

actividades terciarias son de menor entidad ( despachos profesionales).

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

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

#### *2.8.3.2. Edificaciones Nuevas:*

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

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

Sin embargo el resultado de las nuevas edificaciones no están a la altura del medio donde se insertan. Por la errónea interpretación de los proyectistas de los elementos históricos en la arquitectura de hoy, que, junto a las proporciones de

alturas de los nuevos edificios, y los motivos decorativos trasladados al centro sin precedente histórico, da como resultado un "neo.regionalismo de pastiche" en absoluto deseado por el PEPRI.

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

#### *2.8.3.4. Propuestas:*

Son de dos tipos:

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

##### *a) Fachada del río:*

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

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

*a.1) Reordenación del tráfico:*

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

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

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

En una segunda fase, se continuaría este pasillo subterráneo hasta Muelle de Heredia, donde se situaría una rotonda de conexión del eje norte- sur con el eje litoral. Esto permitiría además la obtención de espacios peatonales de calidad junto al C.A.C. (sobre aparcamientos subterráneos con acceso desde el eje),

que podrían tener su continuidad con la cubrición del cauce del río existente entre los dos puentes, pasando el rodado a ser peatonal.

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

Se proponen dos: en la esquina de Pº de Sta Isabel con C/ Cisneros, para recomponer las alturas existentes y medianeras provocadas por el edificio de los años 70 del nº 4, algo utópica por la operación de realojamiento que supone, aunque propuestas así han sido posibles de iniciativa pública en otras ciudades, y la de los edificios medianeros con el Museo de Artes y Costumbres Populares proponiendo un escalonamiento adecuado de las alturas, que puede reconducirse en los proyectos en marcha.

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

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

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

Esta propuesta ha sido recogida en la Revisión del PGOU, delimitando en la plaza un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de zona verde y equipamiento, que aunque recoge como ordenación pormenorizada la propuesta, remite a un concurso de ideas, al menos de ámbito nacional, para la organización definitiva del espacio, la disposición de los equipamientos, y la

articulación de la plaza, así como su urbanización, como último espacio del centro donde puede ser posible conseguir un espacio público de calidad.

*a.4) Hoyo de Esparteros:*

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

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

Es esta modificación, con las variantes volumétricas que pueda haber en anteproyecto presentado recientemente por la empresa promotora, la que se recoge en esta Revisión del PGOU, con la delimitación de una unidad de ejecución por compensación.

*a) Peatonalización de C/ Tomás Heredia:*

Una propuesta que puede ser fundamental para la zona del ensanche de Heredia. La calle Tomás Heredia, muy central en este Ensanche, es usada hoy más que nada de carga y descarga y para aparcamientos. La circulación por ella va dirigida fundamentalmente a la búsqueda de aparcamiento.

Su peatonalización, que se propone en dos fases, con una primera cerrando el acceso desde la Alameda y en la que quedaría en ella solo un carril de paso, acompañada de otras medidas de recualificación del espacio urbano, puede ser un salto cualitativo para todo el barrio, hoy en plena decadencia comercial y residencial.

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

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

b) *Muelle de Heredia:*

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

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

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

*2.8.3.5. Ordenanzas:*

La propuesta parte de una reconsideración del sistema de protecciones.

En primer lugar suprime la protección ambiental, que no tiene consecuencias prácticas, al ser solo un aviso para un estudio más cuidadoso de la fachada del edificio, al considerar que todo el Centro debería tener dicha protección, pues en todo él se debería dar tal cuidado.

También se suprime las protecciones de segundo grado. En este caso el objetivo, menos explicado por la propuesta, es considerar el valor de los edificios en su totalidad y tender a su mantenimiento completo y no solo una parte de él, como se viene haciendo con el mantenimiento del "esqueleto" de las

fachadas. Aunque el valor de la mayor parte de la arquitectura del XIX provenga de ellas, el edificio es un todo indisoluble que responde a una misma lógica constructiva. Es el edificio, tal y como fue creado, el que tiene valor y se protege.. Esto obligaría a una revisión de las actuales protecciones o en su defecto considerar las actuales de grado II como de grado I.

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

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

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

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

Con estas premisas que todo el mundo profesional culto asume, lo que ha sido puesto en práctica tanto en el Centro de Málaga

como en otros del país es algo totalmente diferente. Se han regulado una serie de mínimos parámetros ( ejes verticales, proporciones de huecos, etc.), cuyo único objetivo reconocido es evitar un mal proyecto moderno, imponiendo a la arquitectura en el Centro la mínima cautela de que "se parezca" a las arquitecturas históricas:

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

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

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

- Conservación de la fachada existente. Como mal menor. La mejor forma de hacer arquitectura histórica sin equivocarse ni en proporciones ni en otros parámetros, es conservar la fachada existente.
- Realizar arquitectura del XIX. En este caso hay que completar la ordenanza del PEPRI con una relación exhaustiva de parámetros y proporciones, de los que se avanzan algunos en el trabajo que luego comentaré, para

determinar una arquitectura verdaderamente a la manera del XIX.

- Realizar una arquitectura de hoy, totalmente libre de ordenanzas, cuyos únicos requisitos sean la calidad en el diseño y haber tenido en cuenta el contexto en las decisiones de este diseño. Al no estar sujeto a ordenanza, sino depender de una valoración, es preciso que ésta se haga de la manera más experta y plural posible.

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

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

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

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

### 2.8.3.6. Conclusiones.

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

1. Un trabajo de campo impagable de todo el recinto intramuros del centro de Málaga, recogiendo el estado de la rehabilitación y de la actividad en el Centro, que permitirá, junto a otros de tipo censal, sociológico y económico, que ineludiblemente habrán de hacerse, realizar una radiografía de lo que está pasando en el Centro de Málaga. Algo que no se conoce y que es básico para actuar con conocimiento de causa.
2. Dos propuestas de carácter estructural importantes, para las zonas del Centro a las que van dirigidas y para todo él. Son remodelaciones que tiene que ver con el tráfico pero que son mucho más para la rehabilitación funcional y la estructura urbana de las zonas: La continuidad del pasillo soterrado norte del río, y la peatonalización de C/ Tomás Heredia.

También es interesante para el futuro proyecto de la plaza de Camas, tan importante también para esa zona, las cuestiones que aborda la propuesta en ese entorno respecto a aclarar las entradas peatonales a la misma y articular los espacios con las edificaciones. Por ello se recoge en la Revisión del PGOU, aunque con la condición de la organización de un concurso público.

Y la consideración de la fachada del Guadalmedina como problema.

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

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

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

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

para que haya que pensar en aspectos más de tipo económico que urbanísticos como causa del problema.

- En sus aspectos de protección del patrimonio edificado, admitiría una revisión de su catálogo, siempre que se basara en la reconsideración de los tipos de protección, dejando solo un tipo ( por las razones comentadas con anterioridad). Para su ampliación con una serie de edificios olvidados por el vigente Catálogo solo se necesitaría una modificación muy parcial.
- En las ordenanzas sería preciso cambiar fundamentalmente el concepto. Si este se cambia en el sentido expresado en este trabajo, de admitir la intervención "moderna" no sometida a ordenanza, y de dar rigor a la arquitectura "historicista", hay por hacer o completar un trabajo de análisis de la arquitectura del XIX que nos diera los parámetros de este último tipo de intervención.

Normativa y Catálogo, con su sistema de protecciones, necesitan, pues, una reforma, que habrá de redactarse con posterioridad a esta Revisión del PGOU.

#### *2.8.4. ZONAS 2 Y 3, ENTORNO CALLE OLLERIAS, CALLE VICTORIA Y CALLE MADRE DE DIOS.*

##### *2.8.4.1. Introducción.*

El ámbito se corresponde con arrabales históricos, extramuros de la ciudad musulmana. Su configuración actual muy condicionada por la ocupación en grandes manzanas por conventos. El proceso urbanístico posterior de segregaciones y edificación mantuvo el trazado de una red viaria muy compacta.

Dado el carácter abierto del trabajo se han propuesto distintas líneas de análisis, unas de mayor concreción formal y otras de mayor intención teórica con incidencia en una nueva forma de

abordar y entender el casco antiguo y su papel en el conjunto de la ciudad.

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

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

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

Mercados:

- Mercado de la Merced.
- Mercado del Molinillo.

Usos culturales:

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

Educativos:

- Instituto Gaona.

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

DIAGNÓSTICO:

- Dominio de equipamientos generales sobre usos locales.

PROPUESTA:

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

### **Criterios y propuestas de protección.**

#### OBJETIVOS:

- Actualización de criterios de catalogación e intervención de edificios.

#### DIAGNÓSTICO:

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

#### PROPUESTA:

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

#### Criterios generales de las actuaciones propuestas.

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

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

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

#### OBJETIVO

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

#### DIAGNOSTICO

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

#### PROPUESTAS

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

## **PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN:**

Siguiendo el esquema de la documentación elaborada:

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

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

### **Entorno Plaza Capuchinos.**

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

### **Entorno El Ejido.**

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

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

- Centro Cultural Pza. de la Merced.
- Equipamiento de integración Teatro Cervantes-Museo Casa natal.

- Implicación en el ámbito de actuación de Pza. de la Merced, actual Mercado de la Merced y edificio de cines Astoria-Victoria.

#### **Compás de la Victoria.**

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

#### **Monte Gibralfaro.**

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

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

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

#### *2.8.4.3. Temas Monográficos.*

#### **Sostenibilidad y P.E.P.R.I.**

Criterios de sostenibilidad.

- Límites: recursos.
- Tiempo y uso.
- Tiempo de reflexión y asimilación.
- Territorio ocupación.

- Equilibrio entre lo natural y lo urbano.
  - Riqueza sensorial.
  - Durabilidad y versatilidad de la vivienda.
  - Optimización del mantenimiento.
  - Sentido de espacio público.
  - Densidades razonables.
  - Aspectos y propuestas para una revisión del PEPRI.
- 
- **Ámbito.** En relación con la ciudad y el territorio, superficie, densidades, edificabilidades, diagnóstico y previsiones de infraestructuras. Cómputo de viviendas vacías.
  - Incidencia medioambiental.
  - Normas urbanísticas medioambientales (energías renovables, etc....).
  - Gestión de la construcción (residuos)
  - Movilidad peatonal y transporte público.
  - Tipologías compactas.
  - Relimitación en base en relación al resto de la ciudad.
  - Aspectos constructivos y de energías renovables.
  - Fomento de movilidad mediante transporte público.
  - Incidencia sobre tipologías con densidad óptima entre 45 y 55 viv./ha.
  - Mejora de espacios públicos.
  - Propuestas de protección y conservación de espacios naturales: Alameda, Parque, Gibralfaro.

#### Aspectos normativos, ordenanzas.

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

#### 2.8.4.4. AGENDA 21 Centro.

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

#### 2.8.4.5. Arquitectura Pintada de Málaga.

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

#### 2.8.4.6. Conclusiones/Propuestas.

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

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

- Pza. prolongación cl. San Rafael (viabilidad frente al equipamiento escolar previsto).

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

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

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

## **III.** Estudios sectoriales:

- Equipamientos: necesidad de darles un contenido concreto y planificado a largo-medio plazo:
- Propuesta en el Ejido. Nuevo equipamiento de carácter central, traslado del CAC como centro integrado de las artes contemporáneas: audiovisuales, escénicas, mediateca, nuevas músicas..., incluso actividades deportivas.
- Zonas verdes-vegetación: plan de arbolado urbano. Recorrido verdes.
- Estudio de medio ambiente urbano:

- Contaminación acústica.
  - Contaminación lumínica.
  - Tratamiento residuos.
  - Accesibilidad/Movilidad.
  - Red de servicios y comercios.
  - Paisaje urbano.
- Estudios paisajísticos y del entorno: escalón inferior de la Agenda 21 pero con la intención de preservar las visuales del entorno: Monte Coronado, Montes de Málaga, Gibralfaro, ... desde distintos puntos y mantener la percepción de una ciudad sobre colinas.
- Movilidad. Contrastar estudio de peatonalización en marcha, aparcamientos. Relación del centro en el conjunto de la ciudad.