



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ - MÁLAGA**  
**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

---

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

**TEXTO REFUNDIDO**  
**MEMORIA**  
**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**  
**PLAN DE ETAPAS**



GERENCIA MUNICIPAL  
DE URBANISMO

---

SALVADOR GARCÍA GARCÍA  
ANTONIO ALVAREZ GIL  
arquitectos

JULIO 2008

**ÍNDICE**

# ÍNDICE

I

## DOCUMENTO 1: MEMORIA

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
1.1 ANTECEDENTES	1
1.2 EQUIPO REDACTOR	2
1.3 DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO	2
1.4 METODOLOGÍA	4
1.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	5
1.6 CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL	7
<b>2. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	<b>9</b>
2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
2.2 IMAGEN URBANA	10
2.3 ANÁLISIS HISTÓRICO	12
-La ciudad musulmana	12
-La ciudad cristiana	13
-La ciudad barroca	14
-El siglo XVIII	15
-La ciudad decimonónica	17
-Primeras décadas del siglo XX	19
2.4 ANÁLISIS MORFOLÓGICO	20
-Estructura viaria	20
-Espacios públicos	22
-Altura de la edificación	23
-Altura de la edificación según P.G.O.U.	24
-Densidad de vivienda	24
-Tipología edificatoria	25
-Densidad edificatoria	26
-Estructura de la propiedad	26
-Régimen de la propiedad	27
-Usos en planta baja	27
-Edad de la edificación	28
-Estado de conservación	29
-Edificios catalogados:	30
-Nivel de Protección Integral	31
-Nivel de Protección Arquitectónica	31

-Infraestructuras urbanas:	32
-Red eléctrica y alumbrado público	32
-Red de abastecimiento de agua	33
-Red de saneamiento	33
-Mobiliario urbano	34
<b>3. DIAGNÓSTICO</b>	<b>35</b>
3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.	35
3.2 COMPATIBILIDAD CON EL P.G.O.U.	35
3.3 ÁREAS HOMOGÉNEAS	36
3.4 DETERIORO URBANO	37
3.5 TRANSFORMACIONES TIPOMORFOLÓGICAS	39
3.6 SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	39
3.7 ACTIVIDAD URBANA	41
3.8 DOTACIONES	42
3.9 SÍNTESIS	43
<b>4. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>44</b>
<b>5. CRITERIOS Y OBJETIVOS</b>	<b>47</b>
5.1 OBJETIVOS GENERALES	47
5.2 OBJETIVOS PARTICULARES	50
<b>6. PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN</b>	<b>53</b>
6.1 MEDIDAS DE PROTECCIÓN	53
-De los valores arqueológicos subyacentes	53
De los valores arquitectónicos	53
6.2 CRITERIOS DE PROTECCIÓN	54
6.3 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN	54
-Operaciones de Protección y Reforma Interior:	55
-Plan Especial de la Fortaleza	55
-Plan Especial de las Murallas	55
-Operaciones de Ordenación de la Estructura Urbana:	55
-Calle las Tiendas	55
-Tranvía	55
-Cerro de San Cristóbal	55
-Ermita de los Remedios	55
-Medidas de Mejora, Rehabilitación y restauración:	56
-Rehabilitación de iniciativa Pública	56

-Rehabilitación de iniciativa privada	56
-Operaciones de Rehabilitación	56
6.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL	58
<b>7. LEGISLACIÓN APLICADA</b>	<b>60</b>

## **DOCUMENTO 2: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>62</b>
<b>2. CUANTIFICACIÓN DE LOS COSTES</b>	<b>63</b>
<b>3. IMPUTACIÓN DE INVERSIONES</b>	<b>63</b>
<b>4. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LOS AGENTES PÚBLICOS</b>	<b>65</b>
-Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga	65
-Junta de Andalucía	68
<b>5. VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>76</b>
<b>ANEXOS:</b>	<b>78</b>
TABLA 1: Presupuesto valorado de las actuaciones por Fases	
TABLA 2: Presupuesto valorado de las actuaciones y asignaciones por Fases	
TABLA 3: Presupuesto Ordinario de Ingresos y Gastos del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga	
TABLA 4: Presupuesto Consolidado de Ingresos y Gastos del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga	
TABLA 5: Situación Financiera actual	
TABLA 6: Cuadro resumen de costes y asignaciones	

## **DOCUMENTO 3: PLAN DE ETAPAS**

<b>1. PLAN DE ETAPAS</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO:</b>	<b>80</b>
FICHAS DE ACTUACIONES	

## **ÍNDICE DE PLANOS**

**MEMORIA**



La aprobación definitiva del PEPRI permitirá desbloquear el estancamiento edificatorio existente en un área urbana bastante degradada y en desuso, quedando definido el proceso de actuación que se deberá seguir para la rehabilitación de la ciudad. Esto no debe significar un aumento de cargas y gravámenes sobre el propietario del Centro y sí el compromiso de las diferentes administraciones por conseguir que el Casco Histórico de Vélez-Málaga sea la seña de identidad de esta población y su regeneración vaya acorde con la importancia pasada del núcleo urbano y las posibilidades de desarrollo del futuro que ya comienza a ser planteado como presente.

## **1.2.- EQUIPO REDACTOR**

### **REDACCIÓN**

SALVADOR GARCÍA GARCÍA, arquitecto

ANTONIO ÁLVAREZ GIL, arquitecto

### **COLABORACIÓN**

JUAN MORENO MARTÍNEZ, estudiante de arquitectura

ANTONIO MANUEL PEÑA MÉNDEZ, licenciado en geografía e historia

EDUARDO ASENJO RUBIO, licenciado en geografía e historia

ANTONIO JESÚS MIR SANTACRUZ, abogado

ISABEL ÁLVAREZ GIL, licenciada en ciencias económicas y empresariales

ROSA FERNÁNDEZ AMIGO, licenciada en ciencias económicas y empresariales

INGEGRUP, ingenieros consultores de Andalucía

DAVID LARA GORDO, delineante

COMERCIAL MALAGUEÑA DE FOTOGRAFÍA Y VÍDEO, infografía

Agradecemos la colaboración prestada, documentación, cartografía y demás facilidades a los departamentos técnicos del Excmo. Ayuntamiento y Gerencia de Urbanismo, en especial a:

RAFAEL PELÁEZ MARTÍN, arquitecto municipal coordinador de la Oficina Técnica de Urbanismo

LUIS DE FELIPE JIMÉNEZ-CASQUET, disciplina urbanística

EMILIO MARTÍN CÓRDOBA, arqueólogo técnico de Patrimonio Histórico

## **1.3.- DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO**

El trabajo que se desarrolló en la fase de avance queda estructurado en dos bloques bien definidos: la información urbanística y el diagnóstico del Centro Histórico de Vélez-Málaga. El primer bloque recoge el trabajo de campo realizado y la investigación referente al área en estudio, ofreciéndose la misma en el documento de tres formas diferentes:

- Análisis: donde a modo de memoria escrita se explican los resultados obtenidos en cada campo de investigación;
- Planos: donde se nos ofrece de forma sintética los resultados del trabajo de campo en cada una de las áreas investigadas;
- Fichas: que nos aportan una información individualizada de cada inmueble o solar o en su caso de cada espacio urbano incluido dentro del límite del Centro Histórico establecido.

Los diferentes campos de investigación abiertos son aquellos que nos ofrecían datos de interés para la futura redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Centro Histórico de Vélez. Éstos son:

Evolución Histórica,

Estructura Viaria,

Espacios Públicos,

Alturas de la edificación,

Alturas de la edificación según PGOU,

Densidad de vivienda,

Tipología edificatoria,

Propiedad pública - privada,

Régimen de la propiedad,

Usos en planta baja,

Edad de la edificación,

Estado de conservación,

Edificios catalogados y estado de conservación

Infraestructuras urbanas, donde se incluyen las redes de electricidad y alumbrado público, la de abastecimiento de agua, red de saneamiento y mobiliario urbano.

Las visitas realizadas a cada uno de los inmuebles incluidos en el área delimitada, así como las conversaciones mantenidas con sus propietarios o inquilinos en su caso, nos aportaban todos los datos necesarios para la elaboración de las fichas correspondientes. Así se ha realizado una inspección ocular donde se recogen datos como el estado de la estructura de cada inmueble o el de solerías, revestimientos y pinturas así como de las instalaciones. Estos datos recogidos en el presente documento en formato digital permitirán la elaboración de un minucioso trabajo de redacción del Plan Especial. En aquellos casos en los que la visita del inmueble ha sido imposible de realizar, los datos han sido estimados según inspección ocular desde el exterior del mismo y aportados por los vecinos.

El diagnóstico, segundo bloque en que se estructura el documento, se presenta como una evaluación de los datos obtenidos en el estudio de campo recogido en la información urbanística del documento. Éste se presenta a modo de memoria donde se presenta una evaluación de conjunto del área urbana que comprende este Centro Histórico de Vélez-Málaga.

Por lo que respecta a la segunda parte del trabajo, el Plan Especial en sí mismo, este queda estructurado en diferentes partes.

La Memoria, que incluye tanto la Memoria Descriptiva como la Justificativa, supone una actualización de las del documento de Avance, además de incluir los aspectos relacionados con las intervenciones y actuaciones que el Plan Especial recoge como necesarias.

Estudio Económico Financiero, que valora, objetiviza y asigna todas las cantidades necesarias para la puesta en funcionamiento del Plan Especial, no solo mediante el análisis pormenorizado de cada una de las actuaciones, sino asignándolas a las distintas Administraciones o particulares que en virtud de la ley deben correr con las ejecuciones.

Plan de Etapas, organiza en el tiempo la gestión y el desarrollo del Plan Especial, con la adjudicación de cada actuación en una fase u otra, según el grado de urgencia de las mismas, presentado en fichas individuales que describen la totalidad de cada intervención.

Normativa Urbanística, cuerpo principal del Plan Especial, que mediante la redacción de unas ordenanzas específicas para el Centro Histórico, y dentro de él para las distintas áreas en que se ha dividido por su peculiar naturaleza, establecen las pautas para el desarrollo del casco histórico, no solo asegurando su permanencia en el tiempo, sino estableciendo las bases para que pueda afrontar un desarrollo compatible con la historia de la que es heredero y el dinamismo de una sociedad en permanente cambio.

Catálogo de Edificios Protegidos, mediante una base de datos informatizada que recoge, y permite tener permanentemente actualizados, todos los datos y circunstancias que atañan a los edificios que, bien por su singularidad monumental, o bien por su identificación no adulterada con determinadas tipologías edificatorias se han considerado dignos de una protección individualizada, sin perjuicio de su inclusión, o no, en determinadas áreas mayores de protección.

Documentación Planimétrica, dividida en dos cuerpos independientes de Información y Ordenación, el primero supone una ampliación y revisión de los planos incluidos en el Documento de Avance, centrándose el segundo en la descripción detallada de las consideraciones establecidas en la Normativa Urbanística, formando junto con ésta el tronco director del Plan Especial.

#### **1.4.- METODOLOGÍA**

La primera fase para la redacción del P.E.P.R.I. del Centro Histórico de Vélez Málaga, denominada Información Urbanística y Diagnóstico, se afronta como una concienzuda labor de investigación sobre este núcleo urbano desde todos y cada uno de los aspectos que conforman la ciudad (la edificación, con sus características y estados de conservación, el espacio público, las instalaciones y mobiliario urbano, la sociedad y su evolución histórica).

Esta labor fue llevada a cabo por un nutrido grupo de profesionales de los distintos campos, especializado cada cual en la materia que se le asigna: arquitectos, ingenieros, licenciados en derecho, historiadores, sociólogo, economistas, técnicos en programación, etc. En la mayoría de los casos, profesionales muy vinculados al espacio urbano objeto de este documento.

El recorrido a pie por la ciudad, observando cada rincón de ésta y la vida social de sus habitantes, se presenta como el punto de partida para la elaboración del documento inicial. Estos paseos se recogen en la documentación fotográfica que se aporta en las fichas de información. Los recorridos urbanos se completan con visitas en todas y cada una de las viviendas e inmuebles que abarca el centro histórico de la ciudad, permitiéndonos, de esta forma, la recopilación de una serie de datos de gran valor para la elaboración de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga. Pero no se trata únicamente de una fría serie de datos de inmuebles en su mayor parte de bajo interés, sino de una primera aproximación al habitante del centro donde nos interesábamos por sus inquietudes sobre el futuro del área urbana, de sus deficiencias y necesidades, etc. En definitiva, se trata de un primer paso para la elaboración de un Plan Especial exitoso.

La totalidad de la información urbanística se recoge posteriormente en una base de datos que será gestionada mediante un programa elaborado especialmente para este trabajo. Este documento permitirá a la Oficina de Gestión del Plan contar con un archivo actualizado y en constante evolución del estado del Centro Histórico, donde se contará con datos tales como, época histórica en la que se construyó el inmueble, estado de conservación en que se encuentran cada una de sus partes, datos sociales como número de residentes, régimen de propiedad, etc., así como datos de actualización que permitan el seguimiento histórico de cada inmueble y sus posibilidades de desarrollo en función de las nuevas ordenanzas que establece el Plan Especial. Esta labor se ha completado con una investigación en archivos municipales, provinciales, así como en registros de la propiedad y administración catastral.

La información individualizada que cada ficha soporta se agrupa por campos en los planos de información, ofreciéndonos éstos un sentido global del estado del centro de la ciudad, teniendo en cuenta cada uno de los aspectos que se han contemplado en esta labor de investigación.

La realización de estos planos fue un primer paso para la consecución de un diagnóstico acertado sobre los problemas y necesidades del Centro Histórico de Vélez-Málaga, no obstante, como ya dijimos, este estudio no se realiza únicamente en el terreno de la edificación, sino que como aspecto fundamental en la ciudad, se realizó un análisis detallado del viario tanto peatonal como rodado, sus espacios públicos, instalaciones urbanas y mobiliario urbano. En el caso de las instalaciones, se abordan temas como capacidad de abastecimiento, materiales y estado de conservación, entre otros.

Estos datos también se han recogido en las fichas creadas a tal efecto, así como en los planos que de igual forma nos proporcionarán una visión general del conjunto urbano de enorme interés para la elaboración del posterior diagnóstico.

### **1.5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE VÉLEZ-MÁLAGA.**

Se ha detectado en la ciudad de Vélez-Málaga un palpable proceso de destrucción de su patrimonio arquitectónico, sin que la percepción del Patrimonio Histórico y Cultural como factor del desarrollo haya podido

frenarlo, y ni siquiera paliarlo. A ello se estimó que contribuyeron, entre otros menos cuantificables, los siguientes factores:

- El proceso de transformación socioeconómico que ha vivido la población a lo largo de la Historia, y sobre todo en la segunda mitad del último siglo.
- Las muestras de escasa operatividad que hasta aquella fecha mostraban los instrumentos de que se valía la Administración competente en la protección y promoción del patrimonio cultural.
- La inexistencia de un Planeamiento Especial que sentara las bases para una más correcta utilización de su Patrimonio Cultural.
- El escaso volumen que, aún hoy en día, alcanzan los programas públicos de ayuda a la Rehabilitación Arquitectónica, como instrumento idóneo para la modernización del Patrimonio Urbano sin merma de sus valores culturales.

Por todas estas razones se consideró en su momento imprescindible y urgente la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Vélez para afrontar detalladamente la restauración, rehabilitación y puesta en valor de uno de los centros urbanos más importantes de la provincia de Málaga.

Asimismo, la tramitación del Plan sufrió por diversos motivos una ralentización que ha añadido a los problemas anteriormente citados, nuevos factores de clara incidencia en la conservación del Patrimonio Histórico, entre las que se citan:

- La evolución urbana registrada en los últimos años en la ciudad, desde la que se detecta un importante crecimiento de la actividad constructora en la periferia y en exterior del Conjunto Histórico, en un claro eje hacia la costa, frente a un estancamiento de la población global de la ciudad, síntoma evidente del creciente despoblamiento que sufre el centro de la ciudad.
- La aprobación tanto de la ley 1/91 de Protección del Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía, como del Reglamento 19/95 que la desarrolla, que dicta nuevas medidas de vigilancia y fomento.
- La voluntad de la Corporación Municipal de asumir la delegación de competencias establecida en los artículos 39 de la Ley 1/91 y 43 del Reglamento 19/95, a fin de coordinar las labores de protección y fomento, unido a una mayor agilidad administrativa. Para ello el Ayuntamiento de Vélez-Málaga se ha dotado en los últimos años de los suficientes medios técnicos y humanos, a falta sólo del condicionante legal de la figura de planeamiento.

Este Plan Especial se inscribe en el cumplimiento del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español por la que los municipios que cuenten con un Conjunto Histórico declarado quedan obligados a redactar un Plan Especial o cualquier otro instrumento de planeamiento de protección, que en Andalucía ha de elegirse de entre los establecidos en el artículo 32.1. de la Ley de Patrimonio Histórico autonómica.

Se considera que la realización de intervenciones de protección debe finalizarse por varias razones, entre otras:

- El estado de la Ciudad, en el que se llevan a cabo intervenciones sectoriales no muy coordinadas que pueden ser muy negativas.
- El proceso de sustitución urbana en el Casco, que ahora, antes de que se intensifique en sus desviaciones morfológicas y tipológicas, debe ser encauzado.
- El cambio cualitativo que supone para el control urbanístico de Vélez un planeamiento no adecuado.
- El Plan Especial, que es formulado por la Corporación Municipal, pretende clarificar la situación urbanística e integrar los criterios de las Administraciones con competencias concurrentes en el Conjunto Histórico de Vélez, incluidos los de la Administración con responsabilidad en los bienes culturales que ha de emitir el preceptivo informe vinculante en los términos del artículo 32.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **1.6.- CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL.**

El presente Plan Especial se presenta de forma equilibrada como un Plan de Protección del Conjunto Histórico y como Plan de Reforma Interior.

Como Plan Especial de Protección dinamiza la investigación histórica y arqueológica basada en su conocimiento y difusión, para lo cual se identificarán las zonas arqueológicas excavadas y localizadas, se señalarán las áreas donde se presume la existencia de restos, se establecerán los límites de la ciudad antigua y su evolución, así como los trazados urbanísticos y las tramas históricas que dan origen a la ciudad actual y todos aquellos monumentos, conjuntos y entornos de interés histórico, arquitectónico o social, con la indicación de sus valores y directrices de intervención en función de su conservación o posibilidades de evolución.

Propone la adaptación de las ordenanzas a la realidad urbana del Conjunto Histórico, cuidando que no se produzcan intrusiones difícilmente justificables, o nuevas soluciones tipológicas totalmente ajenas a la tradición cultural.

Coordina la integración de los diferentes elementos del Conjunto y la conexión entre la Ciudad nueva y la antigua, aclarando su transición mediante un adecuado tratamiento urbano, lo que conllevará la mejora de los bordes en contacto con el resto de ciudad y el territorio, con especial atención en el área de La Fortaleza y los límites del suelo urbano con el territorio circundante en ese punto. El establecimiento de puntos de referencia en el conjunto urbano así como el reconocimiento de visuales y perfiles dentro de un contexto histórico, y la percepción global del conjunto desde el exterior protegiendo los valores paisajísticos intrínsecos del núcleo.

Pormenoriza la definición de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos y edificios catalogados con definición de usos principales y compatibles y normativa y ordenanzas específicas que permita detener los procesos de renovación y deterioro basándonos fundamentalmente más en criterios culturales que urbanísticos o formales.

Incentiva la rehabilitación privada frente a la mera sustitución de las edificaciones y pretende lograr la solidarización de la población con su entorno urbano inmediato de modo que llegue a valorarlo como propio e insustituible, para lo que puede ser beneficioso el impulso a una oficina de rehabilitación y de gestión del PEPRI en pleno contacto con los ciudadanos.



## 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 2.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Analizaremos en este apartado cual es la situación geográfica de la ciudad de Vélez-Málaga dentro de su entorno más inmediato. Será, con los asentamientos púnicos y fenicios, cuando se constata la primera ocupación, dentro del rosario de puntos costeros que jalonan todo el Mediterráneo.

El actual núcleo de Vélez-Málaga, asentado a lo largo de la calzada romana que se introduce hacia el interior por el *Boquete de Zafarraya*, y que sólo se puede analizar a partir de su origen nazarí, responde a la yuxtaposición de condiciones físicas como el emplazamiento a pie de monte de un sistema montañoso que le sirve de protección, orientado hacia la vega de un río que le proporciona agua, en la confluencia de caminos que vertebran un territorio uniendo puntos tan significativos del mismo con una salida al mar.

El núcleo se sitúa, en la frontera de dos sistemas, por un lado las estribaciones de Sierra Tejeda y Almijara y por otro, la vega, o lo que es lo mismo, el monte con agricultura de secano y actividad ganadera y la vega con sus regadíos abierta hacia la costa. Esta posición estratégica ha permitido a Vélez-Málaga desarrollar su función de capitalidad de toda la Axarquía, función que ha sobrevivido desde el mismo momento de su fundación.



*La Fortaleza supone una referencia permanente en las visuales de la ciudad*



El resto del núcleo central de Vélez se basa en un entramado de pequeñas calles apoyadas en vías de cierta importancia que enlazan los distintos hitos de la ciudad (iglesias, conventos y edificios administrativos y comerciales de relevancia), y con edificios de cierta prestancia como Félix Lomas, Paseo Nuevo, Romero Pozo y Luis de Rute. Estas calles son las primeras en ir sustituyendo sus edificios por nuevas construcciones que reflejan la normativa existente en el PGOU y que permite elementos diferentes a los preexistentes lo que conlleva cierto carácter diferenciador con respecto a la edificación que conforma el centro histórico de la ciudad.

El centro adolece no obstante, de espacios verdes adecuados al esparcimiento del ciudadano, libre de vehículos y que liberen el espacio construido de la ciudad histórica entre los que solo encontramos ejemplos puntuales como la Plaza del Carmen o el Paseo Nuevo, aunque a pesar de contar con bastante vegetación, la profusión de vehículos en esta última vía impide el esparcimiento en ella.

También se encuentra cierta profusión de materiales en la ejecución de los viales que no permite la concepción de una imagen homogénea de la zona, aspecto que debe cuidarse en extremo en posteriores actuaciones.



*El Centro Histórico, apoyado en la colina de la Fortaleza y en conexión con la ciudad moderna*

### **2.3.- ANÁLISIS HISTÓRICO**

Uno de los aspectos más negativos que llama la atención para poder abordar la evolución histórica de la ciudad de Vélez-Málaga es la carencia de excavaciones en el Centro Histórico, que impide obtener mejores niveles de información de la ciudad referente a los orígenes de la misma y su evolución en la Edad Media, así como durante el siglo XVI, cuando se inicia el desarrollo de la ocupación cristiana. De esta forma los resultados quedan limitados y difícilmente excedente de una aproximación espacial del conjunto.

#### **LA CIUDAD MUSULMANA**

Las características topográficas del enclave y la posterior evolución urbana, con una orografía muy accidentada, manifiestan cómo la finalidad militar fue determinante, subordinando cualquier otro aspecto del asentamiento.

Durante los siglos XIII al XV Vélez se convertirá en una de las ciudades más importantes del reino nazarí, adquiriendo el mayor esplendor como centro urbano y político durante toda la Edad Media. El aspecto que presentaba sería de una ciudad no muy grande, bien fortificada y defendida por un importante recinto amurallado. Durante este período se registró un notable crecimiento poblacional que provocó que ésta desbordara su recinto amurallado y la consecuente configuración de distintos arrabales que coinciden en la actualidad con los barrios de San Sebastián y la Gloria, y las plazas de la Constitución y San Francisco.

La fortaleza, que ocupaba toda la zona superior del cerro, quedaba delimitada por un importante cinturón amurallado reforzado por distintos cubos. Al oeste, y a cierta distancia de aquella, se desarrollaba la Medina, hoy conocida como el barrio de La Villa, que tenía que salvar la condicionante dificultad que suponía la accidentada orografía donde se asentaba, por lo que su implantación es escalonada y con una planimetría irregular de laberínticas calles quebradas, estrechas y retorcidas muy adaptadas a la pendiente del terreno.

Los espacios más destacados de este angosto viario, que ha pervivido en gran medida, serán la actual calle Real de la Villa, la calle más espaciosa, y las plazas de Rojas y Espinar, pequeñas plazoletas, que son los elementos urbanísticos que vertebraron aquel conjunto urbano. Son plazas típicamente medievales, que aún se conservan, irregulares, sin perspectivas y con diversidad de funciones.

Todo este núcleo de la Medina estaba rodeado por un recinto de murallas torreadas y algunas puertas. Este perímetro defensivo marcaba los límites precisos de la Medina, con muros de gran altura y adaptado al terreno, con un destacado número de torreones, que todavía subsiste en algunos sectores de la ciudad, si bien con innumerables reformas para su conservación, como es el caso de las que se localizan entre las calles Murallas Altas y Consistorial.

Las puertas, símbolo de la custodia y guarda de la ciudad, eran como grandes vestíbulos de la ciudad de carácter monumental como lo demuestra la única que se nos conserva, la Puerta Real de La Villa. Su función no era sólo de carácter militar y defensivo, si no que también tenían una funcionalidad civil y administrativa, tanto al permitir



La Plaza Mayor se convierte en el centro neurálgico de la nueva ciudad, reúne los organismos de la administración política, lo más emblemático del omnipresente poder eclesiástico, creando un escenario abierto imprescindible en toda ciudad moderna para proyectar sobre la comunidad la liturgia del poder del Estado: procesiones, proclamas regias, ajusticiamientos y fiestas.

Esta plaza será más monumental en la segunda mitad del siglo XVI, con las nuevas edificaciones y reformas arquitectónicas que se desarrollan en ella. Será el caso de las importantes ampliaciones de la iglesia de San Juan y, muy especialmente, la creación de la nueva Casa Cabildo y Consistorio, un gran edificio de planta baja y dos plantas, de estilo renacentista, que se derribó en 1938. No es casual tal hecho, pues a partir de los Reyes Católicos, se revitalizaron estas instituciones, donde sus edificaciones se convirtieron en un símbolo de poder real y gobierno de la población.

El actual Barrio de San Francisco, se irá gestando y transformando a lo largo del siglo XVI, si bien debe su nombre por la fundación del convento de la orden franciscana en 1499 en los límites exteriores del arrabal medieval. Este barrio, junto con la zona inmediata de San Juan, capitalizará el área suburbana destinada a residencia de comerciantes y artesanos y así mismo de funcionarios reales y algunos nobles.

Así pues, la ciudad cristiana crece fuera de su recinto amurallado durante todo el siglo XVI, expandiéndose con una orientación meridional y occidental, pero no de forma ordenada, hasta el punto de que los arrabales periféricos terminarán por fundirse en una trama urbana más o menos compacta que constriñe a la vieja Medina. Las reformas llevadas a cabo fueron más intensas, donde los condicionamientos religiosos, políticos y administrativos tuvieron un gran peso a la hora de determinar los principales ejes y espacios urbanos, aún cuando el cariz de la ciudad musulmana se mantuvo en gran parte de los barrios extramuros, especialmente en San Sebastián y La Gloria, con cuevas empinadas y recónditas casas.

## LA CIUDAD BARROCA

Al adentrarnos en el siglo XVII, el municipio de Vélez-Málaga alcanza una población de unos 4.000 habitantes, la ciudad es eminentemente agrícola, vinculada con un territorio de fuerte desarrollo económico, con periodos de auge y crisis, lo que explicará etapas de febriles reformas urbanas y edificaciones, así como la languidez de otros periodos no tan favorables en el futuro.

Desde finales del siglo XVI y en el siglo XVII se operan transformaciones esenciales en la economía comarcal que explicarían el continuo crecimiento de la ciudad de Vélez-Málaga. Se desarrolla un nuevo modelo de agricultura especializada en productos especulativos destinados a la exportación, como será el caso de la viticultura, que llegará a consolidarse a finales del siglo XVI. Semejante proceso determinará que el cultivo de las viñas, tanto para producir pasas como vinos, comience a perfilarse como un auténtico monocultivo en muchos pagos de la Axarquía. Semejante tendencia se intensificará fuertemente en los siglos XVII y XVIII gracias a la rentabilidad que alcanzará la viticultura y al éxito que alcanza los caldos olorosos de Málaga en el norte de Europa.



cuestas hasta las placetas de la Esperanza y San Roque, por donde saldremos para Algarrobo o la costa. Este era el eje central veleño y en él se encontraba todo lo principal.

Aquí está el gran espacio público por antonomasia, la Plaza. Es el auténtico centro indiscutible de Vélez como lugar que concentra las instituciones locales, civiles, religiosas y económicas. Es el escenario festivo y político, mercado y centro de negocios, marco incomparable para las manifestaciones públicas, para la expresión de las alegrías y penalidades colectivas de la comunidad. Es en definitiva, escaparate permanente de la sociedad veleña, salón para mirar y ser visto, que en este siglo ilustrado adquiere su aspecto definitivo.

Partiendo de la arteria principal y de la Plaza Mayor, siguiendo el cauce de los arroyos o los caminos que salen de ella se expande la ciudad, siendo los conventos los grandes focos que ordenan este crecimiento.

El Hospital Real de San Marcos o de San Juan de Dios domina el extremo norte, Ntra. Sra. de Gracia y San José de la Soledad los barrios occidentales, y el convento franciscano toda la zona sur. El monasterio capuchino de San Antonio de Padua, en la salida del camino de Torre del Mar, junto a la plaza de San Roque está a las afueras y no concentra urbanización en su alrededor. El de monjas carmelitas de Jesús, María y José, última fundación a principios de este siglo en una plaza a la entrada del camino de Málaga, que ya se consolidaba en la segunda mitad del seiscientos, ayudará a consolidar este espacio público, pero no suscitará una expansión en su entorno, sino que marcará el límite de este.

El resto de la población se ordena a través de hitos secundarios en total vinculación y dependencia con estos grandes focos de interés urbanos con los que engarzan estrechamente. Son principalmente grandes casonas, casas palaciegas o capillas. Las fachadas, tapias, huertas o cocheras de estos singulares edificios complementan los espacios, orientan y focalizan las perspectivas y comandan la razón del sinfín de plazas y ensanches que van encajando entre sí para formar el Vélez de este siglo.

De este modo, en las postrimerías de la centuria, tras toda esta inmensa edificación, que levanta infinidad de construcciones señeras, ricas y destacadas casas de la oligarquía municipal y comercial, con los conjuntos conventuales o religiosos remozados, decorados y adornados, con las intensas obras de empedrado de calles, traída de aguas, alcantarillado, limpieza y decoro, así como tras aquellos proyectos que en el tintero se quedaron impregnados de la mentalidad ilustrada, parece haberse alcanzado la máxima expansión, saturando el terreno edificable y constituyendo con ligeras variaciones el casco urbano que llegó al siglo XX.



*Iglesia de San Juan. La nueva ciudad toma como focos de expansión las iglesias y conventos.*

## LA CIUDAD DECIMONÓNICA

En el siglo XIX la ciudad de Vélez presenta dos aspectos determinantes que marcan su historia y su evolución urbana. Nos referimos por un lado al fenómeno por el cual siguiendo la tradición y prosperidad que emanaba de su economía agraria comercial, ya ampliamente tratada en las centurias anteriores, la riqueza económica local será destacada hasta que la frene bruscamente la crisis de la filoxera, que en el último cuarto del siglo dará al traste no sólo con la comarca sino con la provincia de Málaga. Hasta ese momento, tal pujanza conduce a un crecimiento demográfico continuo.

El otro factor que referimos trastoca este anterior pues supone que el siglo es conocido por algunos autores locales como el de las desgracias, pues está lleno de catástrofes de todo tipo, epidemias, temporales, terremotos, guerras, hambruna, plagas, etc, que fueron periódicamente azotando a la población y ralentizando o retrasando esa evolución positiva de su demografía, que cada cierto tiempo debía reponerse. En lo referente al casco urbano, no se va a producir una ampliación espacial de este, salvo en espacios y sectores muy delimitados, con lo cual la ciudad permanecerá con los límites que alcanzó en el siglo XVIII.



Iremos asistiendo cada vez con mayor intensidad a la dedicación de antiguos edificios señoriales al alojamiento de numerosas familias de escaso o medianos recursos, convirtiéndose en casa de vecinos. Esto es frecuente en calles que fueron antaño principales como la Coronada y la zona de San Francisco.

El eje viario norte-sur que caracterizó la ciudad del Antiguo Régimen, centrado en la plaza de la Constitución, ahora pierde su papel, sustituido por las arterias ya mencionadas y por dos espacios que alcanzan gran papel en este momento, en parte fruto a las medidas desamortizadoras de Mendizábal sobre los conventos religiosos. Nos referimos a las plazas del Carmen y de San Francisco con todo su espacio circundante.

Los edificios conventuales masculinos serán expropiados y darán lugar a diferentes resultados urbanísticos. El convento capuchino sigue en el extrarradio urbano, se vende a particulares que lo usarán como vivienda o para algún negocio. La iglesia sigue al culto pero con el tiempo se cerrará. La venta no generó un área de reforma o expansión urbana.

Algo parecido ocurrirá con el convento de San José de la Soledad (El Carmen), pues no se demuele, ni urbaniza su espacio, salvo la capilla lateral de Jesús Nazareno que servirá para ensanchar la calle de la Cuesta de Barrabás (calle Pancho López). Sí tendrá no obstante más relevancia para la vida ciudadana tanto el edificio religioso como el entorno de su plaza. La iglesia llegará a usarse para teatro, casino y hotel, en su huerto se levantará la plaza de toros y el resto del inmueble será vivienda y fábrica. Frente al convento se llevará a cabo una muy significativa reordenación de las casas, conformándose una elegante plaza muy acorde con la época.

Junto a la anterior, la gran intervención urbana realizada en el siglo XIX a raíz de la desamortización se hará especialmente sobre el antiguo convento franciscano y todo su entorno. Será expropiado y pasará a titularidad municipal que lo empleará para escuelas, demoliendo uno de los claustros para edificar los mercados públicos con trazas traídas de Francia. En parte de la huerta van a edificarse casas privadas formando una avenida amplia (Carrera de San Francisco) de fachadas alineadas, balcones y miradores de hierro de factura elegante y principal. Este espacio ajardinado, con fuente y árboles se convierte en un centro económico, social y político, reuniendo en su alrededor instituciones como los juzgados, el ayuntamiento, escuelas, comercios, mercados, policía, teatro, etc., que van a desbancar a la antigua plaza mayor (Plaza de La Constitución) como polo neurálgico de Vélez-Málaga.

Complementando todo este proceso urbano que secularizaba la población, el Ayuntamiento va a efectuar otras diversas medidas como la creación de paseos, la Alameda (Paseo Viejo) en la salida de Granada y la calle Álamos (Paseo Nuevo) con fuentes, arbolado y otros adornos. La ordenación del cementerio a las afueras de la ciudad junto a la ermita de Ntra. Sra. de la Cabeza, la instalación de alumbrado, empedrado de calles, ajardinamiento y fuentes públicas, completan estos intentos modernizadores de la ciudad.

## PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XX

La comarca de la Axarquía penetró en el nuevo siglo hundida en la crisis económica más profunda que hubiera conocido causada por la filoxera que destruyó los viñedos de toda la provincia. Esta situación fue paliada en cierta medida en el municipio veleño por la industria azucarera, que experimentó un destacado crecimiento y aprovechó la crisis agrícola para favorecer y/o imponer el cultivo de la caña de azúcar en las zonas de la vega.





la ermita de la Virgen de los Remedios y la Fortaleza de origen árabe (puntos más altos de la topografía en el lugar, desde donde se divisa la comarca).

- Uso peatonal:

f) Especial interés tiene la red de calles sinuosas y estrechas que conforman el interior de la antigua Medina árabe y arrabales, en ellas se manifiestan todo tipo de usos: rodadas, peatonales y en multitud de ocasiones adquieren un uso compartido. Con la presencia de numerosas escalinatas que favorecen la accesibilidad de la población por la singularidad de su orografía. En los posteriores ensanches de los siglos XVI al XIX las calles peatonales se limitan a determinados pasajes de difícil acceso para vehículos por su orografía o dimensiones, siendo ésta una asignatura pendiente en la definición urbana del centro histórico de la ciudad.

## ESPACIOS PÚBLICOS

En el plano que denominamos de espacios públicos, se efectúa una clasificación de los distintos tipos de materiales que encontramos en los pavimentos de las diferentes vías en la zona estudiada; distinguimos entre:

a) Asfalto: Un material utilizado únicamente para tráfico rodado, y diseñado para soportar las cargas del tráfico que circulan por este tipo de vías. Es el material más utilizado para las vías con mayor densidad de tráfico. Se utiliza fundamentalmente en las vías del ensanche extramuros, siendo su estado de conservación bastante bueno fundamentalmente por la renovación que se ha producido en los últimos años.

b) Hormigón: Son losas de hormigón, y al igual que en el caso que nos precede su principal misión es la de soportar las cargas del tráfico existente, no obstante, también nos encontramos este tipo de material en multitud de aceras, dotando a este tipo de vías de una gran dureza visual. Su uso se extiende con gran profusión en la ciudad intramuros y arrabales donde el uso del asfalto es de gran complicación por lo intrincado de las calles y grandes desniveles. Es de reseñar su utilización en un espacio urbano peatonal por excelencia en el centro histórico de la ciudad. Estamos hablando de la Plaza del Carmen.

c) Adoquines: Este tipo de material está constituido principalmente por rocas de geometría cúbica de procedencia caliza, granítica, basálticas o incluso piezas de hormigón prefabricado. Su uso, principalmente rodado, confiere a sus tramos de un carácter visual armónico y paisajístico, no obstante, incómodo para el conductor, el cual experimenta la irregularidad de la superficie por la que circula, especialmente orientada para una circulación lenta. Su utilización se extiende por calles que se ven apoyadas por edificaciones de carácter residencial de cierta categoría artística de los siglos XIX y principios del XX, creando conjuntos armónicos que a veces pierden calidad por el mobiliario urbano presente.

d) Baldosas: Se encuentran ubicadas en las aceras, para la circulación de personas, normalmente de dimensiones comerciales y con gran variedad en su aspecto estético. Se incluyen en este tipo de materiales elementos de diferente composición como pueden ser la baldosa hidráulica, el terrazo u hormigón impreso. Este material se usa en calles peatonales de la ciudad surgida a partir del XVI y siglos posteriores fuera de la medina árabe y sus arrabales. Son calles como Juan Fernández Palma y Piedad, o San Francisco, en perfecto estado de

conservación por su ejecución realizada en fecha reciente y otras como Federico Téllez Macía o Montero, fuera del límite, que necesitan de intervención con carácter urgente.

e) Empedrado: Este tipo de material lo encontramos principalmente en las zonas más antiguas de la ciudad, donde el estado de conservación es algo deficitario; no obstante, en aquellos tramos en los cuales la conservación es buena, hace gozar a este tipo de vías de un carácter urbano tradicional resaltando la naturaleza del entorno. Su composición es principalmente: cantos rodados y material conglomerante, que en algunos casos es barro y en otros mortero con cemento. Su uso puede ser mixto, al mismo tiempo peatonal, y rodado. Dentro de este tipo de pavimento nos encontramos con la Calle Real de la Villa.

f)Barro cocido: Normalmente en plazas, formando parte de todo el conjunto con otros materiales de los vistos anteriormente, como las baldosas o empedrados. Se localiza puntualmente en alguna calle del barrio de la Villa o el arrabal de San Sebastián. Su uso es exclusivamente peatonal, y adquiere una gran identificación con el entorno.

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación existente en la zona oscila fundamentalmente entre los 3 y 9 metros, es decir, entre PB y PB+2, aunque existen edificios que puntualmente alcanzan una altura mayor, raramente más de PB+4. Estos edificios de mayor altura, generalmente PB+3, se concentran en el extremo sudoeste del área de actuación, en el entorno de Plaza de las Carmelitas y los ejes de C/ Canalejas, C/ Romero Pozo y C/ Paseo Nuevo. Hay, no obstante, algunos edificios que sobrepasan sorprendentemente esta altura, como es el caso del Edificio Los Naranjos, en C/ Paseo Nuevo 19, con PB+ 8, o Plaza de San Julián 1, con PB+5 hacia la C/ San Julián.

En un análisis por zonas, tal y como se puede ver en el plano de alturas de la edificación, destaca la mayor elevación de los edificios en las áreas más meridionales y occidentales, allí donde la ciudad creció extramuros siendo predominantes las tres alturas (PB+2) en los entornos de C/ Las Tiendas, C/ Salvador Rueda y C/ Félix Lomas. Cuando se trata de edificios de cierto carácter de época barroca o siglos XVIII o XIX e incluso principios del XX es de reseñar la diferencia de alturas de cada planta dentro del mismo edificio, identificando las plantas nobles del mismo y las destinadas a habitaciones y servicio.

En los barrios de La Villa y el Arrabal, alternan la planta baja y PB+1, conformando dos zonas de poca altura y muy homogéneas. En esta zona es usual ver casetones de escaleras en plantas altas para accesos a terrazas que en ocasiones se cubren con placas de fibrocemento o chapas metálicas onduladas ofreciendo un aspecto de baja calidad desde puntos altos de la ciudad. Se tratan fundamentalmente de reformas acaecidas recientemente sobre los antiguos inmuebles que por lo general eran de una sola planta cubiertos por teja árabe en dos faldones que vertían las aguas hacia la calle y el patio interior.

Es interesante comprobar cómo la actividad comercial se concentra fundamentalmente en la zona donde la altura de edificación es mayor, lo que ayuda a mantener la vitalidad del barrio y por ende al mantenimiento del buen estado de los espacios públicos que lo soporta.

## ALTURA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL

Las alturas de edificación establecidas según el PGOU se basan en la importancia y dimensiones de las calles a las que da fachada el inmueble en cuestión.

A este respecto, los barrios de La Villa y Arrabales de San Sebastián y La Gloria son los que presentan una menor altura permitida siendo esta de Baja+1, viéndose, no obstante, acrecentada su edificabilidad en una planta sobre lo que se intuye como estado inicial de estos barrios. Hay calles dentro de estos barrios que ya presentan la altura permitida como pueden ser en la Calle Jazmín o en parte de la Calle Real, siendo más puntual y aislado este hecho en los arrabales extramuros.

En los ensanches posteriores de la ciudad se evidencia una zona de Planta Baja+1 en el extremo norte del área en torno a la plaza de San Juan de Dios, donde pueden apreciarse algunas edificaciones fuera de ordenación. No obstante éstas se tratan de edificios del XIX en algún caso de interés que aparece como catalogado en el listado del PGOU de Vélez-Málaga. En el resto del centro histórico se establece una diferenciación entre las vías rodadas principales y las áreas interiores, permitiéndose baja+2 en el exterior (calles como Félix Lomas, Las Tiendas, Paseo Nuevo, La Carrera, etc.) y baja+1 en el resto (calle Provisión, San Julián o Federico Macía, traseras de Félix Lomas o calles Murcia y Pizarro traseras de Luis de Rute y Lope de Vega).

En la Plaza de las Carmelitas y C/ Canalejas se permite hasta planta baja+3. Es de reseñar el edificio sito en C/Los Naranjos 19, fuera de ordenación con sus 9 plantas de altura o el situado en plaza de San Julián 1, con 6 plantas, este menos perceptible por encontrarse en confluencia de calles sin perspectiva.

## DENSIDAD DE VIVIENDA

En el estudio realizado se ofrece un análisis de la densidad de viviendas por manzana, definida en la tabla que antecede así como en el plano de densidades que se aporta. Es conveniente destacar que en aquellas manzanas donde la presencia de un edificio significativo, un convento, un solar, que haría descender notablemente la densidad de la manzana, se ha optado por descontar la superficie de tal presencia y dividir la manzana en dos zonas de densidades distintas. Se ha actuado igualmente allí donde la presencia esporádica de un edificio de gran número de viviendas haría subir la densidad de la manzana.

Con este análisis podemos comprobar la relación directa que sostiene este dato con el nivel de renta de los vecinos de las zonas de que se traten, y el estado de conservación de los inmuebles y espacios públicos que conforman dicho área.

La densidad media ronda las 100 viviendas/Ha., elevándose esta cifra por encima de las 150 en el barrio del Arrabal y la parte alta de la Villa, y de modo esporádico en manzanas en las que la parcelación es más pequeña o antiguos patios de vecinos como en Paseo Nuevo, Romero Pozo y la Carrera, o se trata de edificaciones de vivienda en propiedad horizontal como es el caso del entorno de las calles Portería del Carmen y Canalejas. Las



## DENSIDAD EDIFICATORIA

Como núcleo del que a lo largo de los siglos ha irradiado la ciudad, la densidad de la edificación en el Centro Histórico de Vélez-Málaga es muy alta. No sólo teniendo en cuenta la relación entre el espacio público y la edificación, sino también en lo que se refiere a la ocupación de las parcelas por parte de ésta. Así, en el primer aspecto, la ciudad presenta claras reminiscencias de su origen musulmán: calles muy estrechas que rodean grandes manzanas cerradas o islas. La presencia urbana de plazas o espacios libres es muy escasa.

En lo que respecta al segundo aspecto, es decir, el grado de ocupación de las distintas parcelas, la ciudad ha ido perdiendo paulatinamente su carácter histórico. Han desaparecido la mayoría de los patios y huertos traseros, habiéndose producido una progresiva colmatación de las parcelas y por ende, de las manzanas. De este modo, en el plano que desarrolla este campo se ha incluido la densidad de ocupación de la edificación por manzanas, que en todos los casos (excluidos los solares) excede del 50%.

Las que presentan un grado de ocupación más bajo son aquellas que conservan la presencia de huertos traseros, como la manzana formada por las calles Paseo Nuevo y Zárate, o la que se sitúa entre las calles Carrasco y Cerrillo. Otra que tiene un grado de ocupación bajo (siempre, se entiende, superior al 50%) es la formada por las calles Jazmín, Salvador Rueda y Las Tiendas, propiciado esta vez por la orografía y la presencia de restos de muralla que han permitido la presencia de jardines y huertos en la parte alta de las murallas.

Las manzanas en las que se encuentran los conventos y que con la presencia de huertos y claustros podrían haber presentado densidades más bajas, se encuentran, no obstante equilibradas por la presencia masiva de las iglesias.

Exceptuando las manzanas con densidad de ocupación inferior al 75%, el resto lo hemos dividido en inferiores y superiores al 85%, resultando equilibrada la proporción entre estos dos grupos. En estas manzanas la progresiva ocupación de los espacios abiertos de las parcelas han llevado a densidades elevadas de ocupación, concentrándose las de mayor densidad en las zonas donde se ha llevado a cabo una labor de regeneración más importante en los últimos años, como el eje de Félix Lomas y el que une la plaza de las Carmelitas con la de San Francisco, eje administrativo y comercial del núcleo urbano. A ellos se une dos núcleos importantes en el barrio de La Villa y el Arrabal de San Sebastián de manzanas estrechas con viviendas a dos calles en zonas de desnivel topográfico bastante acusado donde prácticamente se hace innecesaria la abertura de huecos a patios interiores de manzana.

## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### Propiedad pública - privada

Se han perseguido en este apartado dos objetivos básicos: determinar qué inmuebles ubicados en el centro histórico y su área de influencia son bienes patrimoniales de los diversos entes públicos a efectos de existencia de





antiguos junto a otros más recientes. No obstante, observando el plano de edad de la edificación podemos ver que no existe en realidad un patrón de edad centrífugo y ello es debido a que, con la excepción de los edificios de carácter religioso datados en el Barroco, el resto de las edificaciones de carácter privado han ido renovándose en el transcurrir de los siglos, siendo difícil, salvo excepciones muy esporádicas, datar edificios domésticos más allá de mediado el siglo XIX, aunque por el emplazamiento del inmueble y su tipología primitiva se pueda presumir una antigüedad mayor.

Excepción hecha de los conventos e iglesias de la época Barroca, es limitadísimo el número de inmuebles que, gracias a la presencia de restos arqueológicos visibles se puedan datar en el siglo XVI o anteriores, encontrándose por supuesto en los barrios de la Villa y el Arrabal, conectados o adosados a la Iglesia de Santa María y las callejas superiores de la muralla. De estas fechas se localizan tan sólo restos en interiores de viviendas situados en estos barrios con mayor historia y en ciertos casos emplazamientos definidos de manera incierta que necesitan de prospecciones arqueológicas para su localización.

Con respecto a los inmuebles pertenecientes al siglo XIX, éstos se concentran fundamentalmente en los entornos de C/ Las Tiendas y C/ Félix Lomas, tratándose, generalmente, de edificios de gran prestancia en aquellos casos en que sus fachadas dan a estas calles, y de carácter popular y, consecuentemente, de peor aspecto, aquellos que se abren a calles interiores del barrio. También podemos destacar el entorno de la C/ San Francisco, eje histórico que une las plazas de San Francisco con la de La Constitución, emplazamiento ambas de los edificios civiles y religiosos que originaban la vida de la ciudad a partir del XIX.

Por lo que se refiere a las viviendas datadas en la primera mitad del siglo XX, éstas se concentran en el ensanche de la zona norte, en el entorno de las C/ Cerrillo, C/ Carrasco y C/ Juan Bautista Hurtado. Las viviendas posteriores se encuentran, obviamente, repartidas por todo el centro, reflejando la actividad edificadora de la segunda mitad del siglo pasado las calles más próximas al nuevo centro administrativo municipal (la Plaza de Las Carmelitas), como pueden ser C/ Paseo Nuevo, Canalejas y Félix Lomas.

Es de reseñar la poca actividad edificatoria existente en el centro histórico de la ciudad en los últimos años aunque las expectativas apuntan en sentido contrario, no en vano la proporción de solares es bastante elevada como puede comprobarse en el gráfico que se adjunta. Esto en parte puede ser debido a la regeneración de los espacios públicos que se está llevando a cabo de este enclave ciudadano y a la nueva concepción del nivel de vida que puede aportar al habitante este lugar.

## ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado que presenta el centro es deficiente, debido principalmente a la progresiva disminución de población que se ha producido en los últimos años. Es significativo apuntar que el estado de conservación de los inmuebles no se ajusta únicamente al nivel de renta de los usuarios, siendo frecuente el caso de edificio abandonado en calle céntrica perteneciente a una familia acomodada que reside actualmente en las afueras.

No obstante se puede afirmar que el estado general de conservación está directamente relacionado con el nivel de renta de los propietarios, siendo así que los barrios de la Villa y el Arrabal se encuentran en peor estado que el resto, ello sin reseñar el nivel de integración urbana que presentan los materiales utilizados en obras de reparación y rehabilitación principalmente en esta zona.

El número de inmuebles en estado ruinoso es elevado, aunque no se pueden emplazar en una zona concreta. En una inspección ocular del plano correspondiente se observa como la dispersión de inmuebles con distinto estado de conservación es total, apareciendo un núcleo en torno al nuevo centro administrativo de la ciudad en buen estado, coincidiendo como era de prever con un área de una fuerte remodelación edificatoria en los últimos años que se concentra en las calles Canalejas, plaza de las Carmelitas, Luis de Rute, la Carrera, Paseo Nuevo y Romero Pozo. Existe igualmente cierto número de solares repartidos por el centro. La presencia de estos "vanos" en la trama urbana no lleva consigo sin embargo, un nivel de actividad constructora significativo, siendo contadas las obras que están en curso de ejecución.

La actuación en estos puntos produciría, posiblemente, un efecto inmediato en el grado de seguridad en el centro, ya que estos inmuebles en estado ruinoso son utilizados frecuentemente como zonas de consumo de drogas, con el consiguiente peligro tanto para los consumidores como para los vecinos que frecuentan estas calles.

Es sorprendente observar cómo gran número de los inmuebles catalogados por el PGOU de Vélez-Málaga presentan un mal estado de conservación, encontrándose en determinados casos en abandono el edificio a la espera del expediente de ruina que permita su demolición. En el listado de edificios que incluye el Catálogo se realiza una pormenorización de estos edificios analizando su estado de conservación de forma que la actuación que sobre ellos proponga el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico lo haga detalladamente, bien proponiendo su recuperación o eliminándolo del listado de edificios catalogados.

## EDIFICIOS CATALOGADOS

La ciudad de Vélez-Málaga cuenta con un rico patrimonio Histórico-Artístico, fruto de su importancia destacada en la comarca de la Axarquía a lo largo de la historia. La ciudad conserva huellas de la presencia musulmana, no sólo en el trazado intrincado de las calles del barrio de la Villa, sino en la pervivencia misma de las murallas o los restos de la fortaleza.

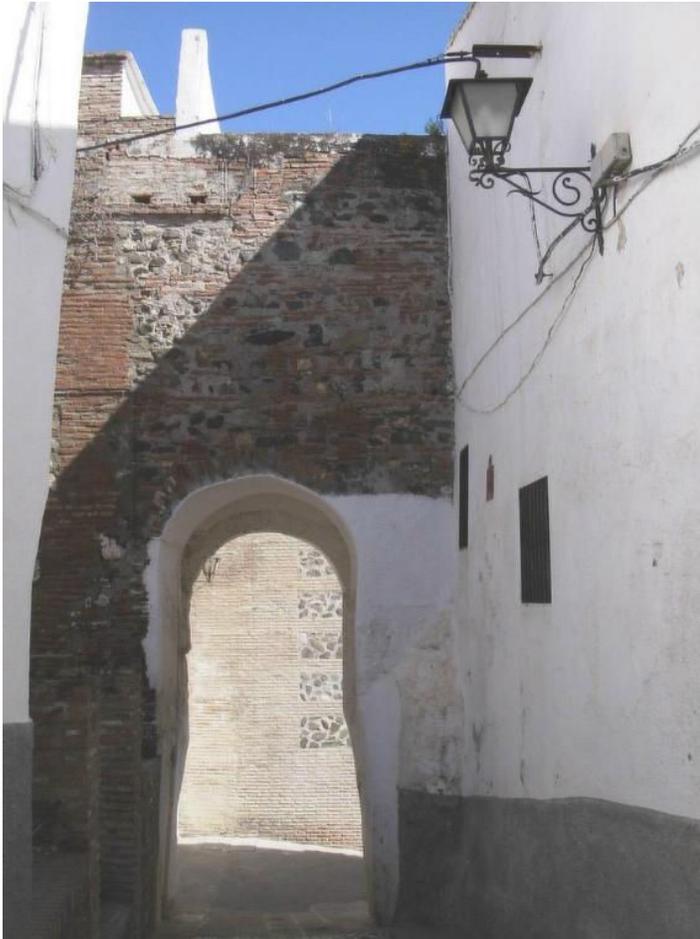
Posteriormente, desde la conquista de la ciudad por parte de los Reyes Católicos, se asientan en Vélez-Málaga importantes órdenes religiosas de las que ofrecen testimonio los conventos e iglesias datadas desde el Renacimiento y la época Barroca.

La riqueza patrimonial de la ciudad no se circunscribe, no obstante, sólo al ámbito monumental sino que también hay que señalar aquella perteneciente al entorno privado o doméstico. Existen numerosas casas señoriales, casas patio, incluso algunos palacios que dan idea de la pujanza y riqueza alcanzadas por la ciudad en el siglo XIX.

De todo lo dicho anteriormente y en función de su importancia histórica o artística, en el último Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga se recoge un listado de edificios catalogados como bienes de Protección en dos apartados:

#### NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.



*Puerta Real. Nivel de Protección Integral*

#### NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

Desde la publicación del P.G.O.U. hasta el presente han ocurrido cambios que han afectado al estado de conservación de los inmuebles catalogados, presentando algunos de ellos estados ruinosos, o habiendo perdido otros las características por las cuales fueron incluidos en el listado y habiendo llegado otros a desaparecer, encontrándose en la actualidad solares, o sustituidos por otra edificación. El Catálogo que presenta el Plan Especial supone una actualización del anterior, habiendo eliminado los edificios citados anteriormente e incluido otros que responden a las características mencionadas.



*Paseo Nuevo 10. Nivel de Protección Arquitectónica.*

## INFRAESTRUCTURAS URBANAS

### **Red de electricidad y alumbrado público**

En este plano, se detalla la localización del alumbrado público tanto si éste se encuentra ubicado en pared, como sobre báculo, así mismo, se localizan los distintos tipos de centros de transformación que abastecen tanto a la red eléctrica de la zona en estudio como a la red de alumbrado existente.

El estado de conservación de los mismos fluctúa en relación con el tipo de calle en el que nos encontramos; así, observamos una mejora en todos aquellos de mayor importancia en el núcleo (calles comerciales y próximas al centro administrativo), percibiendo un mayor grado de deterioro en cuanto nos adentramos en el núcleo del barrio de la Villa y arrabales, así como cuando nos acercamos a la periferia de la zona de estudio en su lado norte.

La complejidad de ubicación de los distintos centros de transformación de media a baja tensión, es relativamente fácil en tanto en cuanto éstas se encuentran ubicadas en casetas destinadas para contener el equipo necesario, no obstante, no ocurre lo mismo cuando se trata de centros de transformación enterrados, solo se dispone de la información facilitada por la empresa ENDESA-SEVILLANA ELECTRICIDAD en la actualidad bastante exigua.

En las fichas realizadas para cada calle o plaza se señala igualmente la tipología de luminaria usada así como posición, distancia entre ellas, incluso estado de conservación de estas, lo que nos permite tener una idea de la homogeneidad de la red y necesidades del centro en cuanto a alumbrado se refiere.

### **Red de abastecimiento de agua**

Nos encontramos en una red eminentemente ramificada, en la que algunos tramos son mallados. Dicha red se abastece de los depósitos de la Fortaleza con un volumen de 2500 m<sup>3</sup> donde el agua es transportada hasta el mismo por un sistema de bombeo. Además, se cuenta con los depósitos de la Villa con un volumen de 1000 m<sup>3</sup>, abastecidos por el existente en la barriada del Romeral, siendo el medio de transporte utilizado en este caso por gravedad.

Con los referidos depósitos se abastece toda la zona de estudio, observándose con carácter general un estado de la red en buenas condiciones.

Los materiales constitutivos de dicha red en gran medida son de fibro-cemento, existiendo en algunos tramos aislados la presencia de tubos de polietileno, en el plano adjunto se indican los diámetros de dichas tuberías (información facilitada por la empresa INIMA, concesionaria de la distribución del agua y saneamiento en el municipio de Vélez-Málaga).

### **Red de saneamiento**

Las fuertes pendientes existentes en la zona de nuestro estudio hacen singular este tipo de redes. En primer lugar, nos encontramos con una red unitaria para la evacuación tanto de aguas pluviales como aguas negras procedentes de las viviendas y pequeñas industrias ubicadas en el interior.

Conforme nos acercamos a tramos del viario con mayores pendientes, no se observa la presencia de sumideros ni imbornales que nos permitan evacuar las aguas de lluvia de las áreas circundantes, por lo que se utiliza el propio vial con funciones de colector en su ramal más primario. En cambio, al acercarnos a la planicie la

presencia de sumideros queda patente; con esto se origina la posibilidad de pequeñas inundaciones en las épocas de lluvia, debido a la incapacidad de éstos de absorber el caudal entrante.

El diámetro de tuberías existente es el indicado en el plano adjunto, y se observa su aumento conforme nos acercamos a las zonas más llanas, donde los colectores recogen todas las arterias provenientes de las áreas con relieve más acusado. El transporte se realiza por gravedad. La desembocadura de todo este caudal está en dirección sur-oeste, favorecido por la topografía existente.

### **Mobiliario urbano**

En este plano, se señala la ubicación de del mobiliario urbano localizado en el área de estudio, señalando elementos como papeleras, contenedores de basura, papel y vidrio, así como la presencia de buzones de correo, cabinas telefónicas, kioscos, fuentes y bancos. La falta de contenedores destinados al reciclaje del material al uso se hace patente en toda la zona.

Un detalle a tener en cuenta tras el análisis de la situación existente, es la anarquía reinante en la zona con relación a los puntos de aparcamientos realmente localizados, reduciendo el ancho de la calzada destinada al uso rodado en muchos de sus tramos por la presencia de estacionamientos deshabilitados para tal fin por la escasez de los mismos creando la necesidad de su implantación de una forma racional y bien estructurada o en su defecto, un estudio más detallado de las posibilidades de circulación sobre la trama urbana.

### **3.- DIAGNÓSTICO**

La información presentada hasta el momento constituye el punto de partida para la elaboración del diagnóstico del estado del Centro Histórico de Vélez-Málaga. Evaluando los datos recogidos en el trabajo de campo se han podido determinar ciertas pautas del deterioro que en los últimos años se ha ido generando en este área urbana. Es objetivo de este diagnóstico señalar las disfuncionalidades del núcleo urbano, con objeto de poder encauzar las actuaciones necesarias para conseguir los objetivos que se pretendan en la posterior redacción del PEPRI.

#### **3.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**

El límite del Centro Histórico de la ciudad vuelve a ser objeto de estudio desde su inclusión de la parte antigua como Conjunto Histórico Artístico en el año 1970. No en vano, paralelamente al desarrollo del presente estudio está siendo realizada una nueva definición del perímetro que abarcaría el centro histórico por parte de otras administraciones competentes.

De acuerdo con las observaciones realizadas desde el presente trabajo la delimitación del área urbana objeto de éste adolece de ciertas deficiencias puntuales como la exclusión de áreas con cierto interés histórico o, en caso contrario, la inclusión de inmuebles que han sufrido transformaciones que llegan a hacerlos irreconocibles como piezas pertenecientes a un casco histórico. Así, encontramos cierta incongruencia en la delimitación del área en su extremo sudeste, donde un barrio gestado a partir del siglo XVIII no se incluye y sin embargo se mantiene la fachada de la calle Esperanza o del Arroyo de San Francisco, límites del mismo, donde la mayoría de los edificios han sido sustituidos en época relativamente reciente.

#### **3.2.- COMPATIBILIDAD CON EL P.G.O.U.**

En el Capítulo 3º del documento nº 3 (Programa de Actuación. Estudio Económico-Financiero) del PGOU de Vélez-Málaga (Suelo urbano. Régimen de Plazos.), se recoge la proposición de un amplio programa de Planes Especiales de Reforma Interior entre otros donde se encuadra el del CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA como 1º dentro del punto 3.1 de este capítulo.

El PGOU dice de estas figuras de planeamiento que "se configuran como el medio más importante con que cuenta el Plan, y por ende el Ayuntamiento, para retomar la iniciativa en la ordenación, y el control de su desarrollo, de la ciudad.", previéndose la redacción e inicio de su ejecución en la primera etapa del Plan.

Así mismo, el Capítulo 15º de la Normativa Urbanística (Documento nº 2 del Texto Refundido del PGOU), establece las determinaciones generales para los planes especiales. Este capítulo consta de un único artículo que transcribimos en su integridad a continuación:

#### **Art. 318.- Regulación de la Ordenación y Edificación.**

El Plan General delimita en el plano "A" de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/10.000, y "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000, unos ámbitos de Planes Especiales, de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano, cuyas determinaciones serán las generales de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, así como las específicas contenidas en sus correspondientes fichas reguladoras. En ellos, así como en las Unidades de Actuación de la Zona Centro, que habrán de ejecutarse mediante Planes Especiales de Reforma Interior, el Plan General define los usos globales, que habrán de concretarse de una manera pormenorizada en el desarrollo de los propios Planes Especiales, que ordenarán el territorio respecto a la Ordenanza y Ordenanzas de Edificación establecidas en las Fichas reguladoras, delimitando y proponiendo las Sub-zonas de la misma ordenanza que se juzguen precisas. En la aplicación de la Zona o Sub-zonas que se propongan será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenida en las "Normas del Suelo Urbano" y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan de Ordenación.

### **3.3.- ÁREAS HOMOGÉNEAS**

Todo el proceso de análisis previo nos lleva a considerar la posibilidad de zonificar el Centro Histórico en áreas homogéneas por sus similitudes formales u orgánicas, su origen histórico, o la posibilidad de afrontar posteriores intervenciones comunes de cara a solucionar las patologías detectadas.

Se han considerado tres áreas generales bien delimitadas, aunque en la periferia de cada una de ellas o en las zonas de transición internas se pierdan o degraden parte de los caracteres orgánicos que las generan.

1.-MEDINA Y ARRABAL. El barrio de la Villa constituye el origen de la ciudad y conserva su imagen de ciudad musulmana por lo estrecho e intrincado de sus calles. El Arrabal de San Sebastián, aunque aislado topográficamente y por las murallas del anterior, tiene los mismos caracteres que definen a la Villa: calles estrechas adaptadas a la topografía, abundancia de las peatonales, homogeneidad tipológica, baja altura de la edificación y alta densidad de vivienda por lo exiguo de la parcelación. Ambas constituyen un área compacta que, si bien aisladas espacialmente, conservan líneas comunes que dirigen su organización morfológica y funcional.

En el límite norte del área, en los terrenos que rodean la iglesia de Santa María se dispone una transición periférica que, aún conservando la homogeneidad morfológica es muy posterior en el tiempo. Esta expansión del barrio de La Villa continua su proceso en calles como Pozo Almecín con construcciones recientes adaptándose a la topografía del terreno con tipologías características de los barrios históricos de La Villa y el Arrabal. De igual modo, en torno al eje histórico que supone la calle San Francisco existe un área de intersección zonal, en el que la presencia de dos edificios de importancia reconocida como son el Palacio de Beniel y el convento de Santiago congrega a su alrededor un gran número de edificaciones de interés en cuanto a presencia y altura. No obstante, la disposición y anchura de las calles la caracterizan como pertenecientes al Arrabal. Se trata pues, de una zona mixta, de posible adscripción a cualquiera de las dos áreas adyacentes.

2.-SAN JUAN DE DIOS. El Ensanche Barroco. Si bien el crecimiento de la ciudad en los siglos XVII y XVIII se produce homogéneamente en capas que se orientan en dirección suroeste, la zona norte, en torno al hospital de San Juan de Dios se desarrolla con menor importancia en cuanto al carácter de la edificación, salvo quizá la calle

Salvador Rueda, conexión con la zona "noble" de la ciudad. La disposición de las calles es más racional que las de la Villa, dispuestas en manzanas rectangulares o perspectivas radiales con foco en la plaza de San Juan de Dios.

Existe una zona límite en torno a las plazas de las Indias y San Julián que consideramos como zona de transición entre este segundo área y el área que posteriormente denominamos centro, en la que las viviendas poseen características similares a las del área que nos ocupa aunque el trazado del viario puede ser más coherente con el de la zona centro con el que se encuentra estrechamente vinculado debido a su proximidad.

3.-CENTRO. Ensanche de los Siglos XVII y XVIII. Ya se citaba anteriormente la diferencia que se produce en el carácter de las edificaciones entre las zonas norte y centro del ensanche edificado extramuros de la Medina. En la zona centro, en torno a las calles Félix Lomas, Las Tiendas, Paseo Nuevo y Lope de Vega, por citar las de mayor presencia y destacar su disposición en el área, se sitúan edificaciones más señoriales, el número de plantas es mayor, y las calles tienen una apariencia más uniforme: rectilíneas y de mayor anchura, adecuándose a la mayor altura de las edificaciones. No obstante los barrios internos delimitados por las anteriores calles principales de la ciudad presentan características similares a las expuestas en la zona de San Juan de Dios, con edificaciones de menor importancia dispuestas en calles de perspectivas radiales focalizadas por plazas menores.

Podría parecer que la parte sur de la actual delimitación del Centro Histórico sea una zona separable del resto, pero esto se debe sobre todo a la presencia moderna del Conjunto del Carmen, que irrumpe como una cuña separando ambas partes, pero las características históricas, morfológicas y funcionales las unifican.

Existen no obstante dos transiciones periféricas en los límites occidental y oriental del área, dispuestas en torno a las calles San Julián y Esperanza. La primera, ya expuesta en el área 2 de la que consideramos transición, en la que si bien las calles mantienen la homogeneidad zonal, la presencia de las edificaciones es menor, con una apariencia más rural. En la segunda encontramos una zona de difícil clasificación entre los márgenes del Arroyo de San Francisco y la calle Esperanza, en la que los límites del Centro Histórico se prestan a discusión al tratarse de construcciones muy recientes que encierran un barrio de características similares al arrabal de San Sebastián en cuanto a su trazado viario, sin embargo con la edificación sustancialmente modificada en fechas recientes.

### **3.4.- DETERIORO URBANO**

Una simple inspección ocular por las calles del centro de la ciudad evidencia el deterioro que en ella se está produciendo en las últimas décadas. El plano del estado de conservación nos revela que de los inmuebles contabilizados dentro del límite de protección, cerca del 7% se encuentra en estado grave de deterioro, llegando al 45% la cifra de inmuebles que necesitan de una actuación de adecentamiento o intervención en aspectos puntuales de instalaciones o revestimientos principalmente. Así mismo, de éstos, los solares vacantes en el centro alcanzan casi el 5% de la totalidad de suelo edificado siendo mínima la actividad constructiva existente.

Esta degradación progresiva del conjunto urbano se debe fundamentalmente al abandono del centro histórico por sus habitantes. Inmuebles de bastante antigüedad con falta de comodidades actuales y el coste elevado del mantenimiento del edificio hacen imposible para la familia media la vida en este lugar. A ello se le unen los incentivos creados en las nuevas zonas residenciales urbanas del ensanche de la ciudad: zonas comerciales,

facilidad de aparcamiento y espacios libres junto a las nuevas viviendas atraen a una gran número de personas que habitaban el centro histórico de Vélez-Málaga.

El deterioro que con el abandono del inmueble se va produciendo en el mismo impide una rehabilitación apropiada del parque inmobiliario debido fundamentalmente a la baja calidad de los materiales con los que se levantaron en su día (fundamentalmente muros de tapial de espesores elevados) lo que obliga a la sustitución del mismo por lo que en la mayoría de los casos estos se ponen a la venta a precios elevados, no encontrándose el mercado que adquiera los mismos. Este progresivo abandono del centro histórico por parte de sus habitantes obliga a los comercios a cerrar y buscar lugares económicamente más productivos con lo cual las calles están menos transitadas, acrecentándose el estado de abandono patente.

No obstante, el deterioro urbano no sólo es producido por el abandono del inmueble. Un factor de considerable importancia en los barrios más antiguos del casco (La Villa y sus arrabales) lo constituye la rehabilitación sin coherencia formal con respecto al lugar donde se enclava el edificio. La utilización de materiales industriales de baja calidad que en ocasiones no cumplen ni la función a la que se destinan pero bastante asequibles económicamente y estéticamente adecuados según los propietarios del inmueble, se utilizan como revestimientos de fachadas, cubiertas, etc. provocando un deterioro visual del entorno urbano a priori de más difícil solución que el anterior.



*Plaza de Santa Cruz 11. Deplorable estado de conservación.*

En estos casos es patente la falta de una adecuada educación histórica por parte del habitante del centro, de manera que comprenda el porqué de los materiales utilizados a lo largo de la historia hasta hacerlos sentir propios de la época actual y el valor de la vida en un centro histórico, sus paseos, rincones, las calles intrincadas de la ciudad árabe y las focalizaciones del urbanismo barroco, por ejemplo. Esta cultura está comenzándose a sentir en

las nuevas intervenciones urbanas en los ensanches del XVII donde se ven intenciones por recuperar la vida en el centro histórico de la ciudad.

### **3.5.- TRANSFORMACIONES TIPOMORFOLÓGICAS**

Las transformaciones tipomorfológicas afectan muy negativamente la apariencia general de un casco histórico, debido en gran parte a la aleatoriedad con la que se presentan y al carácter agresivo con respecto a las edificaciones originales.

*Tipología.* No son muchas las edificaciones que al ser sustituidas hayan cambiado de tipo, pudiéndose afirmar que las tipologías más "modernas" se han situado en barriadas periféricas. Hay no obstante, una intensificación del uso residencial, habiéndose pasado gradualmente a una subdivisión de parcelas grandes en pequeñas, o la suma de varias parcelas para construir un edificio plurifamiliar.

Por lo que se refiere a la transformación tipológica de las viviendas en sí, esta es clara en aquellas donde el inmueble se ha sustituido. En aquellos más antiguos se observa una progresiva saturación de la parcela, añadiéndose nuevas dependencias en los patios traseros, convirtiendo éstos en medianeros o llegando a desaparecer por completo.

Otro factor importante de degradación del centro histórico como tal lo produce la nueva normativa aplicable con ordenanzas del tipo de ocupación del 100% en planta baja o la autorización de áticos bajo cubiertas no pertenecientes a la tradición constructiva de la ciudad en siglos pasados. Éstas están produciendo una colmatación edificatoria del parcelario así como un nuevo aspecto de fachada al acentuar las pendientes de las cubiertas para introducir los nuevos áticos permitidos.

*Morfología.* Con la, por otra parte natural, evolución de las edificaciones se van perdiendo caracteres típicamente meridionales como la verticalidad de los huecos, la presencia abundante de azoteas o el uso de la teja árabe que confiere ese acabado texturado a las cubiertas. Por el contrario, se están haciendo cada vez más frecuentes las terrazas amplias que sustituyen a los balcones, grandes huecos que aligeran la densidad de muros opacos en fachada o la cubrición con teja industrial sobre estructuras ligeras metálicas de acabado absolutamente homogéneo. La abundancia de estos y otros elementos da a la ciudad una gradual apariencia de arrabal, en el sentido más peyorativo del término, homogeneizándola dentro de un contexto pan urbano.

Se dan también ciertas tendencias miméticas en el acabado de algunas fachadas allí donde un particular introduce un pretendido elemento llamativo. Es de señalar, no obstante, al contrario de lo que ocurre en otras poblaciones cercanas, que no se aprecia un afán falsamente tipista o pintoresco, incluso en los barrios más enraizadamente populares.

### **3.6.- SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La paulatina sustitución de edificios no fue muy agresiva en el devenir histórico de la ciudad, conservándose relativamente bien tipologías y edificaciones que nos hablan del origen y del pasado de Vélez-Málaga. Esta tendencia cambia radicalmente en torno a la segunda mitad del siglo XX, cuando sin ningún criterio ni planeamiento se construyen varios edificios que exceden desmesuradamente la escala de la ciudad.

La pauta de sustitución más común es la de vivienda por vivienda, cambiando su disposición en crujías por otros tipos de planta más libre. Se dan también casos en los que la adición de varias parcelas ha propiciado la aparición de inmuebles plurifamiliares en calles donde la tipología es muy homogénea, sobresaliendo estos edificios de la trama urbana.



*Paseo Nuevo 17. Flagrante sustitución tipomorfológica.*

Al igual que pasaba con las transformaciones tipomorfológicas el aspecto más negativo de la sustitución de la edificación es la abundancia de éstas y su disposición casi aleatoria en el entorno del casco histórico. Repercute también muy negativamente la falta de atención a los valores históricos y estéticos de las viviendas que se sustituían, habiendo roto la mayoría con cualquier nexo funcional o tipológico con el entorno. Extraña la presencia de fachadas "huecas", compartimentadas horizontalmente mediante grandes balconadas, o la conservación, contra toda lógica de fachadas pretendidamente valiosas cuando se permite, sin embargo la demolición integral del edificio al que pertenecen.

### **3.7.- ACTIVIDAD URBANA**

La actividad urbana en una ciudad moderna se ve muy mediatizada por la accesibilidad del tránsito rodado hacia los principales núcleos motores de dicha actividad. Una de las principales causas de los problemas de articulación orgánica del centro de Vélez-Málaga lo constituye tal dificultad de acceso, entendido en el sentido actual del término: posibilidad de entrada con vehículo y estacionamiento del mismo. El desplazamiento del principal motor de la actividad urbana que se produjo con el cambio de la sede del Ayuntamiento no supuso sino reajustes imprevistos en el tráfico circulatorio.

El histórico crecimiento direccional de la ciudad en sentido suroccidental produjo cambios en la jerarquía de las calles, dando a la ciudad barroca un carácter radial con centro en la Plaza Mayor (actual Plaza de la Constitución) y arterias principales en la calle Alhóndiga (C/ Las Tiendas) y calle San Francisco, vertebrando el principal eje funcional de la ciudad y la conexión entre el interior de la comarca y la costa. En la actualidad este eje ha perdido tal carácter vertebrador y permanece visualmente en el entramado urbano por su importancia geométrica, perdiendo progresivamente su vitalidad comercial, que está llegando a ser residual en la C/ Las Tiendas, manteniéndose con dificultad en la C/ San Francisco.

Es en las postrimerías del Siglo XX, con el mayor crecimiento de la ciudad y la presión que ocasiona en el centro histórico la necesidad de facilitar el acceso rodado cuando se produce el principal cambio en el funcionamiento del centro, con el desplazamiento del Ayuntamiento a su actual emplazamiento en la Plaza de las Carmelitas. Esto ha ocasionado la actual disposición de la actividad urbana en el centro de la ciudad, que viene definida por los siguientes elementos:

- Acceso tangencial: El eje formado por la adición de las calles Cristo y Canalejas supone la única posibilidad de acceso rodado al centro, conectándolo con las Avenidas Vivar Téllez y Juan Carlos I, es decir los accesos desde la costa y Málaga.
- Colectores de acceso interior: Son dos, las calles del Río y Juan Brea desde el Oeste y la calle Capuchinos desde el sur.
- Núcleos motores de la actividad: La situación del Ayuntamiento en la plaza de las Carmelitas hace de ésta el principal motor de la actividad urbana, favorecido por su disposición tangencial en pleno eje de acceso. La plaza de San Francisco y la Calle Poeta Joaquín Lobato, con el mercado de abastos y la sede de los juzgados supone el segundo núcleo de actividad urbana. En él confluyen los dos colectores de acceso rodado al centro. El núcleo que en su día fue la plaza de la Constitución ha perdido su carácter motriz, quedando actualmente limitada su importancia urbana como paso de salida de vehículos y conexión de las vías de carácter histórico.
- Eje histórico: El que une las plazas de San Francisco y Constitución y conecta con el acceso occidental de la ciudad, compuesto por las calles San Francisco y Las Tiendas. Este eje ha perdido toda su importancia orgánica en el funcionamiento de la ciudad, quedando como testimonio de su anterior importancia la actividad comercial en franca regresión.

- Acceso norte: Formado por las calles Félix Lomas y Salvador Rueda, establece una línea de penetración perimetral hacia el norte de la ciudad, evitando el acceso desde la plaza de la Constitución.

El resto de los viales suponen líneas locales de penetración en los distintos barrios, como serían las calles Arroyo de San Francisco-Arroyo de la Molineta de conexión con el Arrabal, o las calles Puerta de Antequera y Pozos dulces hacia la Villa.

- Elementos Históricos de Articulación: Se engloban bajo este término edificios o ejes viales que históricamente articularon el crecimiento y la actividad en la ciudad y que, o bien permanecen como vestigios de su anterior importancia (Hospital de San Juan de Dios) o continúan como directrices en el funcionamiento urbano (Convento de las Carmelitas).

De este modo, la actividad urbana en Vélez-Málaga queda apoyada, como no podía ser de otro modo, por los hitos históricos que la vertebraron en origen, aunque marcadamente orientados hacia su actual área de expansión sudoccidental. Esto deja un poco aislados los barrios de la Villa y el Arrabal en los que la actividad urbana es muy limitada más allá del nivel residencial. No obstante, y debido a su particular disposición, se encuentran conectados con los centros más dinámicos a través de accesos rodados perimetrales (Pozos dulces y ronda de Murallas altas en la Villa y Arroyo de la Molineta en el Arrabal) o mediante incursiones centrales por calles muy angostas y generalmente de un solo sentido. Peatonalmente se encuentran vinculados por sus accesos históricos, el eje Puerta Real-Calle Real en la Villa y las calles Arroyo de San Sebastián y La Gloria en el Arrabal.

### **3.8.- DOTACIONES**

En el área delimitada por el conjunto histórico-artístico se evidencia la falta de zonas libres como principal rasgo definidor. El esponjamiento del núcleo urbano se considera como uno de los medios fundamentales para la revitalización del casco histórico.

Junto a esta necesidad de esponjamiento se halla la necesidad prioritaria de plazas de aparcamientos en la zona, lo que sin duda se acrecentará en el momento en que el centro resurja y la actividad comercial se renueve. La cantidad de plazas estimadas, alrededor del millar en el entorno del casco histórico y sus calles perimetrales no proporcionan el aparcamiento necesario para las viviendas existentes cifradas en 2.958 en las 1.856 unidades catastrales definidas. Este problema es más acusado en la ciudad intramuros y sus arrabales debido a las dificultades viarias y orográficas del emplazamiento en cuestión.

La creación de plazas de aparcamiento en el casco urbano promovería la apertura de comercios, actividades profesionales y terciarias, generando un movimiento continuo con la consiguiente regeneración urbana.

No obstante es de reseñar el bajo nivel de peatonalización de la ciudad extramuros en comparación con centros de similares características, limitándose a vías con fuertes desniveles imposibilitados para el acceso rodado. Este hecho convierte la ciudad en un lugar duro e inhóspito construido para el vehículo y no para el transeúnte.

La falta de equipamiento cultural (el Teatro del Carmen y alguna sala de exposiciones con carácter eventual) y el sanitario (que se subsanará con la apertura del nuevo centro de Salud Norte en C/ Reñidero, en el antiguo edificio de los Sindicatos) se conforma como agentes del abandono de la actividad urbana en la ciudad. El equipamiento docente se estima cubierto en la actualidad con el Colegio de San José (de carácter concertado con la administración) en el centro del área estudiada (C/ San Juan y C/ Paseo Nuevo) y el Romeral y Augusto Santiago Bellido de carácter público en los límites oriental y occidental del casco respectivamente, aunque es patente la falta de plazas de preescolar en la zona, localizándose únicamente las del Colegio de San José y una guardería pública en el barrio de La Villa, concretamente en C/ San Antonio.

Finalmente se denota la ausencia de equipamiento deportivo en el área de estudio suplida en parte en la zona meridional con la reciente creación de la piscina pública municipal y las pistas deportivas aledañas.

### **3.9.- SÍNTESIS**

Como síntesis final del diagnóstico expuesto del estado del Centro Histórico de Vélez-Málaga, es fundamental expresar la necesidad de un documento normativo que se apoye profundamente en la historia y los procesos constructivos que en esta ciudad se han utilizado a lo largo del tiempo. De este modo será posible ofrecer unas ordenanzas adecuadas que surjan de la forma de entender y construir esta ciudad. Igualmente, es necesaria la existencia de una entidad capaz de gestionar el mismo como Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico de Vélez-Málaga que ponga en valor las necesidades y resultados obtenidos.

El P.E.P.R.I. debe poner en cuestión temas como la ocupación de parcela en la zona Centro, recogida en el artículo 249 del P.G.O.U. (aprobado definitivamente en Julio de 1996 y actualmente en vigor), que remite a una ordenanza general de patios, para la totalidad del término municipal, recogida en el artículo 224 de dicho documento. En este aspecto se tratan en el mismo plano viviendas unifamiliares entre medianeras del casco histórico con manzanas cerradas de ensanche. También debe revisarse el tratamiento de última planta como ático bajo pendientes del 75% y cuyos planos pueden albergar huecos de iluminación y ventilación no entendibles dentro de la tradición constructiva veleña, y, entre otros, el tema de grandes aleros de cubierta o las habitaciones torreón de la que quedan algunos exponentes, los patios traseros destinados a usos agrícolas y ganaderos, etc.

El documento debe ser coherente con la nueva delimitación del Centro Histórico así como con las áreas homogéneas determinadas, de tal forma que, en cada caso, se empleen las medidas oportunas que consigan la rehabilitación y revitalización del mismo. Deben tenerse en cuenta los sistemas constructivos empleados en edificios antiguos a la hora de establecer protecciones que impidan la demolición total o parcial de determinados elementos cuyo estado y tipo de construcción impide el mantenimiento de los mismos. Nos referimos fundamentalmente a construcciones con estructuras a base de muros de carga de tapial o semejantes de difícil consolidación, en ocasiones.

El apoyo a esta empresa por parte de las distintas administraciones con nuevas dotaciones y equipamientos, tanto a nivel local como comarcal, así como la creación de incentivos a la propiedad privada para la recuperación de la vivienda y por ende de la población que habitaba el centro, y, la apertura de nuevos comercios que faciliten la vida en este entorno, unido a las actuaciones que se realizan en el espacio público, las cuáles deben

ser concebidas coherentemente, subrayando la unidad de este espacio urbano único y distinto, constituirán el punto de partida para frenar el deterioro urbano actual y conseguir una actividad urbana acorde con la entidad que debe poseer en la vida de la ciudad y su entorno.

Por último, exigir una posición de rechazo frente a actuaciones urbanísticas de baja calidad, y el fomento de la "buena arquitectura" que impregne el área urbana en cuestión mediante actuaciones puntuales encargadas a profesionales de reconocido prestigio en el ámbito internacional y concursos de solvencia de tal forma que en el centro histórico de Vélez-Málaga continúe haciéndose historia para siglos venideros.

#### **4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Los cascos históricos de nuestras ciudades se han debatido en las últimas décadas entre un afán especulativo totalmente ajeno al respeto del patrimonio heredado y con el único fin de la consecución de la máxima plusvalía, o por el contrario, y como reacción a lo anterior un interés conservacionista meramente nominal que, si bien bienintencionadamente no ha supuesto sino un lastre al desarrollo y evolución formal y lógica de una ciudad.

Esta respuesta estrictamente protectora de lo heredado, aún reconociéndole la importancia teórica y metodológica, no deja de ser débil y carente de capacidad de poner en funcionamiento y recuperación los centros de nuestras ciudades.

Es por ello que la tendencia actual del quehacer urbanístico tiende cada vez más a intervenir de forma decidida en nuestros cascos históricos y conjuntos monumentales en la opinión de que no se puede conservar sin intervenir, es decir, sin dotarlos de capacidad de futuro y de bienestar.

Este planteamiento respeta y mantiene los valores universalmente reconocidos de los conjuntos históricos, a la vez que incentiva la intervención en el centro de una ciudad viva, en expansión y crecimiento. Asimismo, propone la recuperación o reutilización, con un uso más adecuado que permita su revitalización, de determinados inmuebles de gran interés, algunos de ellos no incluidos en el Catálogo del Plan General y que ahora se catalogan.

Las ciudades como Vélez-Málaga, en las que la riqueza monumental se limita a los grandes edificios públicos o religiosos y no tanto al caserío residencial como en otras partes de España en las que cada casa del centro es a su nivel un monumento en potencia, se enfrentan al problema de la minusvaloración de lo propio como carente de interés. En Vélez no hay muchas casas monumentales, pero sin duda el conjunto entero de su caserío sí lo es, aglutinando la historia de la ciudad en el devenir de los siglos. La tardanza en reaccionar y tomar conciencia por el cuerpo social de la importancia de la conservación de los bienes culturales propios, siendo éstos los que sean, antes de su deterioro, genera la necesidad de contar con unas ideas claras que sirvan de base teórica a la intensificación de la intervención de las entidades públicas o privadas. Tales ideas deben difundirse entre los distintos estamentos sociales.

Hay que recuperar los centros históricos, a veces abrumados por los efectos del crecimiento del sector servicios, para la residencia y convivencia habitual de los ciudadanos. De este modo se implicará al ciudadano en su cultura propia y en la conservación de sus bienes patrimoniales.

La conservación debe basarse en una nueva ética: no limitarse a los monumentos y fachadas, generando nuevas formas de especulación, sino abarcar en la protección a la ciudad existente entendida como una totalidad, un continuo urbano de edificios, ambientes exteriores y personas.

Sin embargo, no basta con regenerar los espacios públicos o los edificios. Los planes de actuación deben tener como directriz principal la introducción de medidas que propicien la implantación de actividades productivas, de modo que el planeamiento no sea un mero listado de ordenanzas de conservación sino una herramienta que conlleve a la reactivación del centro, sobre todo haciéndolo atractivo para nueva población que considere la mudanza a éste como una mejora de sus condiciones de vida. No olvidemos los valores meramente habitacionales que propicia la residencia en el centro mismo de las ciudades.

La reutilización de los espacios urbanos, para alcanzar el éxito, requiere una planificación anticipada y coordinada de los usos a implantar. La determinación de usos es fundamental también a la hora de reconstruir los edificios, la restauración debe ir acompañada de la restitución de los usos previos o de la implantación de usos nuevos adecuados.

Una idea básica es que conservar hoy es menos gravoso que rehabilitar mañana. En la actualidad, los datos estadísticos permiten afirmar que la conservación genera más puestos de trabajo en la construcción, mantiene las industrias artesanales y fomenta el turismo, con el potencial económico que supone.

El desbordamiento exterior, que ha supuesto una ruptura con el medio urbano preexistente, tanto por las tramas urbanas que supone como por las tipologías edificatorias dispersas que introduce, tiene otra vertiente interior, en el propio tejido urbano tradicional, donde las actuaciones de sustitución edificatoria han iniciado un proceso de alteración de las relaciones de los espacios y de la calle con el caserío.

La normativa urbanística al uso, al plantearse la protección de los Conjuntos de interés, suele limitarse a medidas destinadas a evitar ese, que hemos denominado, desbordamiento interior, dando reglas para las actuaciones edificatorias y algunas veces para intervenciones en espacios públicos. Sin embargo, a pesar de las consecuencias evidentes del desbordamiento exterior en el entorno inmediato, se da la paradoja de que se olvidan las medidas correctoras necesarias. Evidentemente un Plan Especial de Protección no puede alcanzar en su ámbito territorial a toda la Ciudad, pero debe extenderse a aquellas zonas que dan coherencia y efectividad a sus determinaciones.

Todas estas consideraciones están también en relación con la necesaria inclusión en el planeamiento de la mayoría de nuestros centros históricos de medidas de renovación y no simplemente de actuaciones de conservación. Si un casco histórico está vivo es porque ha podido renovarse a lo largo del tiempo. Y ese mismo proceso histórico es parte del legado que nos ha llegado. Congelarlo en una época no es una medida acertada en la mayoría de los casos, pues rara vez puede convertirse una ciudad en museo de sí misma. Por el contrario, dosificar medidas, cuidadosas con lo que debe conservarse, para permitir la evolución en los tiempos presentes es la mejor garantía de éxito.

Este Plan Especial intenta dar solución a la paralización en la actividad que el Casco Histórico de Vélez-Málaga viene manifestando, especialmente en la última década, y a la consiguiente situación de un proceso de

obsolescencia que su arquitectura padece. Plantea un modelo de ciudad, que fundamentalmente consiste en la revitalización urbanística de su centro neurálgico, Casco Histórico, que en el caso de Vélez afortunadamente aún coincide con el Centro Urbano y en menor medida con la actividad urbana. Recuperar ésta es uno de los objetivos ineludibles del Plan Especial.

Un modelo de ciudad entendido como herramienta vinculada a la intervención y en consecuencia un instrumento pragmático y operativo para desarrollar aquellos aspectos más significativos de la ciudad y para afrontar los problemas más graves.

Se desprende en este Plan Especial una intención de peatonalización unida a una revitalización de edificios, que unidas al conglomerado de viviendas tradicionales existentes en dicha área no son si no un deseo de hacer posible la idea que define la ciudad como una extensión no traumática de la vivienda, complementando ésta con las actividades más básicas del quehacer humano: habitar, circular, trabajar y distraerse.

El proceso de descentralización y especulación continua y descontrolada es una amenaza real para nuestras ciudades y para la estabilidad de los valores cívicos y favorece únicamente los intereses de unos pocos. Este proceso, que expulsa al ciudadano del centro, en el que vivieron sus padres, para el aprovechamiento único del área por especuladores y grandes intereses esta llevando hacia un modelo de ciudad disgregada, en la que la utilización del automóvil se hace imprescindible puesto que separa las áreas residenciales de los servicios y la administración. Si vivimos en la calle Gigante no necesitamos el coche para ir al banco en la calle Canalejas o al Ayuntamiento en Las Carmelitas. Para acabar con este proceso de descentralización tenemos que invertir la corriente, es decir, tenemos que establecer las pautas que hagan, no sólo una atractiva, sino mejor alternativa la residencia en el centro.

El reto de los Conjuntos Históricos no estriba sólo en conservar sino en determinar las posibles renovaciones pertinentes y adecuadas para obtener de una trama antigua una ciudad nueva capaz de producir lo que consume, de reponer lo que se destruye y de interesar al que la visita.

Si una ciudad histórica ha de tener futuro, éste no pasa por la conservación estricta de su forma y apariencia, sino que debe sumar a las actuaciones conservacionistas, esenciales en cualquier caso, la renovación de sus funciones urbanas como única salvaguarda para conseguir que sigan siendo ciudades vivas. Esto conlleva la necesidad perentoria de complementar las actuaciones de conservación con políticas activas en diferentes campos: cultural, fomento económico, social y sobre todo de vivienda. Por demás, el valor histórico y cultural de Vélez es uno de sus principales atractivos, la protección y conservación del Centro no es, pues, un objetivo meramente estético o culturalista, debe ser uno de los motores fundamentales para hacer de Vélez-Málaga una ciudad marcada por la calidad de vida en un medio urbano de singular valor, y para fomentar el desarrollo de un modelo turístico de calidad.

Afortunadamente los valores del patrimonio son hoy reconocidos por la sociedad en general; pueden considerarse superadas etapas en las que se les puso en alto riesgo de destrucción y de sometimiento a intereses especulativos, si bien en Vélez no está superada la idea de que lo nuestro vale menos que lo de fuera. La política de protección y conservación del patrimonio ha de ser, sobre todo, una política activa. El futuro de la ciudad histórica pasa, ineludiblemente, por el mantenimiento o la renovación de sus funciones urbanas (residenciales y comerciales principalmente) como única garantía para seguir siendo espacios vivos. Ello hace que no se trate únicamente de

llevar a cabo actuaciones de carácter cautelar sino que han de ponerse en relación con políticas de vivienda, con medidas para paliar la despoblación del centro; tanto por el fomento de la rehabilitación del patrimonio como por la creación de atractivos para la población joven, a partir de nuevas tipologías de vivienda e incentivos al alquiler; políticas de fomento económico, para conseguir que se sostengan sectores y actividades que dotan de funciones al espacio urbano; políticas sociales, que permitan conservar la diversidad social; o minoración de las agresiones medioambientales, potenciando el transporte público y posibilitando una mayor movilidad. La conservación de la memoria de los lugares históricos no es el archivo de lo pasado, sino la manera de incorporarlo al presente. De este modo, si la actividad actual del centro urbano es el comercio, los servicios personales y las actividades de dirección, no debemos olvidar que la principal actividad, origen de toda ciudad es la residencial. En este sentido, la conservación de esta función tradicional debe hacerse con los estándares que demanda la sociedad que es hoy destinataria de los mismos en términos de bienestar y habitabilidad, introduciendo los cambios necesarios en los tipos con las limitaciones y atractivos de la conservación del patrimonio edificado.

Por último, y asociada directamente al carácter de Vélez-Málaga como ciudad histórica, cabecera de comarca y núcleo de actividades, ha de concederse especial importancia a la función cultural de la Ciudad. La puesta en valor del patrimonio histórico y los recursos culturales de nuestra Ciudad, ofrece una oportunidad para potenciarla a todos los niveles: comarcal, provincial, regional, nacional e internacional.

## **5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS**

### **5.1.- OBJETIVOS GENERALES.**

Teniendo en cuenta que en el caso de Vélez-Málaga, el Conjunto Histórico artístico coincide con el Casco de una ciudad viva, centro administrativo y comercial de una comarca, no es posible adoptar para el Plan Especial un esquema de simple Plan de protección que tienda a perpetuar el legado histórico existente. Por ello se entiende que el camino de actuación debe ser la definición y acotado de los problemas urbanos del Conjunto Histórico, el establecimiento de sus condiciones de contorno, la determinación de una estrategia de intervención y la fijación de unas reglas de juego; marco de actuaciones arquitectónicas concretas, donde el papel del arquitecto sea imprescindible en la definición y alcance del tipo de obra a realizar, una vez superadas las tensiones que genera una potencial edificabilidad por encima de los aprovechamientos tradicionales de la zona sobre la que se actúa.

El objetivo básico del Plan Especial es dotar al área propuesta de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a su recuperación y conservación. El carácter del Plan Especial de protección, que se complementará con el de reforma interior, habrá de formularse de acuerdo con las exigencias citadas.

El Plan Especial, en un intento de dar solución a la paralización de la actividad que el Casco Histórico de esta ciudad viene manifestando, especialmente en la última década, y a la consiguiente generalización de un proceso de obsolescencia que su arquitectura padece, plantea un modelo de ciudad, que fundamentalmente consiste en la revitalización urbanística de su centro neurálgico.

La necesidad de acometer una política de revitalización del comercio tradicional unida a la estrategia para resolver los incontables problemas de tráfico en esta zona pasan necesariamente por el planteamiento de reformular los accesos principales al conjunto, así como a la ejecución de los edificios de aparcamientos, subterráneos o en superficie, que bien en el interior del casco histórico, o en su contorno inmediato permitan plantear racionalmente un problema endémico como es la relación de un conjunto histórico con el resto de la ciudad.

La experiencia nos demuestra que un problema bien planteado es un problema medio resuelto, y que por el contrario en el supuesto de no ser bien planteadas todas sus incógnitas, el problema no tendrá solución. En el caso que nos ocupa, el de la revitalización del un tejido urbano tan complejo como el Casco Histórico de Vélez-Málaga una postura negligente ante la valoración de los problemas de la realidad pasaría por una alternativa parcial y falta de pragmatismo.

Otros objetivos específicos del Plan son los siguientes:

1. La investigación arqueológica e histórica que enriquezca el conocimiento del Conjunto y permita su transmisión y difusión entre la población. Para ello, se identifican las distintas zonas arqueológicas conocidas y localizadas; las áreas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos; los límites de la ciudad antigua y su evolución; los trazados urbanísticos, tramas históricas, ensanches que se reconozcan en la ciudad y que hayan aportado alguna significación cultural a la formación de la misma, los monumentos, conjuntos y jardines históricos, etc.
2. Asegurar la integración de los diferentes elementos del Conjunto Histórico (Núcleo Urbano germinal, Ensanches extramuros, Área de la Fortaleza, Cerro de San Cristobal, etc..., con los nuevos crecimientos y aumentar el grado de comprensión de su estructura urbana, a través de un adecuado tratamiento y mejora de las condiciones de borde y de percepción del conjunto, puntos de referencia, visuales y perfiles urbanos, operaciones de remodelación y mejora de la trama urbana que sean precisas, etc.
3. Establecimiento de medidas para la protección de los valores paisajísticos existentes: las vistas, fachadas y perfiles urbanos que desde el exterior ofrece el propio núcleo histórico.
4. Proteger y poner de manifiesto los valores históricos y formales de espacios urbanos, edificios y demás elementos significativos, a través de una rigurosa catalogación, que se corresponda con unos tipos de actuación, de forma que se garantice el mantenimiento de las estructuras y tipologías tradicionales, así como la contención de los procesos de renovación y deterioro, determinando su capacidad arquitectónica para asumir nuevos usos y capacidad de transformación. El catálogo se compatibilizará con la Ley del Patrimonio Histórico en relación a la identificación de Bienes de Interés Cultural y sus entornos.
5. Establecer las condiciones a que se han de someter las edificaciones de nueva planta y las sustituciones de edificios no catalogados para conseguir su integración ambiental y morfológica en el Conjunto Histórico.
6. Mantenimiento de las características generales de la trama urbana, de las alineaciones y de las tipologías parcelarias y edificatorias.

7. Especial atención a la recuperación y tratamiento adecuado de los espacios libres existentes (calles, plazas,...) o con posibilidades de mejora mediante su reordenación. Se marcarán las directrices de diseño urbano de los espacios libres y se incidirá sobre los aspectos de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado, ajardinamiento,... etc.
8. Ordenación de la estructura viaria de forma que se garantice la accesibilidad para las actividades urbanas y se resuelven los conflictos de tráfico y necesidades de aparcamiento.
9. Mejora de las condiciones de vida de las áreas residenciales, a través de actuaciones sobre sus condiciones de habitabilidad y mejora de las dotaciones de equipamiento, servicios, accesibilidad e infraestructuras básicas, instrumentando las medidas necesarias para potenciar la rehabilitación del patrimonio residencial, fomentando la permanencia de la población residente y captación de nuevos habitantes.
10. En orden a la operatividad del Plan Especial, se establecerán los cauces de coordinación de las Administraciones con competencias en el Conjunto, fomentando los posibles acuerdos con las distintas Administraciones para ordenar las inversiones públicas de acuerdo con los objetivos del Plan, orientando dichas intervenciones públicas dada su capacidad de actuar como regeneradores urbanos.

Como objetivo global para la ejecución del Plan Especial, en orden a la mayor operatividad, se deberán establecer los cauces de coordinación de las Administraciones con competencias en el Conjunto, fomentando los posibles acuerdos con las distintas Administraciones, tanto para concretar sus determinaciones como para ordenar las inversiones de acuerdo con el Plan, orientando dichas intervenciones públicas por su capacidad de actuar como regeneradores urbanos.

De forma general el Plan Especial analiza la conveniencia de adecuar la actividad terciaria, que se traduce: por un lado, en la necesidad de dotar con accesibilidad de vehículos al mismo corazón del Centro Histórico y la de ubicar aparcamientos en número suficiente en él, a la vez que hacer peatonal una serie de vías claves en el comercio y en la Historia de la Ciudad.

Establecer normas de protección y marcar unas pautas de su evolución, teniendo en cuenta que en este caso coincide con el casco de una ciudad viva que constituye el centro administrativo y comercial de una comarca.

Analizar el grado de consolidación de las distintas áreas del Conjunto Histórico con referencia a los espacios urbanos, parcelario y forma de ocupación de las parcelas para cada uno de ellos, y proponiendo los mecanismos de protección u ordenación adecuados para cada caso.

Potenciar la rehabilitación de la trama residencial de Conjunto Histórico determinando las áreas de actuación más indicadas.

Sugerir la localización más adecuada para las intervenciones públicas capaces de actuar como regeneradores urbanos tanto desde el punto de vista socio-económico como en el arquitectónico.

Establecer posibles convenios con las distintas Administraciones Públicas para ordenar las inversiones de acuerdo con los objetivos del Plan.

Permitir, de una forma ordenada, la aportación cultural de la arquitectura actual como enriquecedora de un conjunto en evolución.

Marcar prioridades en las intervenciones públicas de cara a la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano.

Limitar las expectativas de un excesivo aprovechamiento urbanístico que potencie la sustitución inmobiliaria.

Elaborar un Catálogo completo de elementos que posean valores culturales, atendiendo a las características integrales de la edificación con indicación de su situación administrativa, justificación de su inclusión e indicación de su capacidad arquitectónica para asumir nuevos usos y capacidad de transformación.

## 5.2.- OBJETIVOS PARTICULARES.

De forma particularizada el Plan establece una serie de objetivos que se pueden concretar en los siguientes aspectos:

### a) Definición del Conjunto Histórico.

Por las razones expuestas se consideró necesaria la revisión de la delimitación del Conjunto Histórico de Vélez-Málaga con criterios de la nueva Ley de Patrimonio. Esta revisión consiste no tanto en la delimitación de un perímetro como en la identificación de elementos y sectores de interés con indicación de sus valores y directrices de intervención en función de su conservación o posibilidades de evolución.

### b) Criterios estructurantes y la interrelación del Conjunto Histórico con el resto de la ciudad.

Son estos criterios los más importantes que se proponen en el Plan y que van a servir para caracterizar a éste. La amplitud del Conjunto Histórico de Vélez implica que la mayor parte de la ciudad se encuentra incluida dentro del mismo. La nueva periferia se extiende básicamente por el sur y oeste del Conjunto y separada de éste por el eje formado por las calles Canalejas y Cristo.

Por otro lado la conexión funcional entre la ciudad nueva y la antigua, desde el punto de vista de la circulación, es en la actualidad muy confusa.

El Plan, propone un esquema de estructura viaria consistente en distintos niveles:

- La circunvalación exterior.
- Las tres vías de acceso desde esta circunvalación conectando con una ronda exterior.
- La mencionada ronda exterior como vía principal de comunicación dentro de la ciudad, que permita seleccionar los puntos de acceso al Conjunto Histórico y que conecte las zonas destinadas a aparcamientos.

- Diversos registros o penetraciones al interior del Conjunto Histórico coincidiendo con las calles de mayor importancia, tanto como vías comerciales como por la concentración de edificios de interés.
- Zonas peatonales en correspondencia con los registros o penetraciones anteriormente mencionado con lo que se mejorará la utilización del Centro Histórico para el peatón, sin llegar a prohibir de una manera estricta la circulación de vehículos y aparcamientos.

c) Criterios de recomposición interior y ordenación de la actividad urbana en el ámbito del Plan.

En el interior del Conjunto Histórico se plantean una serie de operaciones urbanas cuya finalidad es la de restituir la coherencia formal del mismo, en gran parte minada por las actuaciones de los últimos años. La ciudad de Vélez-Málaga en su desarrollo urbano ha pasado por un proceso a lo largo de los siglos de escasa planificación urbana, pasando desde la Medina en colina típica de la ciudad musulmana a una ocupación extensiva del área en el Barroco, para someterse a partir del S. XVIII a un creciente grado de ordenación, proceso en el que estamos actualmente, aunque distorsionado por el carácter de las promociones inmobiliarias que se han llevado a cabo. Por lo tanto se hace necesario, a través del Plan, introducir una serie de actuaciones específicas que tengan por finalidad, por un lado el dotar de coherencia a los aspectos morfológicos oportunos en las zonas que se han consolidado de una manera eficiente; y por otro, marcar las pautas del desarrollo formal de otras áreas que aún no han alcanzado un adecuado grado de urbanización. Estas operaciones afectan tanto a la urbanización de espacios como a las edificaciones que lo definen; entendemos que el trazado de estos espacios, su ordenación, jerarquía, etc. constituyen un elemento de primordial importancia en la consecución de una forma estructurada de la ciudad. Con respecto a las normas urbanísticas se conciben éstas no tanto como una regulación jurídica de derechos y deberes urbanos generales, sino como una normativa fundamentalmente arquitectónica de la ciudad que se construye de nuevo en las restituciones o transformaciones del caserío existente. Junto a estos dos aspectos se presta atención a la lógica ubicación de los grandes equipamientos públicos, para los que se proponen la reutilización de los edificios catalogados de mayor importancia, que son difícilmente renovables por la iniciativa privada. Por último se presta un gran interés a la gestión del planeamiento, consensuado desde el principio, como así se está haciendo, las actuaciones propuestas para que estas no sean una mera disquisición teórica sino que puedan ser realmente llevadas a la práctica con los medios disponibles por las Administraciones Local y Autonómica; de hecho gran parte de las actuaciones previstas en este Plan, están ya en vía de negociación o realización.

d) Ordenación de los bordes del Conjunto.

El Plan presta una especial atención a los bordes, en especial al planteamiento del desarrollo específico de las dos principales áreas libres con las que cuenta el casco histórico, los cerros de la Fortaleza y San Cristóbal; así como al imperativo de liberar el cinturón amurallado allí donde su presencia es cierta y teniendo en cuenta las posibilidades que el caserío adosado permita; por ello se detecta la necesidad de realizar operaciones en los espacios urbanos que tengan por finalidad clarificar las relaciones con el resto de la ciudad y ordenar las edificaciones que en este espacio se asienten.

e) Protección de la ciudad, criterios de rehabilitación y regulación de actividad edificatoria de nueva planta.

El proceso de sustitución progresivo de los últimos veinticinco años está provocando una radical transformación del parcelario, con la segregación de las grandes parcelas y cambios brutales en la tipología, realizados al margen de cualquier consideración urbana global con un resultado lamentable que conduce a la pérdida de la identidad de la trama urbana barroca o medieval, y de la claridad en el entendimiento del Conjunto Histórico. En general se realizan sin más lógica que un especulativo aprovechamiento de las parcelas de mayor.

Cuando, de forma espontánea, abundan las propuestas particulares de poner al día la fachada de una casa, manteniendo su interior, transformando una fachada popular en otra difícilmente calificable, hay que buscar unos mecanismos más culturales que urbanísticos para corregir una desviación que poco a poco va haciendo desaparecer el monumento entre una vorágine de ladrillo visto, arcos y sardineles, balcones, cierros, zócalos, todo ello compuesto de la forma más espectacular posible, a fin de obtener esa singularidad propia cada vez más difícil ante el alarde de ingenio de los vecinos. Entendemos que por un lado se debe proteger y rehabilitar lo que tenga un auténtico valor arquitectónico y por otro posibilitar la aparición, dentro del Conjunto, de arquitectura realizada con auténticos criterios modernos dentro de las limitaciones volumétricas impuestas por el análisis y la comprensión formal y estructural de la ciudad actual.

Así el Plan Especial plantea una serie de medidas para la protección arquitectónica y arqueológica del Conjunto Histórico, tanto a través del Catálogo que establece la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley Andaluza como por medio de las Ordenanzas Generales del Plan en relación con los niveles de protección urbanística.

Para el control de la renovación de la edificación se plantea lo siguiente:

- Limitar las expectativas de excesivo aprovechamiento urbanístico que pudieran inducir a la sustitución inmobiliaria no necesaria.
- Acomodar la nueva edificación al carácter de su entorno, para lo cual las sustituciones de edificios se apoyarán en las tipologías tradicionales preexistentes y los edificios sobre suelo no ocupado anteriormente se adaptarán a tales tipologías y se integrarán morfológicamente en el ambiente.
- Complementariamente el Plan determina criterios sobre fachada, instalaciones exteriores y cubiertas, así como de prohibición de usos perjudiciales.
- En relación con la población, las medidas de remodelación tienden a mantener los valores intrínsecos de la misma evitando su desplazamiento a otras áreas.

f) Protección de los espacios.

En relación con la escena urbana, conservar el carácter del casco urbano y recuperar el de la Villa, mejorando las percepciones visuales.

En relación con la estructura urbana, mantener las características de la trama (alineaciones e implantación de edificios) en el casco.

En cuanto a las características morfológicas de los espacios, regular su tratamiento con directrices de pavimentación, arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano, e intervenir en la regularización viaria del tráfico y aparcamientos.

En relación con la necesidad de incrementar las áreas libres con destino a uso público dentro del sistema local de equipamientos, potenciar el uso de los vacíos interiores de las manzanas no consolidadas para ese destino. Para mejorar el problema de las áreas más congestionadas (céntricas) se han establecido disposiciones de ubicación de aparcamientos bajo las siguientes premisas básicas:

- Cercanía al área congestionada
- Accesibilidad
- No incremento del tráfico en áreas conflictivas.

Se ha preferido optar por ubicar aparcamientos en la periferia del centro, tras varios estudios sectoriales. Dota de este servicio al área alrededor de los equipamientos y edificios monumentales, descongestionando la zona, limitando el acceso de vehículos que no vayan a aparcar.

Como consideración global o corolario al conjunto de objetivos expresados, hay que señalar, en el ámbito de una crítica a muchos de los instrumentos de planeamiento especial existente, que el contenido de éstos no se puede limitar a una normativa rigurosa y a propuestas de actuaciones modelos, ya que no serían suficientes. La finalidad del Plan Especial de Protección del Centro Histórico es la de ser un instrumento, a la vez, minucioso y flexible, que para su desarrollo ha de contar con una estrategia paralela de actuación pública que permita el seguimiento y control de la evolución del Conjunto Histórico durante la aplicación del Plan, corrigiendo sus desviaciones y modificando sus determinaciones cuando factores imprevistos así lo demanden.

## **6.- PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

### **6.1.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN.**

En el Plan Especial las medidas de protección se concretan en dos campos: el de arqueología y la arquitectura.

#### **De los valores arqueológicos subyacentes.**

Con respecto a los bienes arqueológicos el Plan Especial, después de haber sido analizado el potencial arqueológico del subsuelo veleño por los servicios del Ayuntamiento, ha delimitado tres áreas con sus correspondientes niveles de protección, establecidas a partir de los datos obtenidos de la Carta Arqueológica en proceso de redacción, del núcleo urbano, en función de la probabilidad o certeza de encontrar en ellas elementos arqueológicos de interés. Cada una de ellas se entiende que posee un grado de interés homogéneo y recibe en la Normativa Urbanística un tratamiento diferenciado.

La primera área, denominada de Protección Arqueológica Integral, corresponde a las zonas de máximo interés, tanto por la entidad de los elementos que han llegado hasta nosotros como por el valor que los mismos tienen para el conocimiento de la historia de la ciudad, no sólo desde un punto de vista puramente científico, sino especialmente como elementos de interés público. Incluye todo el ámbito del Cerro de La Fortaleza.

La segunda área, denominada de Protección Arqueológica Cautelar, comprende el resto de la trama urbana área ubicada intramuros del trazado de la muralla, así como ciertas áreas del cinturón de extramuros de ésta. Se ubica igualmente una zona de esta calificación en el entorno de la Ermita de Los Remedios.

La tercera área, denominada de Vigilancia Arqueológica, incluye el resto de edificaciones situadas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial.

#### **De los valores arquitectónicos.**

Con respecto a los bienes arquitectónicos, el Plan Especial ha elaborado un catálogo después de analizar todas y cada una de las edificaciones de su ámbito. El catálogo figura como documento independiente y a su memoria nos remitimos para la explicación del mismo. El Plan establece unos niveles máximos de intervención para cada uno de los grados de protección reconocidos en el catálogo clarificando las posibilidades de actuación en cada caso.

Independientemente de la cualidad protectora del conjunto de determinaciones del Plan Especial, se reserva la denominación de medidas de protección a los siguientes conceptos:

- Catalogación de bienes inmuebles de interés
- Normas de protección
- Intervenciones programadas sobre edificios protegidos

## 6.2.- CRITERIOS DE PROTECCIÓN

La normativa de protección, que regula tales medidas, pretende ser específica para cada inmueble o elemento, sobre el que se determina el grado y modo de intervención, incluso sobre cada parte del mismo si existen diferencias cualitativas entre ellas. Naturalmente, existe también normativa de protección común a todo el ámbito del Plan Especial o a sus distintas zonas y grados, con valor obligatorio o subsidiario, según los casos. Son de aplicación estas normas con carácter general a todos los inmuebles incluidos dentro de la delimitación del ámbito recogida en la documentación gráfica, y con carácter específico, según el caso, a los incluidos en los entornos de los monumentos y a los incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial.

Las normas de protección abarcan los siguientes conceptos:

- Deber de conservación, de los propietarios y titulares de fincas, de los ciudadanos y del Ayuntamiento.
- Protección de los usos, especialmente en los edificios catalogados y en los equipamientos existentes.
- Protección del parcelario, que podrá alterarse teniendo en cuenta las pautas de formación que históricamente han generado la actual fragmentación.
- Protección de alineaciones.
- Protección del ambiente exterior, con pautas para fachadas, cubiertas, medianeras y paramentos externos, colocación de publicidad, cables y conducciones, y con condiciones de urbanización de espacios públicos.
- Protección de inmuebles, cuestión que se explica de modo más amplio en el Catálogo de Bienes Protegidos.
- Protección arqueológica.

## 6.3.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.

El Plan propone una serie de intervenciones urbanas que se desarrollarán a gran nivel de definición, considerándose para algunas de ellas la necesidad de plantear concursos de ideas, con la finalidad de que se constituyan en elementos estructurantes de calidad de la forma global del conjunto. Junto a éstas se desarrollan

otras actuaciones cuya concreción formal tiene sólo un carácter indicativo y se regulan mediante normativa aplicada en diferentes escalas de intervención.

### **Operaciones de protección y reforma interior.**

Operaciones de gran envergadura, cuya importancia requiere la redacción de otros Planes Especiales, y que afectan a grandes áreas del centro.

#### **- Plan Especial de la Fortaleza:**

La colina donde se asienta la fortaleza, calificada como parque urbano del Sistema General de Espacios Libres, será objeto de un Plan Especial que además de disponer la ordenación interna del mismo, preverá la existencia de usos complementarios para Equipamiento Público como un Centro de Interpretación de Usos Culturales y un complejo de alojamientos vinculado al anterior.

#### **- Plan Especial de las Murallas:**

Todo el contorno de la muralla al oeste de la Fortaleza, entre la Puerta de Granada y el Cubo sur presenta un aspecto urbano muy disgregado, con presencias puntuales de los paños de muralla en el espacio público o en patios privados en las calles Salvador Rueda y Murallas Altas. El objetivo del Plan Especial será la puesta en valor del conjunto, estudiando la posibilidad de liberar los paños de muralla ocultos y desarrollar un adarve o barbacana, en función de su situación, dando carácter de fachada de la ciudad alta al entorno de la muralla y la calle Jazmín. El plan se extenderá a todo lo largo de la muralla, tanto en las zonas con restos emergentes como en las que la presencia de la muralla es sólo hipotética, entendiendo que la posibilidad de establecer el trazado real de la misma merece un estudio detallado que permita la revitalización de las partes bajas de la Villa.

### **Operaciones de Ordenación de la Estructura urbana.**

Las intervenciones estructurales y morfológicas son las de mayor incidencia del Plan Especial puesto que suponen modificaciones de la estructura de los espacios urbanos preexistentes en las áreas afectadas.

#### **- Calle Las Tiendas:**

Revitalización del entorno de calle las Tiendas mediante la inclusión de una actuación arquitectónica que regenere el conjunto limitado por dicha calle, así como Félix Lomas y José Téllez Macía. La intervención prevé la inclusión de aparcamientos bajo la rasante y la ubicación de un edificio residencial-comercial y de oficinas.

#### **- Tranvía:**

La presencia inmediata del tranvía en las cercanías del centro posibilita la inclusión de un tramo del mismo que conecte el Centro Histórico con el resto de la ciudad y la costa. El eje formado por las calles Canalejas y Cristo se propone como el trazado idóneo de conexión.

#### **- Cerro de San Cristóbal:**

En el extremo sur del cerro, tras la calle Málaga se dispone una zona residencial que sirva de transición entre las traseras del barrio de los Pajaritos y el parque del Cerro.

#### **- Ermita de los Remedios:**

El cerro de San Cristóbal, en el entorno de la Ermita de los Remedios, se califica igualmente como parque urbano del Sistema General de Espacios Libres. Su regulación mediante Estudio de Detalle, además de ordenar el ámbito y su entorno inmediato, regulará la frontera con el caserío anejo al cerro, que presenta un conjunto muy disgregado de alturas y traseras.

### **Medidas de mejora, rehabilitación y restauración**

Se concretan básicamente en dos acciones, unas medidas generales referidas a la edificación mediante la regulación de la rehabilitación y unas acciones puntuales sobre determinados espacios urbanos actualmente degradados.

Se distinguen dos tipos de rehabilitación en relación con el agente de la misma, la rehabilitación pública, cuando se efectúa con fondos exclusivamente institucionales y la rehabilitación privada cuando es efectuada por particulares aunque dispongan de ayudas de fondos públicos.

Con respecto a su ámbito diferenciamos las rehabilitaciones puntuales y las que se realizan dentro de las áreas de rehabilitación.

#### **Rehabilitación de iniciativa pública.**

Sobre esta base legislativa, el Ayuntamiento se servirá del Plan Especial para ir definiendo su propia política de rehabilitación, inscrita en una política municipal de vivienda con carácter general para toda la ciudad, periferias y casco, y estará en disposición de poder llegar a convenios con la Administración.

#### **Rehabilitación de iniciativa privada.**

Habrà que hacer una distinción previa entre:

La rehabilitación libre.

La rehabilitación protegida, que podrá contar con ayudas de la Administración siempre y cuando los edificios de una parte, y los propietarios de otra, cumplan una serie de condiciones establecidas en los distintos instrumentos previstos.

De otra parte está funcionando la Oficina de Rehabilitación para la gestión de medidas de fomento y ayuda a la iniciativa privada, así como en la ejecución de las actuaciones públicas.

La actuación pública en rehabilitación se debería complementar con una Ordenanza Municipal en la que se regulen las ayudas que el propio Ayuntamiento pueda destinar a la rehabilitación privada (subvención de un % sobre el presupuesto, reducción de tasas de licencia, etc.) en función de sus propios presupuestos municipales. En este caso se propone que esta ayuda pueda llegar hasta el 2% del presupuesto de la rehabilitación.

#### **Operaciones de rehabilitación.**

En el interior del Conjunto Histórico se plantean una serie de operaciones urbanas cuya finalidad es la de restituir la coherencia formal del mismo, en gran parte perdida por las actuaciones de los últimos años.

Se harán mediante proyectos de obra y de urbanización que se detallan al describir las diversas operaciones y en el Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

Según el grado de definición se plantean tres áreas de rehabilitación y varias actuaciones puntuales en edificios catalogados.

- Área de Rehabilitación Concertada: Todo el ámbito del P.E.P.R.I.
- Área de Rehabilitación Preferente: Barrios de la Villa, Arrabal y Pajaritos con los límites que se detallan en la cartografía.
- Área de Intervención Prioritaria: Determinados núcleos de los barrios de la Villa y el Arrabal que por su franco estado de deterioro necesitan con urgencia actuaciones de reforma. Límites detallados en cartografía.
- Calle Félix Lomas 27: Adecuación para uso Cultural-Administrativo.
- Plaza de la Constitución 5: Adecuación para uso Cultural de los Pósitos.
- Ermita de San Sebastián: Obtención y adecuación para uso Equipamiento-Área Libre.
- Calle Cilla 3,5: Obtención y adecuación para uso Equipamiento de la antigua cilla de San Francisco.
- Cruz del Cordero: Obtención y adecuación para uso Equipamiento de la Cruz del Cordero y casas adyacentes.
- Lope de Vega 8: Adecuación para uso Equipamiento del antiguo edificio de la Policía, previendo la posibilidad de compatibilizar estos usos dominantes con la inclusión de viviendas en las traseras del inmueble.

#### 6.4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL.

El marco legislativo estatal en el que se encuadran los instrumentos de planeamiento que afectan a los Conjuntos Históricos está formado, además de la legislación del suelo, por la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, y por los decretos que la desarrollan.

El artículo 20.1 de tal ley es el que establece la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área declarada como Conjunto Histórico, admitiendo cualquier otro documento de planeamiento que cumpla las exigencias legales.

El presente Plan Especial se ajusta tanto a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, como a la legislación del Patrimonio Histórico.

Respecto de la legislación estatal son de principal importancia para el Plan los artículos 7, 8, 11, 15.3, 17, 19, 20.2, 20.4, 21, 23, 24, 36, 40, 42.2 y 44 y la disposición adicional 2º.

El artículo 7 de la ley dispone la intervención municipal, en cooperación con otros organismos sectoriales, para la conservación y custodia del patrimonio histórico. Se regula la cuestión en la Normativa del Plan Especial.

El artículo 8 establece deberes para las personas que observan peligros para los bienes protegidos. Se recoge tal deber en la Normativa.

El artículo 11 determina la aplicación provisional del mismo régimen de protección para los inmuebles con expediente incoado y los declarados como BIC. El Plan establece los mismos medios de control y protección y delimita sus entornos.

El artículo 15.3 define el concepto de Conjunto Histórico, con criterios actuales. El Plan Especial propone una nueva delimitación del Conjunto histórico acorde con la definición legal.

Al artículo 17 trata de las relaciones del Conjunto Histórico con el área territorial a la que pertenece y de la protección necesaria de su entorno.

Al artículo 19.1 trata de las necesarias autorizaciones de los organismos competentes en materia de protección del patrimonio histórico para la ejecución de obras, colocación de rótulos, señales o símbolos en los monumentos. Tal cuestión se trata en la Normativa.

El artículo 19.3 prohíbe la publicidad y los cables, antenas y conducciones sobre fachadas y cubiertas de monumentos. También prohíbe todo tipo de construcciones que perturben la contemplación de tales inmuebles. Para que se cumplan tales disposiciones el Plan Especial incluye normativa específica.

El artículo 20.2 requiere que el Plan Especial establezca para los usos públicos el orden prioritario de su instalación en edificios y espacios aptos para ellos, lo que se regula en la Normativa. Asimismo el artículo 20.2 requiere que se contemplen las posibles áreas de rehabilitación, cosa que el Plan Especial hace. El mismo artículo de la Ley establece que el Plan Especial debe contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas y a las instalaciones sobre las mismas, lo que se hace en artículos de la Normativa de modo específico.

Los artículos 20.4 y 23 de la Ley estatal requieren la autorización de la Administración de Bienes Culturales, tras la aprobación definitiva del Plan Especial para la ejecución de obras que afecten a monumentos y a sus entornos. Tal cuestión se trata en la Normativa.

El artículo 21.1 trata de la catalogación que ha de realizar el planeamiento relativo a un Conjunto Histórico. El Plan Especial se acompaña del correspondiente Catálogo.

El artículo 21.2 permite que el Plan Especial incluya actuaciones de remodelación urbana en los Conjuntos Históricos condicionándolas a que impliquen una mejora de las relaciones urbanas o que eviten usos degradantes. El plan Especial supone actuaciones de reforma interior, de mejora de equipamientos y dotar de usos adecuados a vacíos urbanos.

El artículo 21.3 se refiere al mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de las características ambientales del Conjunto Histórico, admitiendo las sustituciones de inmuebles en la medida en que contribuyan a la conservación general. A tales fines se dirige toda la Normativa, especialmente los artículos dedicados a la Protección de Usos, Protección del Ambiente Exterior, Protección del Entorno de Monumentos, Protección de Inmuebles, Condiciones para las Demoliciones y Ordenanzas Generales y de Zonas.

El mismo artículo 21.3 exige el mantenimiento de las alineaciones existentes. Esta prescripción se ha interpretado en el sentido de mantener las alineaciones existentes correctas, las que siguen las pautas históricas y no rompen la continuidad de las alineaciones por existencia de edificaciones de tipología inadecuada o por no haberse completado la formación de una manzana.

El artículo 24 regula la declaración en ruina y la posibilidad de demoler edificaciones, cuestión ésta que el Plan Especial dej a las consideraciones del P.G.O.U. por estar allí suficientemente, de acuerdo con la casuística posible.

El artículo 36.1 se refiere al deber de conservación de propietarios y titulares de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, lo que se recoge en la Normativa.

Los artículos 40, 42.2 y 44, que tratan sobre el patrimonio arqueológico y, singularmente, sobre los hallazgos casuales, son contemplados por el Plan Especial en su Normativa.

No hay que olvidar que la legislación estatal no es la única de aplicación en Andalucía en materia de protección del patrimonio histórico. La legislación autonómica en tal materia (el Estatuto de Autonomía atribuye competencia exclusiva al respecto) completa y desarrolla las disposiciones estatales que mantienen su eficacia en relación con las materias de interés general y operan con carácter supletorio para aquellos temas no tratados por la legislación andaluza.

## **7.- LEGISLACIÓN APLICADA**

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

El Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Ley 13/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

Ley 1/91 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía

D. 19/95 de 7 de febrero, Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

## 1. INTRODUCCIÓN

Antes de entrar a detallar cual ha de ser el contenido del presente estudio, es importante señalar que su objetivo último, se centra en constatar la viabilidad económica de las propuestas y actuaciones que el plan pretende, justificando la existencia de los medios necesarios y asegurando el compromiso de los agentes responsables de las inversiones pública y privadas que el mismo contempla.

El Reglamento de Planeamiento, aun en vigor, señala respecto de los Planes Especiales de Reforma Interior, que (...) *deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas (...)*

El presente plan, aunque centra su objetivo en la protección del Centro Histórico, comparte características con los planes de reforma interior y de mejora urbana, de ahí que hayamos de remitirnos en cuanto a sus fundamentos legales, al Reglamento de Planeamiento, que en sus artículos 45.1 y 55, trata la cuestión.

El primero de ellos establece la obligación de incluir, en la redacción del plan especial, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, con el del plan de actuaciones de las mismas, y el segundo desglosa los costes aproximados a evaluar.

La función del Estudio Económico Financiero del Plan Especial, se concreta en los artículos del reglamento de Planeamiento, donde se establece que aquel habrá de contener :

- Cuantificación de los costes. Para la cuantificación de los costes tendremos que basarnos en el plan de actuaciones que se van a acometer, donde encontraremos de forma detallada información, acerca de las diferentes actuaciones así como del coste de las mismas.
- Imputación de las inversiones. En este punto tendremos en cuenta la asignación de cada una de las inversiones a acometer por cada uno de los diferentes agentes ya sean públicos ( Ayuntamiento, Administración autonómica ) o privados, cuantificando en la medida de lo posible sus capacidades económicas.
- Viabilidad económica. Una vez conocidas cuales son las inversiones a realizar y el coste de las mismas, tendremos que tener en cuenta que éstas sean tales que puedan ser llevadas a cabo por los agentes indicados, en los plazos de actuación del plan.

## 2. CUANTIFICACIÓN DE LOS COSTES

La valoración de las actuaciones propuestas, supone expresar en términos de coste las acciones recogidas en el suelo, la realización de infraestructuras, obras de urbanización, construcción de equipamientos y servicios urbanos y obras de rehabilitación.

El presupuesto que a continuación detallamos, ha sido ajustado a dos etapas cuatrienales, haciendo coincidir cada una de ellas con las fases señaladas.

En dichos plazos habrán de llevarse a cabo las actuaciones previstas con objeto de completar la urbanización del suelo y acometer las operaciones de reforma y rehabilitación.

VER TABLA 1

## 3. IMPUTACIÓN DE INVERSIONES

De forma muy general, y sin perjuicio de las modificaciones futuras que se lleven a cabo en cuanto a la asignación definitiva de cada una de las actuaciones, podemos establecer una serie de criterios a la hora de imputar a los diferentes organismos las inversiones previstas.

- Asignar la inversión a aquel agente con el que mantenga mayor relación directa
- Asignar al sector público todas aquellas inversiones que no sean viables para el sector privado
- Asignar la inversión a aquel organismo público que tenga programas en los que se comprenden las actuaciones programadas en el PE.

Urbanización. En este campo incluiremos:

- Los grandes espacios públicos que corresponderá a la Consejería de Obras Públicas.
- Los pequeños espacios públicos corresponderá al Ayuntamiento.
- Los espacios públicos que se encuentran en zonas residenciales que exigirá la participación de los agentes privados así como del Ayuntamiento en el porcentaje que le corresponda según establece la ley del suelo.

Edificación residencial.

- Las nuevas edificaciones se le asigna a los agentes privados, salvo en el caso en que suponga la construcción de viviendas de protección pública en suelos de patrimonio municipal, en cuyo caso se le atribuirán tanto a la Consejería de Obras Públicas y Transporte como al Ayuntamiento.

Edificios para equipamientos.

- De nueva construcción correspondería al Ayuntamiento.
- Si se trata de edificios a rehabilitar y que están catalogados va a corresponder tanto al Ayuntamiento como a la Consejería de Obras Públicas.
- Si son edificios a rehabilitar pero con un especial interés cultural, serán otros los organismos (Consejería de Cultura).

Edificios singulares.

- Los inmuebles que sean bienes de interés cultural declarados o incoados corresponderá la inversión a la Consejería de Cultura, si bien en el caso de edificios de propiedad particular, conjuntamente con sus propietarios.
- Los edificios singulares de uso público corresponderá tanto a la Consejería de Cultura como al Ayuntamiento.

Adquisición de suelo.

Todas imputables al Ayuntamiento.

Planeamiento de detalle y proyectos de gestión y ejecución.

Corresponde a los agentes a los que corresponde la ejecución de la inversión principal o bien al Ayuntamiento.

Basado en lo anterior y en consideración de los campos de competencia de cada uno de organismos públicos hemos procedido a realizar las siguientes asignaciones, entre las inversiones a financiar en principio por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez , la Junta de Andalucía, la Administración Central, y la iniciativa privada.

**VER TABLA 2**

En cuanto a la asignación a los organismos públicos de las inversiones a acometer, hay que centrar el estudio en valorar, por una parte la capacidad financiera del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, y por otra , el grado de intervención de la Junta de Andalucía, a través de sus Consejerías de Cultura y de Obras Públicas y Transportes, ambas con programas específicos de intervención en bienes de interés cultural, en espacios públicos y en edificios a rehabilitar suficientemente dotados, aunque limitados y sujetos a necesidades de programación.

También habría de contemplarse la posibilidad de poder asignar ciertas actuaciones a la Administración Central y obtener información acerca de posibles ayudas y subvenciones por parte de la Administración Europea.

Hemos de señalar que en la cuantificación de los costes, sólo se han incluido parte de las actuaciones a realizar por los agentes privados , dada la dificultad a priori de valorar las diversas actuaciones de reforma y rehabilitación privada que indudablemente habrán de llevarse a cabo como complemento al plan

integral de reforma del centro histórico.

Dicha inversión a cometer por la iniciativa privada podrá acogerse a los planes de rehabilitación de vivienda existentes, destinados a particulares.

#### **4. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LOS AGENTES PÚBLICOS**

##### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

El presente análisis pretende evaluar, las posibilidades financieras del ayuntamiento para hacer frente a los compromisos asignados, bien con recursos propios o a través de endeudamiento.

A dichos efectos, hemos contado con la siguiente documentación facilitada por la Sección de Intervención del Área Económica del Ayuntamiento.

- Presupuesto Ordinario y Consolidado del Excmo. Ayuntamiento correspondiente a los ejercicios 2.002 y 2.004.
- Liquidación del presupuesto Ordinario del Excmo. Ayuntamiento correspondiente al ejercicio 2.002.
- Presupuesto de la GMU correspondiente al ejercicio 2.002 y 2.004
- Liquidaciones de los presupuestos de la GMU, correspondiente a los ejercicios 2.002, y 2.003.

Con respecto al ejercicio 2.003, se nos informó de que el presupuesto se prorrogó del correspondiente al 2.002, no contando a la fecha con documentación acerca de la liquidación del mismo.

Hemos de señalar, como aspecto fundamental en la elaboración de los presupuestos del ejercicio 2.004, que tal y como se expresa en el Informe de Intervención, los mismos se han acogido a la Ley General de Estabilidad Presupuestaria (Ley 18/2001), en los términos previstos, por los cuales las cifras de Ingresos y Gastos han de estar niveladas, y cumplir por consiguiente con el objetivo de estabilidad presupuestaria.

A efectos de poder analizar la evolución de determinadas partidas, exponemos en primer lugar un cuadro comparativo correspondiente a los ejercicios 2.002, 2.003 y 2.004 del presupuesto ordinario del Ayuntamiento (al no contar con los datos del presupuesto consolidado de la liquidación correspondiente al ejercicio 2.002)

A su vez, y a los efectos de valorar, esta vez sí, el volumen total de las partidas de ingresos y gastos, del ayuntamiento y sus corporaciones, confeccionamos uno similar pero en base únicamente a los presupuestos consolidados, de los ejercicios 2.003 Y 2.004.

VER TABLA 3

VER TABLA 4

A efectos de analizar la capacidad económica del ayuntamiento, nos centraremos en determinados aspectos, que consideramos relevantes en cuanto al objeto del presente estudio, que no es otro que poner de manifiesto la capacidad del ayuntamiento de obtener recursos destinados a asumir las actuaciones en los plazos previstos.

### **Gasto en Inversiones Reales**

Merece destacar la evolución creciente en la cifra destinada por el Ayuntamiento a inversiones reales en el municipio, teniendo en cuenta los datos ya liquidados del ejercicio 2.002, en el que la partida ascendió a 5.088.728,68 euros (12.47% del total de gastos), frente a la inversión prevista en 2.004, por un total de 8.129.040,89 euros, un 16.91 %, que representa un incremento en el volumen de inversiones del 59,74%.

Con respecto al presupuesto consolidado del ejercicio 2.004, el porcentaje del presupuesto de gasto asignado supone un 16.10%, ascendiendo a un total de casi 10 millones de euros.

Dichas cifras e incrementos, en un nivel de gasto en inversiones, que contemplan entre otras y de forma fundamental, nuevas actuaciones, ponen de manifiesto el indudable espíritu inversor de la corporación municipal.

### **Ingresos Ordinarios**

Incluyendo en este concepto, impuestos directos, indirectos y tasas, obtenemos, referido al presupuesto de 2.004, un total de 40.036.099,50 euros, que supone el 65.59% de los ingresos previstos, y respecto del ejercicio 2.003, un total de 32.434.318,40 euros, que representa el 60.92% del total de los ingresos previstos.

Es importante destacar el sensible incremento del 23.43% sufrido con respecto al anterior ejercicio, de este grupo de ingresos que representa más del 65% de los ingresos del municipio, y que independientemente de otros factores de tipo coyuntural, evidencia una marcada capacidad de generación de recursos, en base entre otros factores a una creciente mejora de la gestión municipal.

Podemos concluir por lo tanto, que aunque de forma limitada, parte de dichos ingresos sean susceptibles de formar parte de la financiación necesaria, para acometer las actuaciones del plan que valoramos.

### **Ingresos por transferencias Corrientes**

Dicha partida ha sufrido un considerable incremento del 35.83%, en los presupuestos del 2.004, respecto del anterior ejercicio. En ella hemos de destacar tal y como se expresa en la Memoria Explicativa de los presupuestos, la importancia de la Transferencia del Estado, por la participación en los tributos, que viene a suponer la segunda fuente de recursos del Ayuntamiento.

Dicha fuente de recursos, que anualmente se incrementa en función del crecimiento progresivo de la población de Vélez Málaga, puede en un futuro cercano sufrir un notable incremento si se obtiene la declaración de municipio turístico, por la cesión de la recaudación de determinados impuestos.

### **Ingresos por enajenación de inversiones reales**

Esta partida que expresa los posibles ingresos ha obtener por el Ayuntamiento como consecuencia de la venta de bienes de titularidad municipal, es susceptible de erigirse, como lo ha sido habitualmente, fuente directa de financiación, en este caso, de parte de las inversiones que contempla el presente plan.

### **Ingresos por transferencias de Capital**

En este capítulo se incluyen las subvenciones que las diferentes Administraciones Públicas, o entidades físicas o jurídicas privadas, destinan a financiar las inversiones que el presupuesto pueda contemplar para el ejercicio.

Es evidente, tal y como posteriormente expresaremos de forma más amplia, la fundamental importancia que en ejercicios futuros, adquirirá la presente partida, dado el alto grado de intervención de las mencionadas administraciones, sobre todo públicas, en la ejecución de los planes especiales, como el que en este estudio valoramos.

### **Endeudamiento Financiero**

Tal y como refleja el informe de intervención de los presupuestos del ejercicio 2.004, el estado de la deuda a largo plazo, a final de ejercicio arrojará un importe de 10.058.304,36 euros, que viene a representar un 16,48 % del presupuesto de ingresos.

Del análisis del estado actual de endeudamiento, y teniendo en cuenta los capitales pendientes de amortizar y plazos de vencimiento, observamos tal y como queda reflejado en el cuadro adjunto que mas del 50% de la deuda actual vencerá antes de final del ejercicio 2.007, lo que permitirá, por una parte, disminuir sensiblemente el presupuesto de gastos destinados a amortización de capitales ejercicio tras ejercicio, y por otro alcanzar un nivel de endeudamiento susceptible de poder incrementarse ampliamente, sin incurrir en desequilibrio financiero alguno.

### **VER TABLA 5**

Es pues de destacar, la solvente situación financiera alcanzada durante los últimos años como consecuencia, por una parte, de la amortización de gran parte de los préstamos a largo plazo que se mantenían, y por otra, de la prudente utilización por parte de la corporación municipal de la financiación crediticia.

Si bien, en los presupuestos del 2.004, no se ha previsto endeudamiento nuevo alguno, en virtud del proceso de austeridad, iniciado por la corporación para cumplir con los criterios de la Ley de Estabilidad Presupuestaria, tal y como se expresa en la memoria explicativa, a la que hemos tenido acceso, si entendemos no obstante, que la aprobación de un plan tan excepcionalmente importante para el municipio, como es el propuesto, no podría acometerse, sin contemplar la financiación, de parte de las inversiones, mediante préstamos preferiblemente a largo plazo o adecuados a los plazos de ejecución de las actuaciones que contempla el plan.

### **Capacidad económica de los agentes públicos.**

Ya hemos destacado anteriormente la importancia de la inversión pública en la ejecución de las actuaciones. Estas inversiones van a asignarse a los diferentes entes públicos en función de los diversos programas de intervención existentes así como teniendo en cuenta cual es la capacidad económica de cada uno de ellos.

## JUNTA DE ANDALUCÍA

La Junta de Andalucía a través de sus diferentes consejerías tiene contemplado su intervención asumiendo el coste de las actuaciones que se les asignan. Asignación que se realiza sobre la base de lo establecido en la legislación vigente que recoge las competencias públicas de cada agente y de la capacidad inversora de cada uno.

Según esto y siempre que los organismos locales y privados cumplan con los requisitos exigidos en los diferentes planes de ayuda podrán aliviar de la carga económica que toda actuación de este tipo supone.

Hay que señalar la importancia que esto tiene, pues permitiría facilitar la ejecución del P E, ya que ésta no tendría que depender tanto de la capacidad económica y de endeudamiento del Ayuntamiento.

A continuación vamos a recoger cuales son los diferentes planes de ayuda que recoge cada una de las consejerías.

### **Consejería de Obras Públicas y Transporte**

La intervención de la Consejería de Obras Públicas se materializa a través del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2.003–2.007 Decreto 149/2003. Este Plan promovido por la Junta de Andalucía surge con una vocación social clara que es la de favorecer el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos y posibilitar la emancipación de los jóvenes. Esta vocación social se conjuga con una preocupación por la recuperación de espacios urbanos construidos.

Tal y como recoge el Plan ambos objetivos se materializan en una apuesta por:

- Promoción de viviendas de nueva planta.
- Ocupación de viviendas construidas y deshabitadas.
- Rehabilitación de entornos degradados o de cascos históricos.
- Mejorar la sostenibilidad ambiental y la calidad de las viviendas, teniendo para ello en cuenta los programas de rehabilitación.
- Propiciar la recuperación de los entornos urbanos construidos, a través de los programas de Rehabilitación Concertada y los programas de Rehabilitación Integral de Barriadas.

Este último aspecto, de los programas de Rehabilitación Concertada, es el que en nuestro caso más nos interesa porque va a permitir que el Ayuntamiento se libere de un porcentaje importante de la carga económica que la ejecución del plan supone.

Los programas a través de los que se articula el nuevo Plan son los siguientes:

#### Venta

- Viviendas protegidas de régimen especial en venta.
- Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica (MYA)
- Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler

#### Alquiler

- Viviendas protegidas en alquiler
- Alojamientos protegidos en alquiler
- Viviendas y alojamientos protegidos en alquiler para jóvenes
- Viviendas para la integración social
- Bolsa de alquiler

#### Rehabilitación

- Transformación de infravivienda
- Rehabilitación autonómica
- Rehabilitación singular
- Rehabilitación de edificios
- Instrumentos de intervención
- Áreas de Rehabilitación Concertada
- Rehabilitación Integral de Barriadas

#### Suelo

- Adquisición de suelo para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo
- Actuaciones protegidas en materia de suelo

Además de todas las figuras señaladas, la Junta de Andalucía articula dos grandes instrumentos de intervención en materia de rehabilitación. Se trata de dos mecanismos de actuación integral, en los que concurren distintas actuaciones y que persiguen en conjunto una mejora de la habitabilidad y las condiciones urbanas y residenciales de distintas áreas construidas, tanto de centros históricos como de barriadas. En concreto, se contemplan dos grandes instrumentos de intervención: las Áreas de Rehabilitación Concertada y la Rehabilitación Integral de Barriadas.

#### **A. Áreas de Rehabilitación Concertada**

Concebido como un instrumento de intervención sobre el patrimonio residencial y urbano en centros históricos, su objetivo es mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente, propiciando su integración social, mediante la recuperación de esta área de la ciudad en las vertientes residencial, patrimonial, urbanística y social.

Mecanismo

El mecanismo de actuación de estas áreas puede sintetizarse en algunos aspectos:

**- Declaración por parte de la Comunidad Autónoma de Área de Rehabilitación Concertada previa solicitud y acuerdo con el municipio en cuestión.**

- Utilización de los distintos programas de rehabilitación autonómicos y municipales de forma intensiva y coordinada entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento.
- Gestión directa de todos los programas por parte de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, a través de una oficina habilitada a tal efecto, que actúa ante los ciudadanos como ventanilla única.
- Composición multidisciplinar del personal de la oficina, combinando la labor urbanística y arquitectónica con el trabajo social.
- Participación y coordinación permanente con el movimiento vecinal.

## **B. Rehabilitación Integral de Barriadas**

Este segundo instrumento de intervención va encaminado a la rehabilitación integral de barriadas con especiales problemas sociales, para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente e integrar este área con el resto de la ciudad. Con este fin se combinan las labores arquitectónicas y urbanísticas con las propiamente sociales.

### Mecanismo

El mecanismo de intervención en estas áreas se concreta en los siguientes aspectos:

- Redacción de un programa de actuación en coordinación con el Ayuntamiento afectado.
- Utilización de programas tanto de rehabilitación de las viviendas existentes como de construcción de viviendas de nueva planta, espacios públicos y reurbanización.
- Gestión directa por parte de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, a través de una oficina habilitada a tal efecto, que actúa ante los ciudadanos como ventanilla única.
- Composición multidisciplinar del personal de la oficina, combinando la labor urbanística y arquitectónica con el trabajo social.
- Participación y coordinación permanente con el movimiento vecinal.

En el Real Decreto 149/2003 publicado el 10 de Junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda 2.002, 2.007, se contemplan y se regulan los instrumentos de intervención por parte de la Junta de Andalucía en materia de rehabilitación singular, concertada e integral de barriadas.

En los artículos que se mencionan a continuación se definen el tipo de rehabilitación así como el tipo de subvención las condiciones y requisitos para poder acogerse a ellos.

### **Artículo 70. Actuaciones de Rehabilitación Singular.**

1. La Consejería de Obras publicas y Transportes podrá proteger y financiar las siguientes actuaciones

específicas: la rehabilitación de edificios y viviendas del patrimonio Público autonómico enajenado con créditos pendientes de abono; la mejora de las dotaciones e instalaciones concretas de edificios residenciales; otras acciones en materia de rehabilitación no contempladas de forma específica en los Programas de este presente Plan; así como la reparación de los daños causados por fenómenos naturales sobrevenidos.

2. La definición de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dicha Orden contempla la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones de los inmuebles y los beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas. Excepcionalmente, cuando circunstancias sociales específicas así lo aconsejen, se podrán ejecutar, a través de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, actuaciones específicas de rehabilitación singular mediante convenios a suscribir entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los agentes intervinientes.

**Artículo 71. Objeto. ( Sección 4. Rehabilitación de edificios )**

El objeto del presente Programa es la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos con recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales.

**Artículo 72. Condiciones y requisitos.**

1. El promotor de la rehabilitación de los elementos comunes de un edificio residencial deberá ser la comunidad de propietarios del mismo o las asociaciones de vecinos legalmente constituidas donde aquella se englobe. Además, al menos el 50 por ciento de los propietarios habrá de tener ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
2. Los edificios deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Tener una antigüedad superior a 10 años.
  - b) Tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80 por ciento de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.
  - c) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención salvo que las adquiera por efecto de la actuación.
3. Las actuaciones de rehabilitación acogidas al presente Programa se ejecutarán, prioritariamente, en los municipios incluidos en el Ámbito Territorial Primero.
4. Las actuaciones podrán estar calificadas como protegidas de rehabilitación de edificios, de conformidad con los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Además, cuando los beneficiarios hayan optado a las ayudas previstas en el artículo 34 del citado Real Decreto, renunciando previamente al préstamo cualificado, la financiación cualificada definida en el artículo 73 de este Decreto, podrá ser complementaria de dichas ayudas.
5. Las obras de conservación y mejora podrán tener una o varias de las siguientes finalidades:

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
  - b) Estanqueidad frente a la lluvia.
  - c) Iluminación y ventilación de espacios.
  - d) Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
  - e) Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
  - f) Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
  - g) Mejora de las condiciones de ahorro energético.
  - h) Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.
  - i) Instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad.
6. El presupuesto protegible máximo de las actuaciones de rehabilitación, entendiéndose por éste el coste real de las mismas, incluyendo presupuesto de contrata y tributos satisfechos por razón de las actuaciones, no superará un total de 6.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación, o de 12.000 euros en el caso de que la rehabilitación incluya la adecuación estructural del edificio, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, garantizando su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

### **Artículo 73. Financiación cualificada.**

La comunidad de propietarios promotora de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa percibirá:

- a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos, así como la dirección de las obras, o una ayuda por cuantía equivalente al importe de dichos conceptos con el límite de 700 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación.
- b) Una subvención de cuantía equivalente al 50 por ciento del presupuesto protegible.

En el capítulo IV del citado decreto se va a regular las Áreas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Viviendas

CAPITULO IV: Áreas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas

### **Artículo 81. Concepto.**

1. **Las Áreas de Rehabilitación Concertada** se definen como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esos ámbitos. Sus objetivos son mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitar.
2. Para la consecución de los objetivos de las Áreas de Rehabilitación Concertada, serán de aplicación todos los Programas que se consideren de interés definidos en el presente Plan y aquellos otros de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea que se estimen, de común acuerdo por los agentes

intervinientes, adecuados para conseguir los objetivos de recuperación urbana, residencial, social y económica en el ámbito declarado. También podrán aplicarse instrumentos de nueva definición que puedan ser de utilidad para la rehabilitación del Área.

3. En el desarrollo de las Áreas de Rehabilitación Concertada se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

**Artículo 82. Solicitud, Programa de Actuación y tramitación**

1. Las Áreas de Rehabilitación Concertadas serán declaradas a instancia de los Ayuntamientos o promotores públicos que justificadamente lo soliciten, o de oficio en caso de que concurran circunstancias que así lo aconsejen.
2. Para la declaración de Área de Rehabilitación Concertada es necesario la redacción de un Programa de Actuación previo, cuyo fin es la definición del contenido del Área y la determinación de la viabilidad de la misma. Para la redacción de dicho documento se contará con la participación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.
3. El contenido del mencionado Programa de Actuación será el establecido en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada.
4. El Programa de Actuación se presentará en las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Urbanismo para su aprobación.
5. Estas Direcciones Generales elevarán, en su caso, propuesta conjunta de declaración del Área de Rehabilitación Concertada al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

**Artículo 83. Declaración y Órgano de Gestión.**

1. Las Áreas de Rehabilitación Concertada serán declaradas mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que contendrá el esquema de ayudas técnicas y económicas a conceder por la Consejería, así como los criterios de aplicación de los procedimientos de los diferentes Programas, que podrán flexibilizarse respecto a los establecidos con carácter general.

La declaración de Área de Rehabilitación contendrá la designación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Órgano de Gestión, atribuyéndole la gestión y la tramitación de los Programas que desarrolle la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda y suelo en dicha Área.

2. Las ayudas económicas establecidas en el presente Plan para las actuaciones objeto de protección en el Área podrán ampliarse con cargo a la Comunidad Autónoma, la Administración Local u otros agentes o instituciones intervinientes. El incremento de las ayudas de la Comunidad Autónoma irá en proporción de las aportaciones de las partes intervinientes, sin que pueda exceder, en ningún caso, del 50 por ciento de lo establecido para cada Programa.

En las actuaciones de nuevas definiciones no acogidas a los Programas del presente Plan y necesarias para la consecución de los objetivos del Área, las ayudas serán establecidas de común acuerdo entre las

Administraciones y, en su caso, con otros agentes e instituciones intervinientes.

3. La declaración de Área de Rehabilitación Concertada comportará la posibilidad de eximir a los promotores de actuaciones en dicha Área del cumplimiento de las limitaciones establecidas en los Programas de Rehabilitación, relativas a la antigüedad del edificio, a la superficie en metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible y a la cuantía de los ingresos anuales de las unidades familiares solicitantes de calificación de las actuaciones. No obstante lo anterior, deberá ser garantizado, a criterio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los objetivos sociales de la intervención

#### **Artículo 84. Desarrollo de las actuaciones.**

Declarada el Área de Rehabilitación Concertada, se procederá al desarrollo de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación de la referida Área, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y los demás agentes

#### **Artículo 85. Concurrencia de Programas.**

En el Área de Rehabilitación Concertada podrán aplicarse, con carácter exclusivo o complementario, otros Programas de la Administración Local, Administración Autonómica, Administración General del Estado o de la Unión Europea. En estos casos, se garantizará que el esquema de ayudas acordado manifieste un equilibrio entre las distintas fuentes financieras, los diferentes Programas, los agentes intervinientes y los objetivos perseguidos.

#### **Artículo 86. Concepto.**

1. **La Rehabilitación Integral de Barriadas** es el instrumento global de intervención sobre ámbitos urbanos constituidos por conjuntos residenciales centrales y periféricos en proceso de degradación, afectados por graves problemas habitacionales y de integración social, con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento y otros aspectos de carácter urbanístico y social.
2. Para la consecución de los objetivos de la Rehabilitación Integral de Barriadas, serán de aplicación todos los Programas que se consideren de interés definidos en el presente Plan y aquellos otros de regulación municipal, local, autonómica, estatal o de la Unión Europea que se estimen de común acuerdo por los agentes intervinientes, adecuados para conseguir los objetivos de recuperación urbana, residencial, social y económica en el ámbito declarado. También podrán aplicarse instrumentos de nueva definición que puedan ser de utilidad para la rehabilitación de la barriada.
3. En el desarrollo de las Áreas de la Rehabilitación Integral de Barriadas se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

#### **Artículo 87. Gestión.**

La solicitud, la elaboración del Programa de Actuación, la tramitación, la declaración, la financiación de las

actuaciones y la gestión se regirá por lo dispuesto en la sección anterior y, subsidiariamente por lo establecido en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, y su normativa de desarrollo en lo que resulte de aplicación.

La Rehabilitación Integral de Barriadas se gestionará por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

### **Consejería de Turismo y Deporte.**

La Consejería de turismo y transporte tiene contemplada diferentes líneas de ayudas dirigidas tanto a proyectos de iniciativas privadas como a actuaciones de entidades locales.

La Consejería a través de la orden de 28 de Enero de 2.004 establece las bases reguladoras para la concesión de ayudas a programas de mejoras procedente de entes privados que actúan en el territorio de la Comunidad Autónoma así como de entidades locales, todo ello en el marco del sector turístico.

Según dicha orden los destinatarios de dichas ayudas vienen recogidos en su artículo 2, según el cuál podrá tener acceso a las mismas las entidades locales andaluzas.

También se recogen los proyectos que pueden ser objeto de subvención (artículo 3 ), según el cual tendrán carácter de proyecto subvencionables los proyectos presentados por entidades locales, únicamente en las partidas que se especifican y destinados a:

#### I. Servicios de información turística:

- Modernización tecnológica priorizándose aquellas actuaciones en oficinas de turismo cuya titularidad la ostente una entidad u organización de ámbito comarcal.

#### II. Creación de senderos para su utilización por medios no motores.

#### III. Embellecimiento de accesos a núcleos urbanos y a establecimientos de alojamiento turístico:

a) Pantallas vegetales y ajardinamiento.

b) Iluminación.

c) Adecuación de accesos, excluyéndose la reparación de calzadas.

#### IV. Embellecimiento de zonas con procedimiento incoado por la Administración de la Junta de Andalucía para su catalogación como «conjunto histórico» o ya declaradas como tales:

a) Tratamiento de fachadas.

b) Ajardinamiento y zonas verdes.

c) Iluminación monumental.

d) Eliminación de cableado exterior y antenas.

e) Pavimentación para la mejora estética de áreas peatonales, excluyendo la reparación.

#### V. Adecuación y construcción de miradores panorámicos.

#### VI. Puesta en valor turístico de elementos patrimoniales singulares, excluyendo obras de rehabilitación y restauración del propio bien:

a) Iluminación.

b) Acondicionamiento para su visita.

c) Mejora de entornos y accesos.

#### VII. Señalización turística.

#### VIII. Acondicionamiento y mejora de paseos marítimos:

a) Iluminación.

b) Ajardinamiento.

c) Mobiliario urbano.

d) Recogida de residuos.

La cuantía de las subvenciones presentadas por las Entidades Locales no podrá superar el 80% del proyecto de inversión aceptada y será condición indispensable para la concesión de la subvención que las Entidades Locales no hayan finalizado la ejecución de los proyectos a la hora de solicitar las ayudas contempladas en la Orden indicada anteriormente y que se encuentren iniciadas o vayan a iniciarse en el año de la convocatoria de las ayudas

A la hora de valorar si un proyecto puede ser subvencionable habrá que tener en cuenta el interés turístico del proyecto para el municipio, en función de aspectos tales como: la ubicación del proyecto y su contribución a la dinamización de la estructura productiva de la zona y la incorporación a la misma de elementos innovadores; la generación de efectos de arrastre sobre las producciones de la región, así como la contribución a la demanda y al desarrollo de las empresas andaluzas; la inclusión del proyecto en acuerdos o planes sectoriales de adaptación ambiental; la potenciación del autocontrol medioambiental por las empresas.

A la hora de solicitar las subvenciones la entidad local tendrá que aportar una memoria descriptiva de la inversión a realizar, su presupuesto desglosado y el plazo previsto para su ejecución

Todo esto nos indica que existen importantes subvenciones a las que puede recurrir el Ayuntamiento de forma que pueda acometer todas las actuaciones sin que esto le suponga una importante carga económica y financiera.

## **5. VIABILIDAD ECONÓMICA**

Una vez conocidos los costes a afrontar por las actuaciones del Plan, la identificación de los agentes inversores y su capacidad económica, habremos de llegar a la determinación de la viabilidad del programa.

En el siguiente cuadro resumimos las actuaciones valoradas y las asignaciones que en principio han sido determinadas por el presente plan.

### **VER TABLA 6**

Tal y como se refleja, la inversión total asciende a 29.174.149,22 €, y su ejecución se ha previsto realizarla en dos períodos cuatrienales, por lo tanto la inversión anual ascendería a unos cinco millones de euros.

Estimamos que este plazo de ejecución es coherente con el plan de actuación previsto y la asunción del coste de la inversión por parte de los agentes.

La asignación inicial arroja una cifra a asumir por la Corporación Municipal de 11.987.061,22 € cantidad que podrá verse sensiblemente disminuidas en función de las definitivas actuaciones inversoras de las administraciones supramunicipales entre ellas Junta de Andalucía, a través de los programas de las diferentes Consejerías, y las que finalmente acometan la Administración Central e incluso Europea.

En este contexto no podemos dejar de incidir en la importancia de que el Ayuntamiento cumpla con los requisitos y pueda acceder a la declaración, en gran parte o en su totalidad, del Centro Histórico como Área de

Rehabilitación Concertada tal y como hemos expuesto anteriormente.

Con independencia de lo anterior y basándose en el análisis efectuado de las partidas presupuestaria de la Corporación Municipal, podemos señalar la total capacidad del Ayuntamiento para asumir, en los plazos previstos, las inversiones que recoge el presente plan.

Dicha financiación se concretaría, fundamentalmente a través las siguientes vías, sin perjuicio de su posterior asignación a otras partidas de ingresos, susceptibles, de incremento tal y como anteriormente expusimos.

- Ingresos ordinarios.
- Ingresos por enajenación de inversiones reales.
- Endeudamiento financiero

En definitiva consideramos que las cantidades imputadas a cada uno de los agentes que intervendrán en este Plan Especial son coherentes con su capacidad financiera y ponen de manifiesto la viabilidad económica del mismo.

**ANEXOS**

**TABLA 1**

**PRESUPUESTO VALORADO DE LAS ACTUACIONES POR FASES**

ACTUACIONES	CARÁCTER	SUPERFICIE	REDACCIÓN €/m <sup>2</sup>	TOTAL €	FASE
LA FORTALEZA	PLAN ESPECIAL	34045	1,2	40.854,00	1 <sup>a</sup>
MURALLAS	PLAN ESPECIAL	15855	1,2	38.052,00	1 <sup>a</sup>
ERMITA DE LOS REMEDIOS	ED	32293	1,2	38.751,60	1 <sup>a</sup>
			<b>EJECUCION €/m<sup>2</sup></b>		
C/ LAS TIENDAS	ED	3026	3655	11.060.030,00	1 <sup>a</sup>
			<b>EXPROPIACIÓN €/m<sup>2</sup></b>		
C/ ALCALDE JOSÉ HERRERA	ALINEACIÓN	712	1145	815.240,00	1 <sup>a</sup>
C/ PILARILLO	ALINEACIÓN	13,7	0	-	1 <sup>a</sup>
C/ ARCIPRESTE JOSÉ ARIZA	ALINEACIÓN	264	0	-	1 <sup>a</sup>
C/ CALZADA DE HERRERA	ALINEACIÓN	21,2	1145	24.274,00	1 <sup>a</sup>
C/ HOSPITALICO	ALINEACIÓN	66	0	-	1 <sup>a</sup>
<b>PRESUPUESTO TOTAL ACTUACIONES 1ª FASE</b>				<b>12.017.201,60</b>	

VIAL	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO	FASE
C/ SAN JUAN DE DIOS	RODADO	678,94	125	84.867,50	1 <sup>a</sup>
C/ POZO CUBIERTO	RODADO	1045,39	125	130.673,75	1 <sup>a</sup>
C/ CALZADA DE HERRERA	RODADO	382,38	125	47.797,50	1 <sup>a</sup>
C/ ARROYO S. SEBASTIÁN	RODADO	2242,99	125	280.373,75	1 <sup>a</sup>
PLAZA SANTA CRUZ	RODADO	241,07	177	42.669,39	1 <sup>a</sup>
PLAZA CONCEPCIÓN	PEATONAL	1005,52	177	177.977,04	1 <sup>a</sup>
C/ PIZARRO	PEATONAL	905	156	141.180,00	1 <sup>a</sup>
C/ EVARISTO GUERRA	PEATONAL	531,83	156	82.965,48	1 <sup>a</sup>
C/ CONCEPCIÓN	PEATONAL	147,81	156	23.058,36	1 <sup>a</sup>
C/ CATALÁN	PEATONAL	104,55	156	16.309,80	1 <sup>a</sup>
PLAZA DE ROJAS	PEATONAL	397,65	177	70.384,05	1 <sup>a</sup>
C/ ESPINAR	PEATONAL	58,76	156	9.166,56	1 <sup>a</sup>
C/ TAPIA DE LA CRUZ	PEATONAL	511,2	156	79.747,20	1 <sup>a</sup>
C/ GERÁNEOS	PEATONAL	112,92	156	17.615,52	1 <sup>a</sup>
C/ PUERTA DE ANTEQUERA	PEATONAL	576,64	156	89.955,84	1 <sup>a</sup>
PLAZA SAN JULIÁN	PEATONAL	440,68	177	78.000,36	1 <sup>a</sup>
C/ SAN JULIÁN	PEATONAL	464,3	156	72.430,80	1 <sup>a</sup>
C/ SAN ISIDRO	PEATONAL	362,54	156	56.556,24	1 <sup>a</sup>
C/ PROVISIÓN	PEATONAL	701,92	156	109.499,52	1 <sup>a</sup>
C/ COMPÁS	PEATONAL	178,09	156	27.782,04	1 <sup>a</sup>
C/ MARTILLO	PEATONAL	574,52	156	89.625,12	1 <sup>a</sup>
C/ CRUZ DEL CORDERO	PEATONAL	2471,05	156	385.483,80	1 <sup>a</sup>
C/ TENERÍAS	PEATONAL	471,79	156	73.599,24	1 <sup>a</sup>
C/ SAN JUAN DE DIOS	PEATONAL	669,57	156	104.452,92	1 <sup>a</sup>
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	PEATONAL	2377,5	177	420.817,50	1 <sup>a</sup>
C/ ESCALERILLA DE S. JUAN	PEATONAL	656,62	156	102.432,72	1 <sup>a</sup>
C/ ARCIPRESTE JOSÉ ARIZA	PEATONAL	524,08	156	81.756,48	1 <sup>a</sup>
<b>PRESUPUESTO TOTAL VIARIO 1ª FASE</b>				<b>2.897.178,48</b>	

**TOTAL PRESUPUESTO 1ª FASE 14.914.380,08**

ACTUACIONES	CARACTER	SUPERFICIE	EJECUCION €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO	FASE
			<b>REDACCIÓN €/m<sup>2</sup></b>		
TRANVÍA	UE	7875	336,95	2.550.000,00	2 <sup>a</sup>
			<b>URBANIZACIÓN €/m<sup>2</sup></b>		
CERRO	UE VIVIENDAS	6638	208	1.380.704,00	
			<b>EJECUCION €/m<sup>2</sup></b>		
FÉLIX LOMAS 27	UA-1	700	946,4	662.480,00	2 <sup>a</sup>
PÓSITOS	UA-2	830	946,4	785.512,00	2 <sup>a</sup>
ERMITA DE SAN SEBASTIÁN	UA-3	300	1570	471.000,00	2 <sup>a</sup>
LA CILLA	UA-4	380	1570	596.600,00	2 <sup>a</sup>

CRUZ DEL CORDERO	UA-5	85	1570	133.450,00	2ª
LOPE DE VEGA 8	UA-6	1100	946,4	1.041.040,00	2ª
			<b>EXPROPIACIÓN €/m²</b>		
C/ VICARIO	ALINEACIÓN	56	0	-	2ª
C/ FEDERICO MACIA	ALINEACIÓN	105	0	-	2ª
C/ CANALEJAS	ALINEACIÓN	100	0	-	2ª
C/ ARROYO SAN FRANCISCO	ALINEACIÓN	284	0	-	2ª
C/ FRAY JULIÁN MARCOS	ALINEACIÓN	94	0	-	2ª
C/ CRISTO	ALINEACIÓN	202	0	-	2ª
<b>PRESUPUESTO TOTAL ACTUACIONES 2ª FASE</b>				<b>7.620.786,00</b>	
<b>VIAL</b>	<b>CARÁCTER</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRESUPUESTO €/m²</b>	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>FASE</b>
PLAZA DEL TRABAJO	RODADO	630,03	177	111.515,31	2ª
C/ ESPERANZA	RODADO	486,82	125	60.852,50	2ª
C/ F. JIMÉNEZ PUERTAS	RODADO	797,64	125	99.705,00	2ª
C/ FORTALEZA	RODADO	1488,86	125	186.107,50	2ª
C/ SANTA MARÍA	RODADO	1215,02	125	151.877,50	2ª
C/ PUERTA DE GRANADA	RODADO	396,59	125	49.573,75	2ª
PLAZA IMAGEN	PEATONAL	384,88	156	60.041,28	2ª
C/ PASTORIL	PEATONAL	70,75	156	11.037,00	2ª
C/ CALZADILLA DE HERRERA	PEATONAL	94,74	156	14.779,44	2ª
PLAZA DE LAS INDIAS	PEATONAL	800,37	177	141.665,49	2ª
C/ CARRASCO	PEATONAL	641,29	156	100.041,24	2ª
C/ JUAN BAUTISTA HURTADO	PEATONAL	1107,67	156	172.796,52	2ª
C/ ARROYO	PEATONAL	593,27	156	92.550,12	2ª
<b>PRESUPUESTO VIALES</b>				<b>1.252.542,65</b>	

<b>VIALES DE LA VILLA</b>	<b>CARÁCTER</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRESUPUESTO €/m²</b>	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>FASE</b>
<b>MAL ESTADO</b>					
C/ CANTERAS ALTAS	PEATONAL	92,81	177	16.427,37	2ª
C/ ELÓY TÉLLEZ	RODADO	455,38	125	56.922,50	2ª
C/ MARGARITA	PEATONAL	287,7	177	50.922,90	2ª
C/ MUDÉJARES	PEATONAL	426,11	177	75.421,47	2ª
C/ SANTA TERESA	PEATONAL	135,21	177	23.932,17	2ª
C/ SANTA INÉS	PEATONAL	247,33	177	43.777,41	2ª
C/ REAL DE LA VILLA	PEATONAL	627,54	177	111.074,58	2ª
C/ SUBIDA A LA FORTALEZA	PEATONAL	285,7	177	50.568,90	2ª
C/ SAN ANTONIO	PEATONAL	196,92	177	34.854,84	2ª
C/ AGUA	PEATONAL	104,43	177	18.484,11	2ª
C/ DESAMPARADOS	PEATONAL	133,13	177	23.564,01	2ª
C/ CERCADILLO DEL MORO	PEATONAL	168,55	177	29.833,35	2ª
C/ ALMUDENA	PEATONAL	148,65	177	26.311,05	2ª
<b>ESTADO REGULAR</b>					
C/ LATERAL ALTO DE S. JUAN	PEATONAL	141,91	177	25.118,07	2ª
C/ MONTECARMELO	PEATONAL	80,22	177	14.198,94	2ª
C/ MONJAS DEL HOSPITAL	RODADO	340,92	125	42.615,00	2ª
C/ ARCO DE SAN PASCUAL	RODADO	516,06	125	64.507,50	2ª
C/ CANTERAS BAJAS NUEVAS	RODADO	501,12	125	62.640,00	2ª
C/ MONTSERRAT	PEATONAL	124,3	63	7.830,90	2ª
C/ FORTALEZA ALTA	RODADO	964,48	125	120.560,00	2ª
C/ CERCADILLO STA. MARÍA	PEATONAL	673,11	90	60.579,90	2ª
C/ SANTUARIO	PEATONAL	102,86	177	18.206,22	2ª
C/ GATO	PEATONAL	20,55	90	1.849,50	2ª
PLAZUELA DE ESPINAR	PEATONAL	143,12	90	12.880,80	2ª
C/ ROSA	PEATONAL	139,46	90	12.551,40	2ª
C/ MIGUIÑA	PEATONAL	54,45	90	4.900,50	2ª
C/ PUERTA REAL	PEATONAL	226,39	90	20.375,10	2ª
C/ SAN DIEGO	PEATONAL	74,56	177	13.197,12	2ª
C/ TRAS CASAS CAPITULARES	PEATONAL	233,59	177	41.345,43	2ª
C/ CONSISTORIAL	PEATONAL	529,99	177	93.808,23	2ª

<b>BUEN ESTADO</b>					
C/ DOCTOR JIMÉNEZ POHÉY	PEATONAL	789,53	177	139.746,81	2 <sup>a</sup>
C/ CANTERAS BAJAS VIEJAS	RODADO	281,33	125	35.166,25	2 <sup>a</sup>
C/ SAN LUCAS	RODADO	422,63	125	52.828,75	2 <sup>a</sup>
C/ JAZMÍN	RODADO	479,32	125	59.915,00	2 <sup>a</sup>
<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES DE LA VILLA</b>				<b>1.466.916,08</b>	

<b>VIALES DEL ENSANCHE</b>	<b>CARÁCTER</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRESUPUESTO €/m<sup>2</sup></b>	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>FASE</b>
<b>MAL ESTADO</b>					
C/ HORNO DE LAS MONJAS	PEATONAL	57,13	177	10.112,01	2 <sup>a</sup>
C/ GIGANTES	RODADO	374,5	125	46.812,50	2 <sup>a</sup>
C/ LOS SASTRES	PEATONAL	155,97	177	27.606,69	2 <sup>a</sup>
C/ FRAY JULIÁN MARCOS	RODADO	360,82	125	45.102,50	2 <sup>a</sup>
<b>ESTADO REGULAR</b>					
C/ PESEBRE TRAS SIERRA	RODADO	302,79	125	37.848,75	2 <sup>a</sup>
C/ HUERTO DEL VICARIO	RODADO	536,57	125	67.071,25	2 <sup>a</sup>
C/ TORNO DE S. JUAN DE DIOS	RODADO	221,26	125	27.657,50	2 <sup>a</sup>
C/ POZOS DULCES	RODADO	986,24	125	123.280,00	2 <sup>a</sup>
C/ COFRADE JUAN ACOSTA	RODADO	358,9	125	44.862,50	2 <sup>a</sup>
C/ CERRILLO	RODADO	739,55	125	92.443,75	2 <sup>a</sup>
C/ FRESCA	RODADO	234,97	125	29.371,25	2 <sup>a</sup>
C/ BARBACANA	PEATONAL	305,22	90	27.469,80	2 <sup>a</sup>
C/ CRUZ VERDE	RODADO	858,83	125	107.353,75	2 <sup>a</sup>
C/ LAS TIENDAS	RODADO	2159,14	63	136.025,82	2 <sup>a</sup>
C/ BEATAS	RODADO	384,08	125	48.010,00	2 <sup>a</sup>
C/ JOSÉ TÉLLEZ MACÍA	RODADO	455,03	125	56.878,75	2 <sup>a</sup>
C/ FEDERICO MACÍA	RODADO	680,96	125	85.120,00	2 <sup>a</sup>
C/ PANCHO LÓPEZ	RODADO	873,64	63	55.039,32	2 <sup>a</sup>
C/ PORTERÍA DEL CARMEN	RODADO	862,61	63	54.344,43	2 <sup>a</sup>
C/ UTRERA	RODADO	402,44	125	50.305,00	2 <sup>a</sup>
C/ LOS MOROS	PEATONAL	180,48	90	16.243,20	2 <sup>a</sup>
C/ LA CARRERA	RODADO	1060,92	125	132.615,00	2 <sup>a</sup>
C/ PORTICHUELO	RODADO	99,24	125	12.405,00	2 <sup>a</sup>
C/ SEVILLA	RODADO	186,82	125	23.352,50	2 <sup>a</sup>
C/ SAN FRANCISCO	PEATONAL	666,45	90	59.980,50	2 <sup>a</sup>
C/ ALCANTARILLA	PEATONAL	194,76	90	17.528,40	2 <sup>a</sup>
C/ LOPE DE VEGA	RODADO	1660,79	125	207.598,75	2 <sup>a</sup>
C/ CAPUCHINOS	RODADO	418,36	125	52.295,00	
C/ DEL ROBLEDILLO	RODADO	379,83	125	47.478,75	2 <sup>a</sup>
<b>BUEN ESTADO</b>					
C/ ESCALERILLA DEL CARMEN	PEATONAL	95,97	177	16.986,69	2 <sup>a</sup>
C/ MERCADER	PEATONAL	228,34	0	-	2 <sup>a</sup>
C/ CAMPILLO	RODADO	508,67	125	63.583,75	2 <sup>a</sup>
C/ ZÁRATE	RODADO	342,42	125	42.802,50	2 <sup>a</sup>
C/ CAPITÁN CORTÉS	RODADO	138,49	125	17.311,25	2 <sup>a</sup>
C/ ARROYO DE SAN FRANCISCO	RODADO	1574,32	125	196.790,00	2 <sup>a</sup>
<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES DEL ENSANCHE</b>				<b>2.079.686,86</b>	

<b>VIALES DEL ARRABAL</b>	<b>CARACTER</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRESUPUESTO €/m<sup>2</sup></b>	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>FASE</b>
<b>MAL ESTADO</b>					
C/ MURALLAS BAJAS	PEATONAL	139,06	177	24.613,62	2 <sup>a</sup>
C/ CERCADILLO MURALLAS BA	PEATONAL	90,49	177	16.016,73	2 <sup>a</sup>
C/ TAJO DE SAN SEBASTIÁN	PEATONAL	452,71	177	80.129,67	2 <sup>a</sup>
C/ MADROÑO	PEATONAL	100,75	177	17.832,75	2 <sup>a</sup>
C/ SAN GABRIEL	PEATONAL	84,17	177	14.898,09	2 <sup>a</sup>
C/ SAN RAFAEL	PEATONAL	241,66	177	42.773,82	2 <sup>a</sup>
C/ SAN MIGUEL	PEATONAL	78,08	177	13.820,16	2 <sup>a</sup>
C/ SANTA LUCÍA	PEATONAL	85,31	177	15.099,87	2 <sup>a</sup>
C/ BAJADA DE LA MOLINETA	PEATONAL	589,97	177	104.424,69	2 <sup>a</sup>
C/ LA MOLINETA	PEATONAL	95,82	177	16.960,14	2 <sup>a</sup>

C/ CILLA	PEATONAL	265,94	177	47.071,38	2 <sup>a</sup>
<b>ESTADO REGULAR</b>					
PLAZA DE LOS SASTRES	PEATONAL	72,48	90	6.523,20	2 <sup>a</sup>
C/ GUIRADO	PEATONAL	54,77	90	4.929,30	2 <sup>a</sup>
CALLEJÓN DE LA CILLA	PEATONAL	158,62	90	14.275,80	2 <sup>a</sup>
CALLEJÓN DEL PALACIO	RODADO	134,7	63	8.486,10	2 <sup>a</sup>
C/ CERCADILLO S. SEBASTIÁN	RODADO	824,2	125	103.025,00	2 <sup>a</sup>
C/ SIEMPREVIVA	PEATONAL	61,89	177	10.954,53	2 <sup>a</sup>
C/ SAN PEDRO	PEATONAL	393,14	177	69.585,78	2 <sup>a</sup>
C/ SAN MARCOS	PEATONAL	226,44	177	40.079,88	2 <sup>a</sup>
C/ LA PAZ	RODADO	608,29	125	76.036,25	2 <sup>a</sup>
C/ CANADÚ	PEATONAL	140,93	125	17.616,25	2 <sup>a</sup>
<b>BUEN ESTADO</b>					
C/ MURALLAS ALTAS	RODADO	913,34	125	114.167,50	2 <sup>a</sup>
C/ SUBIDA A LAS MURALLAS	PEATONAL	198,55	0	-	2 <sup>a</sup>
C/ LA GLORIA	PEATONAL	1644,33	90	147.989,70	2 <sup>a</sup>
C/ MERCADO	PEATONAL	128,11	177	22.675,47	2 <sup>a</sup>
C/ POZO DEL REY	PEATONAL	758,17	177	134.196,09	2 <sup>a</sup>

**PRESUPUESTO TOTAL VIALES DEL ARRABAL 1.164.181,77**

<b>VIALES DEL CERRO</b>	<b>CARÁCTER</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRESUPUESTO €/m<sup>2</sup></b>	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>FASE</b>
<b>MAL ESTADO</b>					
C/ CRISTO DEL CERRO	RODADO	1128,98	125	141.122,50	2
C/ BAJADA DEL CERRO	RODADO	294,99	125	36.873,75	2 <sup>a</sup>
C/ ATARAZANAS	PEATONAL	220,42	177	39.014,34	2 <sup>a</sup>
C/ ALCALDE RAMIRO MARCOS	PEATONAL	538,57	177	95.326,89	2 <sup>a</sup>
C/JON. ALCALDE R. MARCOS	PEATONAL	192,78	177	34.122,06	2 <sup>a</sup>
<b>ESTADO REGULAR</b>					
C/ MÁLAGA	PEATONAL	562,11	177	99.493,47	2 <sup>a</sup>
C/ PAJARILLOS	PEATONAL	301,84	177	53.425,68	2 <sup>a</sup>
C/ HOSPITALICO	RODADO	801,68	63	50.505,84	2 <sup>a</sup>
<b>BUEN ESTADO</b>					
C/ ÁNGEL	RODADO	556,88	125	69.610,00	2 <sup>a</sup>
C/ SAN TELMO	RODADO	211,09	125	26.386,25	2 <sup>a</sup>
C/ HACILLA	RODADO	238,2	125	29.775,00	2 <sup>a</sup>

**PRESUPUESTO TOTAL VIALES DEL CERRO 675.655,78**

**PRESUPUESTOS TOTAL VIALES 2<sup>a</sup> FASE 6.638.983,14**

**TOTAL PRESUPUESTO 2<sup>a</sup> FASE 14.259.769,14**

**PRESUPUESTO TOTAL P.E.P.R.I. 29.174.149,22**

ACTUACIONES	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO REDACCIÓN €/m²	PRESUPUESTO TOTAL €		AYUNTAMIENTO		ADM. AUTONÓMICA		INICIATIVA PRIV.	FASE
LA FORTALEZA	PLAN ESPECIAL	34045	1,2	40854	100%	40854					1ª
MURALLAS	PLAN ESPECIAL	15855	1,2	38052	100%	38052					1ª
ERMITA DE LOS REMEDIOS	ED	32293	1,2	38751,6	100%	38751,6					1ª
			<b>PRESUP. EJECUCIÓN €/m²</b>								
C/ LAS TIENDAS	ED	3026	3655	11060030				100%		11060030	1ª
C/ ALCALDE JOSÉ HERRERA	ALINEACIÓN	712	1145	815240	100%	815240					1ª
C/ CALZADA DE HERRERA	ALINEACIÓN	21,2	1145	24274	100%	24274					1ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES 1ª FASE</b>	<b>2897178,48</b>	<b>100%</b>	<b>2897178,48</b>					
			<b>PRESUPUESTO TOTAL ACTUACIONES 1ª FASE</b>	<b>12017201,6</b>		<b>957171,6</b>		<b>0</b>		<b>11060030</b>	
<b>PRESUPUESTO TOTAL 1ª FASE</b>				<b>14914380,08</b>		<b>3854350,08</b>				<b>11060030</b>	

ACTUACIONES	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO EJECUCIÓN €/m²	PRESUPUESTO TOTAL €							FASE
			<b>PRESUPUESTO REDACCIÓN €/m²</b>								
TRANVÍA	UE	7875	22,1	2550000	30%	765000	70%	1785000			2ª
			<b>PRESUP. URBANIZACIÓN €/m²</b>								
CERRO	UE VIVIENDAS	6638	208	1380704				100%		1327600	
			<b>PRESUP. EJECUCIÓN €/m²</b>								
FÉLIX LOMAS 27	UA-1	700	946,4	662480	50%	331240	50%	331240			2ª
PÓSITOS	UA-2	830	946,4	785512	50%	392756	50%	392756			2ª
ERMITA DE SAN SEBASTIÁN	UA-3	300	1570	471000	30%	141300	70%	329700			2ª
LA CILLA	UA-4	380	1570	596600	30%	178980	70%	417620			2ª
CRUZ DEL CORDERO	UA-5	85	1570	133450	70%	93415	30%	40035			2ª
LOPE DE VEGA 8	UA-6	1100	946,4	1041040	70%	728728	30%	312312			2ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES 2ª FASE</b>	<b>6638983,14</b>	<b>100%</b>	<b>6638983,14</b>					
			<b>PRESUPUESTO TOTAL ACTUACIONES 2ª FASE</b>	<b>7620786</b>		<b>1493728</b>		<b>3608663</b>		<b>1327600</b>	
<b>PRESUPUESTO TOTAL 2ª FASE</b>				<b>14259769,14</b>		<b>8132711,14</b>		<b>3608663</b>		<b>1327600</b>	

<b>PRESUPUESTO TOTAL PEPRÍ ( 1ª Y 2ª FASE )</b>				<b>29174149,22</b>	<b>100%</b>						
<b>PRESUPUESTO TOTAL EXCMO. AYUNTAMIENTO</b>						<b>11987061,22</b>	<b>41,1%</b>				
<b>PRESUPUESTO TOTAL ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA</b>								<b>3608663</b>	<b>12,4%</b>		
<b>PRESUPUESTO TOTAL INICIATIVA PRIVADA</b>										<b>12387630</b>	<b>42,5%</b>

### TABLA 3

#### PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EXCMO.AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

Ejercicio 2.002

Datos provenientes de la liquidación del presupuesto 2.002.

Ejercicio 2.003

Datos provenientes del presupuesto prorrogado del ejercicio 2.002

Ejercicio 2.004

Datos provenientes del presupuesto 2.004.

#### ESTADO DE INGRESOS

Capítulo	2.002	%	2003	%	2004	%
1. Impuestos directos	15.423.094,99	34,53%	16.728.721,18	37,98%	19.198.000,00	39,94%
2. Impuestos indirectos	2.500.212,58	5,60%	3.082.290,55	7,00%	3.100.000,00	6,45%
3. Tasas y otros ingresos	7.251.762,95	16,24%	3.690.881,82	8,38%	4.433.199,46	9,22%
4. Transferencias corrientes	10.890.506,12	24,38%	8.486.077,50	19,27%	11.433.732,90	23,79%
5. Ingresos Patrimoniales	1.795.402,11	4,02%	1.710.480,44	3,88%	1.710.480,44	3,56%
6. Enejenación Invers.Reales		0,00%	1.837.980,18	4,17%	1.806.646,39	3,76%
7. Transferencias de capital	3.858.503,22	8,64%	6.162.905,10	13,99%	6.322.394,50	13,15%
8. Activos Financieros	36.060,62	0,08%	57.647,08	0,13%	60.000,00	0,12%
9. Pasivos Financieros	2.911.573,10	6,52%	2.291.583,10	5,20%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>44.667.115,69</b>	<b>100,00%</b>	<b>44.048.566,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>48.064.453,69</b>	<b>100,00%</b>

#### ESTADO DE GASTOS

Capítulo	2.002	%	2003	%	2004	%
1. Gastos de Personal	13.117.792,36	32,15%	14.337.792,17	32,55%	17.773.317,89	36,98%
2. Gastos bienes ctes.y serv.	15.384.904,00	37,70%	13.831.466,00	31,40%	15.628.080,00	32,51%
3. Gastos financieros	1.214.368,30	2,98%	1.376.007,38	3,12%	1.080.000,00	2,25%
4. Transferencias corrientes	2.887.221,61	7,08%	1.946.989,04	4,42%	2.512.814,91	5,23%
		0,00%		0,00%		0,00%
6. Inversiones Reales	5.088.728,68	12,47%	10.134.149,78	23,01%	8.129.040,89	16,91%
7. Transferencias de capital	825.562,24	2,02%	158.318,60	0,36%	1.200,00	0,00%
8. Activos Financieros	36.060,62	0,09%	57.647,08	0,13%	60.000,00	0,12%
9. Pasivos Financieros	2.252.266,52	5,52%	2.206.196,90	5,01%	2.880.000,00	5,99%
<b>Total</b>	<b>40.806.904,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>44.048.566,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>48.064.453,69</b>	<b>100,00%</b>

## TABLA 4

### PRESUP. CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

#### ESTADO DE INGRESOS

Capítulo	2003	%	2004	%
1. Impuestos directos	16.728.721,18	31,42%	19.198.000,00	31,45%
2. Impuestos indirectos	3.082.290,55	5,79%	2.405.501,75	3,94%
3. Tasas y otros ingresos	12.623.306,66	23,71%	18.432.597,71	30,20%
4. Transferencias corrientes	8.724.217,50	16,39%	11.091.630,20	18,17%
5. Ingresos Patrimoniales	1.717.100,44	3,23%	1.715.580,44	2,81%
6. Enejenación Invers.Reales	1.837.980,18	3,45%	1.806.646,40	2,96%
7. Transferencias de capital	6.162.905,10	11,58%	6.322.394,50	10,36%
8. Activos Financieros	67.247,08	0,13%	69.600,00	0,11%
9. Pasivos Financieros	2.291.583,10	4,30%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>53.235.351,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>61.041.951,00</b>	<b>100,00%</b>

#### ESTADO DE GASTOS

Capítulo	2003	%	2004	%
1. Gastos de Personal	16.085.609,34	30,26%	19.814.888,71	32,46%
2. Gastos bienes ctes.y serv.	20.899.981,89	39,32%	25.920.976,66	42,46%
3. Gastos financieros	1.585.451,49	2,98%	1.469.241,69	2,41%
4. Transferencias corrientes	1.706.055,31	3,21%	1.058.750,00	1,73%
		0,00%		0,00%
6. Inversiones Reales	10.443.149,78	19,65%	9.827.293,89	16,10%
7. Transferencias de capital	158.318,60	0,30%	1.200,00	0,00%
8. Activos Financieros	67.247,08	0,13%	69.600,00	0,11%
9. Pasivos Financieros	2.206.196,90	4,15%	2.880.000,00	4,72%
<b>Total</b>	<b>53.152.010,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>61.041.950,95</b>	<b>100,00%</b>

## TABLA 5

### SITUACION FINANCIERA ACTUAL

(Las operaciones han sido ordenadas en función de sus fechas de vencimiento)

Entidad Financiera	Fecha de Formaliz.	Fecha Vencimiento	Capital Pte 31/12/2004
BCL	02/11/1995	31/12/2005	9.558,38
BCL	13/07/1994	30/09/2006	909.816,47
BCL	02/02/1995	31/12/2006	2.071.442,82
CAJAMAR	16/12/1996	31/12/2006	512.066,42
BCL	02/11/1995	30/04/2007	167.736,25
BCL	02/11/1995	31/12/2007	258.631,99
BANESTO	07/11/1997	07/11/2007	736.618,44
UNICAJA	23/12/1997	05/09/2007	923.634,47
<b>Total operaciones a vencer antes del 31/12/2007</b>			<b>5.589.505,24</b>
BANESTO	24/10/2001	20/10/2011	1.682.834,12
UNICAJA	06/09/2002	06/09/2012	2.177.250,20
CAJA MADRID	14/10/2002	14/10/2012	608.714,80
<b>TOTAL ENDEUDAMIENTO</b>			<b>10.058.304,36</b>

## TABLA 6

### CUADRO RESUMEN DE COSTES Y ASIGNACIONES

	<b>PRESUP. TOTAL</b>	<b>AYUNTAMIENTO</b>	<b>ADM. AUTONOMICA</b>	<b>INICIATIVA PRIV.</b>
PRESUPUESTO TOTAL VIALES 1ª FASE	2.897.178,48	2.897.178,48		
PRESUPUESTO ACTUACIONES 1ª FASE	12.017.201,60	957.171,60		11.060.030,00
<b>PRESUPUESTO TOTAL 1ª FASE</b>	<b>14.914.380,08</b>	<b>3.854.350,08</b>		<b>11.060.030,00</b>
PRESUPUESTO TOTAL VIALES 2ª FASE	6.638.983,14	6.638.983,14		
PRESUPUESTO ACTUACIONES 2ª FASE	7.620.786,00	1.493.728,00		
<b>PRESUPUESTO TOTAL 2ª FASE</b>	<b>14.259.769,14</b>	<b>8.132.711,14</b>	<b>3.608.663,00</b>	<b>1.327.600,00</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO P.E.P.R.I</b>	<b>29.174.149,22</b>	<b>11.987.061,22</b>	<b>3.608.663,00</b>	<b>12.387.630,00</b>

**PLAN DE ETAPAS**

## **PLAN DE ETAPAS**

Una vez analizadas las necesidades económicas que precisa el Plan Especial así como las disponibilidades del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga y la Junta de Andalucía a través de sus distintos instrumentos de ayuda, se ha llegado a la conclusión, primero de la viabilidad del Plan Especial, y segundo, la posibilidad de desarrollarlo en un lapso de tiempo relativamente corto, en concreto en dos fases cuatrienales.

Para ello se han dividido las actuaciones en función de su prioridad entre ambas fases:

Los Planes Especiales de Protección y Reforma de La Fortaleza y Murallas se han programado para la Primera Fase.

Los Estudios de Detalle en Calle Las Tiendas y Ermita de Los Remedios igualmente en Primera Fase, así como las intervenciones específicas en viales y alineaciones afectados por los anteriores.

En la Segunda Fase se prevé el resto de los estudios de detalle, tanto residenciales como de reforma estructural y el resto de las intervenciones en viales y alineaciones.

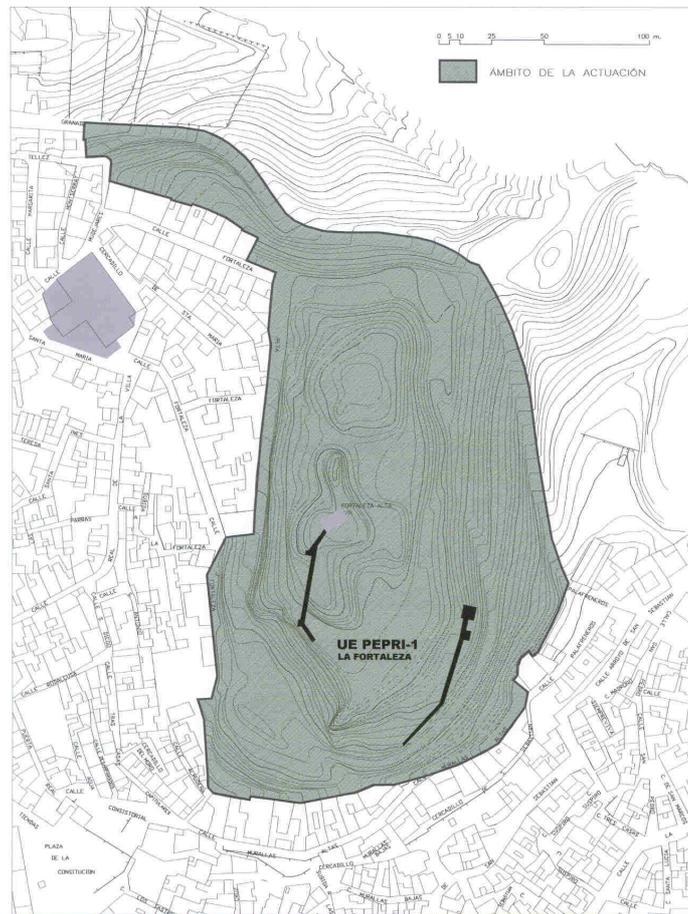
A continuación se detallan en una serie de fichas individualizadas todas y cada una de las intervenciones, su adscripción a una fase u otra, así como su presupuesto y asignación de financiación.

FICHAS DE ACTUACIONES

DENOMINACIÓN <b>PLAN ESPECIAL DE LA FORTALEZA</b>	REF. CATASTRAL 19171	ACTUACIÓN <b>UE PEPRI-1</b>
--	-------------------------	--------------------------------

<p><b>GESTIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN                      Excmo. Ayuntamiento: 100%                      Admón. Autonómica:                      Admón. Central:                      Iniciativa privada:</li> <li>• PROGRAMACIÓN                      1ª FASE</li> </ul>	<p><b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Especial de Protección y Reforma Interior</li> </ul> <p><b>PROTECCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección Arqueológica TIPO A</li> <li>• Protección Integral</li> </ul> <p><b>USOS GLOBALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cultural, Áreas libres</li> </ul> <p><b>ORDENANZAS APLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las que dicte el instrumento de desarrollo (PEPRI)</li> </ul>
---	--

**SITUACIÓN**



**SUPERFICIE**  
34.045 m<sup>2</sup>

DENOMINACIÓN <b>PLAN ESPECIAL DE LA FORTALEZA</b>	REF. CATASTRAL 19171	ACTUACIÓN <b>UE PEPRI-1</b>
--	-------------------------	--------------------------------

<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación del principal espacio libre en el entorno del centro histórico</li> <li>• Dotación de aparcamientos para residentes del barrio de la Villa</li> <li>• Ubicación de un futuro establecimiento de uso cultural/alojamiento con una edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S.</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apertura y racionalización de uso de los accesos a la Villa</li> <li>• Instalación de infraestructuras dotacionales para el uso del espacio libre</li> <li>• Reforestación con especies autóctonas</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redacción Plan Especial: <b>40.854€</b></li> </ul>
<p><b>IMÁGENES</b></p>  	

DENOMINACIÓN <b>PLAN ESPECIAL DE LA MURALLA</b>	REF. CATASTRAL	ACTUACIÓN <b>UE PEPRI-2</b>
--	----------------	--------------------------------

<p><b>GESTIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>PARTICIPACIÓN</b>                      Excmo. Ayuntamiento: 100%                      Admón. Autonómica:                      Admón. Central:                      Iniciativa privada:</li> <li><b>PROGRAMACIÓN</b>                      1ª Fase</li> </ul>	<p><b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Especial de Protección y Reforma Interior</li> </ul> <p><b>PROTECCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protección Arqueológica TIPO B</li> </ul> <p><b>USOS GLOBALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial y compatibles, Áreas libres</li> </ul> <p><b>ORDENANZAS APLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 La Villa/ 3 Crecimientos Históricos</li> </ul>
---	---

**SITUACIÓN**

**SUPERFICIE**  
10.131 m<sup>2</sup>

DENOMINACIÓN <b>PLAN ESPECIAL DE LA MURALLA</b>	REF. CATASTRAL	ACTUACIÓN <b>UE PEPRI-2</b>
--	----------------	--------------------------------

<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación y apertura de espacios libres en el entorno de las murallas</li> <li>• Tratamiento unitario de los paños y cubos de muralla existentes y su puesta en valor</li> <li>• Revitalización del barrio de la Villa e interconexión del mismo a través de la Puerta de Antequera, Puerta Real y Puerta de Granada</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apertura y racionalización de uso de los accesos a la Villa</li> <li>• Instalación de infraestructuras dotacionales para el uso del espacio libre</li> <li>• Recuperación de inmuebles marginales sobre la muralla</li> <li>• Tratamiento unitario de los viales y espacios libres que se generen</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <p>Redacción Plan Especial: <b>38.052€</b></p>
---	---

<p><b>IMÁGENES</b></p>  <p>The top-left image shows a large, multi-story brick wall with arched openings at the base, situated in an urban area with cars parked in front. The bottom-left image shows a wide view of a city with a large brick wall in the foreground and hills in the background. The right image shows a narrow, paved alleyway between white buildings, with a street lamp on the left.</p>	 <p>A narrow, paved alleyway between white buildings, with a street lamp on the left.</p>
---	--



DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE LAS TIENDAS</b>		REF. CATASTRAL 15162/1-17 16164/1-7	ACTUACIÓN <b>UE ED-1</b>
<b>OBJETIVOS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación de una manzana de enclave central en el ámbito del centro histórico que se encuentra muy deteriorada</li> <li>• Dotación de aparcamientos rotacionales y para residentes del centro</li> <li>• Revitalización de la C/ Las Tiendas con la ubicación de un inmueble representativo</li> <li>• Puesta en valor del área mediante la inclusión de una nueva intervención arquitectónica</li> </ul>		<b>CONDICIONES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenio con los propietarios</li> <li>• Redacción del proyecto mediante concurso de Ideas</li> <li>• Posibilidad de inclusión de todos los inmuebles de la manzana 15162</li> <li>• Actuación como unidad parcelaria</li> <li>• De no iniciarse el trámite de la actuación en el primer año, y la gestión de la misma tras el tercero, el Ayuntamiento asumirá de oficio la gestión por cualquiera de los sistemas de actuación pública.</li> </ul> <b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b> Ejecución: <b>11.060.030€</b>	
<b>IMÁGENES</b> 			

DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE VIAL CANALEJAS-CRISTO</b>	REF. CATASTRAL	ACTUACIÓN <b>UE ED-2</b>
<p><b>GESTIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN                      Excmo. Ayuntamiento: 30%                      Admón. Autonómica: 70%                      Admón. Central:                      Iniciativa privada:</li> <li>• PROGRAMACIÓN                      2ª Fase</li> </ul>	<p><b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio de Detalle</li> <li>• Proyecto de Urbanización</li> </ul> <p><b>PROTECCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin Protección Arqueológica, salvo la genérica de hallazgos casuales.</li> </ul> <p><b>USOS GLOBALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viario, Áreas libres</li> </ul> <p><b>ORDENANZAS APLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Crecimientos Históricos</li> </ul>	

**SITUACIÓN**

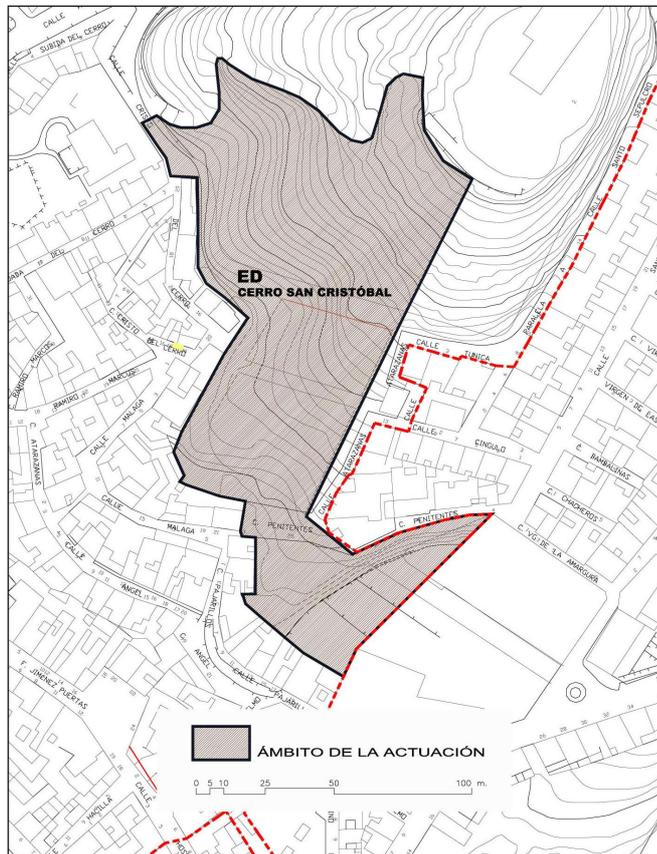


**LONGITUD**  
650 m

DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE VIAL CANALEJAS-CRISTO</b>	REF. CATASTRAL	ACTUACIÓN <b>UE ED-2</b>
<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conexión del centro histórico con el resto de la ciudad y con Torre del Mar mediante el tranvía</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exclusión del tránsito rodado de automóviles, excepto residentes</li> <li>• Instalación de infraestructuras dotacionales para el uso del espacio libre</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <p>Redacción/Ejecución de Proyecto: <b>2.550.000€</b></p>	
<p><b>IMÁGENES</b></p> 		

DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE EN EL CERRO DE SAN CRISTÓBAL</b>		REF. CATASTRAL 20132-2 20122-2	ACTUACIÓN <b>UE ED-3</b>
<b>GESTIÓN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>PARTICIPACIÓN</b> Excmo. Ayuntamiento: Admón. Autonómica: Admón. Central: Iniciativa privada: 100%</li> <li><b>PROGRAMACIÓN</b> 2ª Fase</li> </ul>		<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de Detalle</li> <li>Proyecto de Urbanización</li> </ul> <b>PROTECCIONES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protección Arqueológica TIPO C</li> </ul> <b>USOS GLOBALES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial y compatibles</li> </ul> <b>ORDENANZAS APLICABLES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 Arrabal</li> </ul>	

**SITUACIÓN**



**SUPERFICIE**  
15.559 m<sup>2</sup>

**5A**

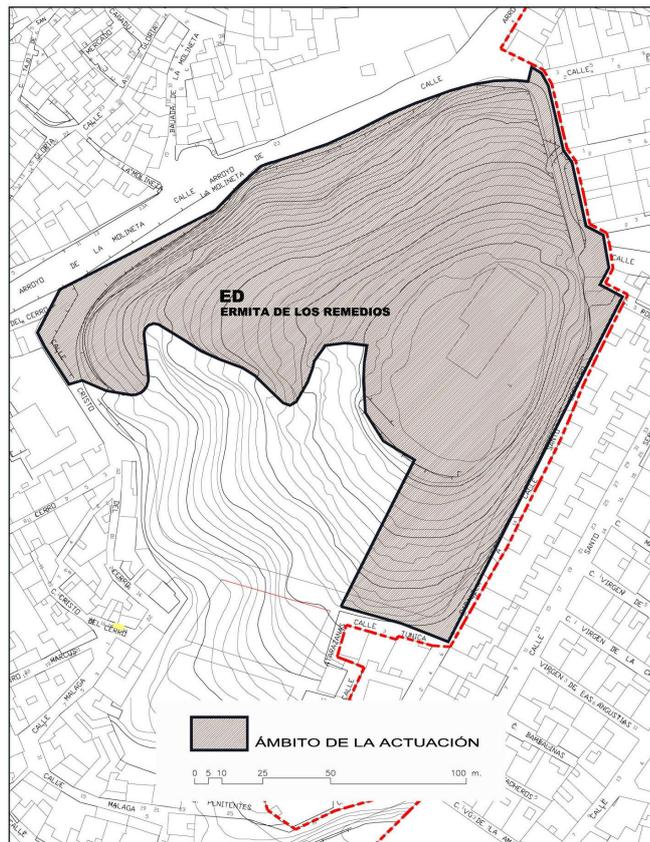
DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE EN EL CERRO DE SAN CRISTÓBAL</b>	REF. CATASTRAL 20132-2 20122-2	ACTUACIÓN <b>UE ED-3</b>
--	--------------------------------------	-----------------------------

<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación de los márgenes del cerro de San Cristóbal en su encuentro con el caserío del barrio de los Pajaritos con apertura de nuevo viario y adecuación de traseras</li> <li>• Reparcelación y ejecución de viviendas</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De cumplirán, en todo caso, los parámetros urbanísticos de la ficha <b>UE VM-23</b> del PGOU.</li> <li>• Una vez realizadas las cesiones de espacios libres, se acometerá la ordenación de éstos conjuntamente con el <b>ED-6 Ermita de los Remedios</b> del PEPRÍ.</li> <li>• El presupuesto abajo referido trata sólo de la inversión en viales y urbanización referida a la zona residencial, dejándose las áreas libres para ser realizadas junto al ED-6 Ermita de los Remedios del PEPRÍ como se menciona más arriba.</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanización: <b>1.380.704€</b></li> </ul>
<p><b>IMÁGENES</b></p> 	

DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA ERMITA DE LOS REMEDIOS</b>	REF. CATASTRAL 20132 20122-2	ACTUACIÓN <b>UE ED-4</b>
--	------------------------------------	-----------------------------

<p><b>GESTIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN Excmo. Ayuntamiento: 100% Admón. Autonómica Admón. Central: Iniciativa privada:</li> <li>• PROGRAMACIÓN 1ª Fase.</li> </ul>	<p><b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio de Detalle</li> <li>• Proyecto de Urbanización</li> </ul> <p><b>PROTECCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección Arqueológica TIPO B</li> <li>• Protección Integral</li> </ul> <p><b>USOS GLOBALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Religioso, Cultural, Áreas libres</li> </ul> <p><b>ORDENANZAS APLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las que dicte el instrumento de planeamiento general para Áreas Libres.</li> </ul>
--	--

**SITUACIÓN**



**SUPERFICIE**  
20.390 m<sup>2</sup>

DENOMINACIÓN <b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA ERMITA DE LOS REMEDIOS</b>	REF. CATASTRAL 20132 20122-2	ACTUACIÓN <b>UE ED-4</b>
--	------------------------------------	-----------------------------

<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación del espacio libre en el entorno de la Ermita de Los Remedios</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una vez realizadas las cesiones de espacios libres del <b>ED-5 Cerro de San Cristóbal</b>, se acometerá la ordenación conjunta del total de espacios libres de ambos estudios de detalle.</li> <li>• Remate de fachada rural en el Arroyo de la Molineta</li> <li>• Instalación de infraestructuras dotacionales para el uso del espacio libre</li> <li>• Reforestación con especies autóctonas</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redacción de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización: <b>38.751,60€</b></li> </ul>
<p><b>IMÁGENES</b></p> 	



DENOMINACIÓN <b>ADECUACIÓN PARA USO CULTURAL DE C/ FÉLIX LOMAS 27</b>	REF. CATASTRAL 15151-17	ACTUACIÓN <b>UA-1</b>
--	----------------------------	--------------------------

<b>OBJETIVOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dotación de un uso cultural en un barrio con déficit del mismo</li><li>• Recuperación de un inmueble significativo que se encuentra muy deteriorado</li></ul>	<b>CONDICIONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Puesta en valor de un edificio de carácter historicista de gran presencia en el entorno de la calle</li></ul> <b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabilitación <b>662.480€</b></li></ul>
--	---

### IMÁGENES





DENOMINACIÓN <b>ADECUACIÓN PARA USO CULTURAL DE LOS PÓSITOS EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 5-6-7</b>	REF. CATASTRAL 17151/1,2,3	ACTUACIÓN <b>UA-2</b>
--	-------------------------------	--------------------------

<b>OBJETIVOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dotación de un uso cultural en un barrio con déficit del mismo</li><li>• Recuperación de un inmueble significativo que se encuentra muy deteriorado</li></ul>	<b>CONDICIONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reutilización de los espacios del antiguo pósito</li><li>• Puesta en valor de un edificio de carácter singular en la ciudad</li></ul> <b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabilitación <b>785.512€</b></li></ul>
--	---

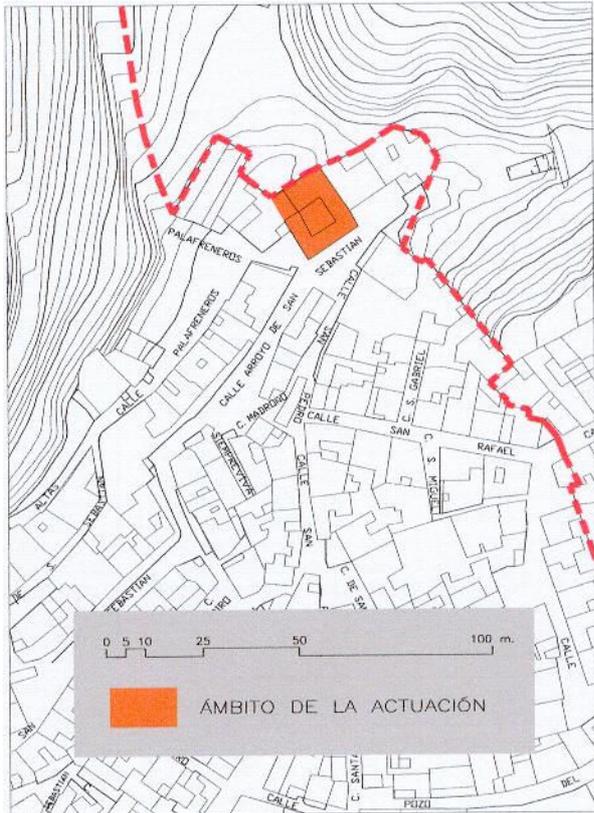
**IMÁGENES**



DENOMINACIÓN <b>OBTENCIÓN Y ADECUACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE LA ERMITA DE SAN SEBASTIÁN</b>	REF. CATASTRAL 20171-3	ACTUACIÓN <b>UA-3</b>
---	---------------------------	--------------------------

<b>GESTIÓN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PARTICIPACIÓN Excmo. Ayuntamiento: 30% Admón. Autonómica: 70% Admón. Central: Iniciativa privada:</li><li>• PROGRAMACIÓN 2ª Fase</li></ul>	<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Expropiación</li><li>• Proyecto de Rehabilitación</li></ul> <b>PROTECCIONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Protección Arqueológica TIPO B</li><li>• Protección Integral</li></ul> <b>USOS GLOBALES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Equipamiento Público, Cultural</li></ul> <b>ORDENANZAS APLICABLES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 Arrabal</li></ul>
---	---

**SITUACIÓN**



**SUPERFICIE**  
300 m<sup>2</sup>

DENOMINACIÓN <b>OBTENCIÓN Y ADECUACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DE LA ERMITA DE SAN SEBASTIÁN</b>	REF. CATASTRAL 20171-3	ACTUACIÓN <b>UA-3</b>
---	---------------------------	--------------------------

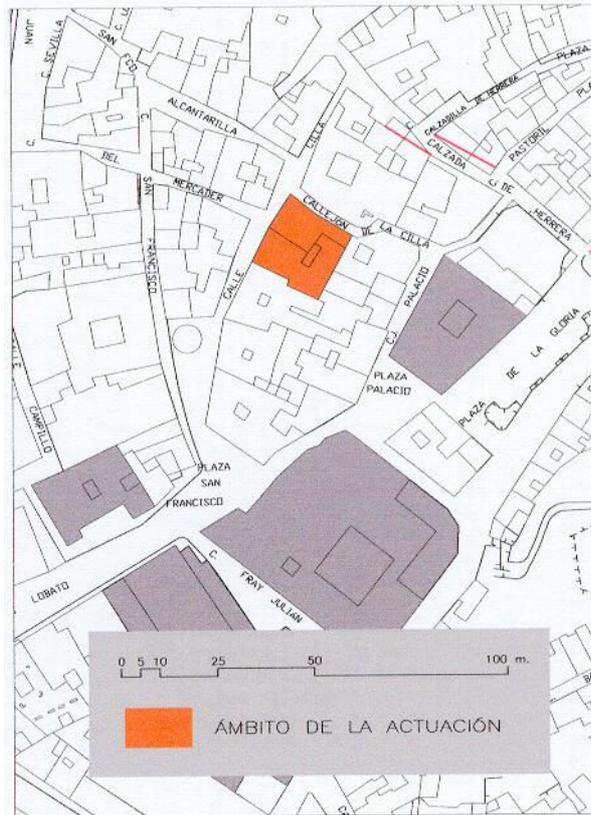
<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotación de uso social y área libre en un barrio con déficit del mismo</li> <li>• Recuperación de un inmueble muy deteriorado de carácter único en la ciudad</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención del inmueble mediante expropiación o permuta</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación <b>471.000€</b></li> </ul>
--	--

<p><b>IMÁGENES</b></p> 	
---	---

DENOMINACIÓN <b>OBTENCIÓN Y ADECUACIÓN PARA USO SOCIAL DEL ANTIGUO EDIFICIO DE LA CILLA DE SAN FRANCISCO EN C/ CILLA 3-5</b>	REF. CATASTRAL 18147/1,10	ACTUACIÓN <b>UA-4</b>
---	------------------------------	--------------------------

<p><b>GESTIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN                  Excmo. Ayuntamiento: 30%                  Admón. Autonómica: 70%                  Admón. Central:                  Iniciativa privada:</li> <li>• PROGRAMACIÓN                  2ª Fase</li> </ul>	<p><b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Expropiación</li> <li>• Proyecto de Rehabilitación</li> </ul> <p><b>PROTECCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección Arqueológica TIPO B</li> <li>• Protección Integral</li> </ul> <p><b>USOS GLOBALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Social, Cultural, Equipamiento Público</li> </ul> <p><b>ORDENANZAS APLICABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Arrabal</li> </ul>
--	---

**SITUACIÓN**



**SUPERFICIE**  
380 m<sup>2</sup>

DENOMINACIÓN <b>OBTENCIÓN Y ADECUACIÓN PARA USO SOCIAL DEL ANTIGUO EDIFICIO DE LA CILLA DE SAN FRANCISCO EN C/ CILLA 3-5</b>	REF. CATASTRAL 18147/1,10	ACTUACIÓN <b>UA-4</b>
---	------------------------------	--------------------------

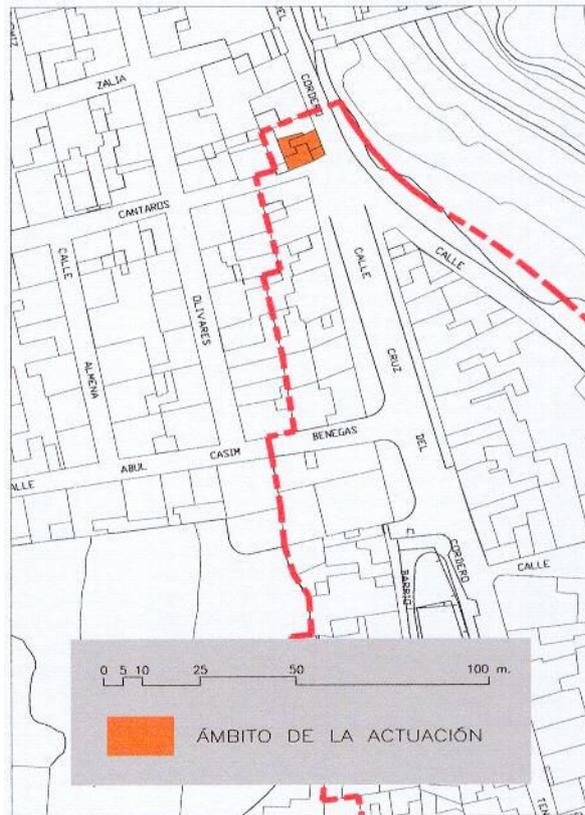
<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Complementos de uso social en un barrio con gran raigambre del citado uso</li> <li>• Recuperación de un inmueble de carácter único</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención del inmueble mediante expropiación o permuta</li> <li>• Reutilización de los espacios de la antigua cilla</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación <b>596.600€</b></li> </ul>
--	---

<p><b>IMÁGENES</b></p> 	
---	---

DENOMINACIÓN <b>OBTENCIÓN Y ADECUACIÓN PARA USO SOCIAL DE CASAS ADYACENTES A LA CRUZ DEL CORDERO</b>	REF. CATASTRAL 14222/11,12,13	ACTUACIÓN <b>UA-5</b>
---	----------------------------------	--------------------------

<b>GESTIÓN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PARTICIPACIÓN Excmo. Ayuntamiento: 70% Admón. Autonómica: 30% Admón. Central: Iniciativa privada:</li><li>• PROGRAMACIÓN 2ª Fase</li></ul>	<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Expropiación</li><li>• Proyecto de Rehabilitación</li></ul> <b>PROTECCIONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Protección Arqueológica TIPO B</li><li>• Protección Integral</li></ul> <b>USOS GLOBALES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Social, Equipamiento Público</li></ul> <b>ORDENANZAS APLICABLES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 Crecimientos Históricos</li></ul>
---	---

**SITUACIÓN**



**SUPERFICIE**  
85 m<sup>2</sup>

DENOMINACIÓN <b>OBTENCIÓN Y ADECUACIÓN PARA USO SOCIAL DE CASAS ADYACENTES A LA CRUZ DEL CORDERO</b>	REF. CATASTRAL 14222/11,12,13	ACTUACIÓN <b>UA-5</b>
---	----------------------------------	--------------------------

<p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicación de Uso Social en un barrio con déficit del mismo</li> <li>• Recuperación de un inmueble significativo que se encuentra deteriorado</li> </ul>	<p><b>CONDICIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de las casas por expropiación o permuta</li> <li>• Puesta en valor de un edificio de carácter histórico de gran raigambre en el ámbito etnográfico de la ciudad</li> <li>• Adecuación de los patios para establecer una barrera vegetal que oculte las medianeras</li> <li>• Utilización de las casas medianeras con la cruz para la ubicación de un centro de barrio</li> </ul> <p><b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b></p> <p>Rehabilitación <span style="float: right;"><b>133.450€</b></span></p>
--	---

<p><b>IMÁGENES</b></p> 	
---	---



DENOMINACIÓN <b>ADECUACIÓN PARA USO RESIDENCIAL Y SOCIAL DEL ANTIGUO EDIFICIO DE LA POLICÍA EN C/ LOPE DE VEGA 8</b>	REF. CATASTRAL 17121-4	ACTUACIÓN <b>UA-6</b>
---	---------------------------	--------------------------

<b>OBJETIVOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Recuperación de un inmueble significativo que se encuentra deteriorado</li></ul>	<b>CONDICIONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Puesta en valor de un edificio de carácter histórico de gran presencia en el entorno de la calle</li><li>Utilización para uso residencial, preferentemente en regímenes de protección oficial o de alquiler de las traseras del solar, condicionada a la conservación del inmueble catalogado y su social</li></ul> <b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Rehabilitación <b>1.041.040€</b></li></ul>
---	---

<b>IMÁGENES</b> 	
---	---

DENOMINACIÓN <b>C/ ALCALDE JOSÉ HERRERA 2,4,6,8,10,12</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN                          Excmo. Ayuntamiento: 50%                          Admón. Autonómica: 50%</li> <li>• GESTIÓN                          Expropiación</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>1ª FASE</b></p>	REF. CATASTRAL 14151/12-16	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 712 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO <b>815.240 €</b>
DENOMINACIÓN <b>C/ CALZADA DE HERRERA 4,6</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN                          Excmo. Ayuntamiento: 50%                          Admón. Autonómica: 50%</li> <li>• GESTIÓN                          Expropiación</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>1ª FASE</b></p>	REF. CATASTRAL 18142-3,4	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 21,2 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO <b>24.274 €</b>
DENOMINACIÓN <b>C/ PILARILLO 2</b>	REF. CATASTRAL 14152-1	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 13,7 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO
DENOMINACIÓN <b>C/ ARCIPRESTE JOSÉ ARIZA 10,12</b>	REF. CATASTRAL 17141-6,7	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 264 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO
DENOMINACIÓN <b>C/ HOSPITALICO 2</b> <b>C/ F. JIMÉNEZ PUERTAS 24</b>	REF. CATASTRAL 19124-24 19124-25	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 66 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO
DENOMINACIÓN <b>C/ VICARIO 7,9,11</b>	REF. CATASTRAL 14192-6	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 22 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO
DENOMINACIÓN <b>C/ FEDERICO MACÍA 2,4</b> <b>C/ FEDERICO MACÍA 8</b>	REF. CATASTRAL 16151-6,7 16151-9	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 105 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO
DENOMINACIÓN <b>C/ CANALEJAS 8</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN</li> </ul>	REF. CATASTRAL 14142-1	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 100 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO
DENOMINACIÓN <b>C/ ARROYO DE SAN FRANCISCO 15,17,19,21,23,25</b>	REF. CATASTRAL 19135/30-35 18121-14	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE 284 m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA  
TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
ACTUACIONES

DENOMINACIÓN <b>C/ FRAY JULIÁN MARCOS 2,4 C/ ARROYO DE SAN FRANCISCO 2</b>	REF. CATASTRAL <b>18132-2,3 18132-4</b>	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE <b>94 m<sup>2</sup></b>	PRESUPUESTO

DENOMINACIÓN <b>C/ CRISTO 28,30,32,34,36,38</b>	REF. CATASTRAL <b>16111/2-8</b>	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE <b>202 m<sup>2</sup></b>	PRESUPUESTO

DENOMINACIÓN <b>C/ VICARIO 2 C/ HUERTO DEL VICARIO 7,9 C/ TENERÍAS 5</b>	REF. CATASTRAL <b>15205/2-3-8-11</b>	ACTUACIÓN <b>ALINEACIÓN</b>
	SUPERFICIE <b>56 m<sup>2</sup></b>	PRESUPUESTO

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

ACTUACIONES EN VIALES

VIAL	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO TOTAL	FASE
C/ SAN JUAN DE DIOS	RODADO	678,94	84.867,50	1ª
C/ POZO CUBIERTO	RODADO	1045,39	130.673,75	1ª
C/ CALZADA DE HERRERA	RODADO	382,38	47.797,50	1ª
C/ ARROYO S. SEBASTIÁN	RODADO	2242,99	280.373,75	1ª
PLAZA SANTA CRUZ	RODADO	241,07	42.669,39	1ª
PLAZA CONCEPCIÓN	PEATONAL	1005,52	177.977,04	1ª
C/ PIZARRO	PEATONAL	905	141.180,00	1ª
C/ EVARISTO GUERRA	PEATONAL	531,83	82.965,48	1ª
C/ CONCEPCIÓN	PEATONAL	147,81	23.058,36	1ª
C/ CATALÁN	PEATONAL	104,55	16.309,80	1ª
PLAZA DE ROJAS	PEATONAL	397,65	70.384,05	1ª
C/ ESPINAR	PEATONAL	58,76	9.166,56	1ª
C/ TAPIA DE LA CRUZ	PEATONAL	511,2	79.247,20	1ª
C/ GERÁNEOS	PEATONAL	112,92	17.615,52	1ª
C/ PUERTA DE ANTEQUERA	PEATONAL	576,64	89.955,84	1ª
PLAZA SAN JULIÁN	PEATONAL	440,68	78.000,36	1ª
C/ SAN JULIÁN	PEATONAL	464,3	72.480,80	1ª
C/ SAN ISIDRO	PEATONAL	362,54	56.556,24	1ª
C/ PROVISIÓN	PEATONAL	701,92	109.499,52	1ª
C/ COMPÁS	PEATONAL	178,09	27.782,04	1ª
C/ MARTILLO	PEATONAL	574,52	89.625,12	1ª
C/ CRUZ DEL CORDERO	PEATONAL	2471,05	385.483,80	1ª
C/ TENERÍAS	PEATONAL	471,79	73.599,24	1ª
C/ SAN JUAN DE DIOS	PEATONAL	669,57	104.452,92	1ª
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	PEATONAL	2377,5	420.817,50	1ª
C/ ESCALERILLA DE S. JUAN	PEATONAL	656,62	102.432,72	1ª
C/ ARCIPRESTE JOSÉ ARIZA	PEATONAL	524,08	81.756,48	1ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIARIO</b>	
			<b>1ª FASE</b>	<b>2.897.178,48</b>
PLAZA DEL TRABAJO	RODADO	630,03	111.515,31	2ª
C/ ESPERANZA	RODADO	486,82	60.852,50	2ª
C/ F. JIMÉNEZ PUERTAS	RODADO	797,64	99.705,00	2ª
C/ FORTALEZA	RODADO	1488,86	186.107,50	2ª
C/ SANTA MARÍA	RODADO	1215,02	151.877,50	2ª
C/ PUERTA DE GRANADA	RODADO	396,59	49.573,75	2ª
PLAZA IMAGEN	PEATONAL	384,88	60.041,28	2ª
C/ PASTORIL	PEATONAL	70,75	11.037,00	2ª
C/ CALZADILLA DE HERRERA	PEATONAL	94,74	14.769,44	2ª
PLAZA DE LAS INDIAS	PEATONAL	800,37	141.665,49	2ª
C/ CARRASCO	PEATONAL	641,29	100.041,24	2ª
C/ JUAN BAUTISTA HURTADO	PEATONAL	1107,67	172.796,52	2ª
C/ ARROYO	PEATONAL	593,27	92.550,12	2ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIARIO</b>	
			<b>2ª FASE</b>	<b>1.252.542,65</b>

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

ACTUACIONES EN VIALES

VIALES DE LA VILLA	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO TOTAL	FASE
<b>MAL ESTADO</b>				
C/ CANTERAS ALTAS	PEATONAL	92,81	16.427,377	2ª
C/ ELÓY TÉLLEZ	RODADO	455,38	56.922,50	2ª
C/ MARGARITA	PEATONAL	287,7	50.922,90	2ª
C/ MUDÉJARES	PEATONAL	426,11	75.421,47	2ª
C/ SANTA TERESA	PEATONAL	135,21	23.932,17	2ª
C/ SANTA INÉS	PEATONAL	247,33	43.777,41	2ª
C/ REAL DE LA VILLA	PEATONAL	627,54	111.074,58	2ª
C/ SUBIDA A LA FORTALEZA	PEATONAL	285,7	50.568,90	2ª
C/ SAN ANTONIO	PEATONAL	196,92	34.854,84	2ª
C/ AGUA	PEATONAL	104,43	18.484,11	2ª
C/ DESAMPARADOS	PEATONAL	133,13	23.564,01	2ª
C/ CERCADILLO DEL MORO	PEATONAL	168,55	20833,35	2ª
C/ ALMUDENA	PEATONAL	148,65	26.311,05	2ª
<b>ESTADO REGULAR</b>				
C/ LATERAL ALTO DE S. JUAN DE DIOS	PEATONAL	141,91	25.118,07	2ª
C/ MONTECARMELO	PEATONAL	80,22	14.198,94	2ª
C/ MONJAS DEL HOSPITAL	RODADO	340,92	42.615,00	2ª
C/ ARCO DE SAN PASCUAL	RODADO	516,06	64.507,50	2ª
C/ CANTERAS BAJAS NUEVAS	RODADO	501,12	62.640,00	2ª
C/ MONTSERRAT	PEATONAL	124,3	7.830,90	2ª
C/ FORTALEZA ALTA	RODADO	964,48	120.560,00	2ª
C/ CERCADILLO STA. MARÍA	PEATONAL	673,11	60.579,90	2ª
C/ SANTUARIO	PEATONAL	102,86	18.206,22	2ª
C/ GATO	PEATONAL	20,55	1849,50	2ª
PLAZUELA DE ESPINAR	PEATONAL	143,12	12.880,80	2ª
C/ ROSA	PEATONAL	139,46	12.551,40	2ª
C/ MIGUIÑA	PEATONAL	54,45	4.900,50	2ª
C/ PUERTA REAL	PEATONAL	226,39	20.375,10	2ª
C/ SAN DIEGO	PEATONAL	74,56	13.197,12	2ª
C/ TRAS CASAS CAPITULARES	PEATONAL	233,59	41.345,43	2ª
C/ CONSISTORIAL	PEATONAL	529,99	93.808,23	2ª
<b>BUEN ESTADO</b>				
C/ DOCTOR JIMÉNEZ POHÉY	PEATONAL	789,53	139.746,81	2ª
C/ CANTERAS BAJAS VIEJAS	RODADO	281,33	35.166,25	2ª
C/ SAN LUCAS	RODADO	422,63	52.828,75	2ª
C/ JAZMÍN	RODADO	479,32	59.915,00	2ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES DE LA VILLA</b>	<b>1.466.916,08</b>

VIALES DEL ENSANCHE	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO TOTAL	FASE
<b>MAL ESTADO</b>				
C/ HORNO DE LAS MONJAS	PEATONAL	57,13	10.112,01	2ª
C/ GIGANTES	RODADO	374,5	46.812,50	2ª
C/ LOS SASTRES	PEATONAL	155,97	27.606,69	2ª
C/ FRAY JULIÁN MARCOS	RODADO	360,82	45.102,50	2ª
<b>ESTADO REGULAR</b>				
C/ PESEBRE TRAS SIERRA	RODADO	302,79	37.848,75	2ª
C/ HUERTO DEL VICARIO	RODADO	536,57	67.071,25	2ª
C/ TORNO DE S. JUAN DE DIOS	RODADO	221,26	27.657,50	2ª
C/ POZOS DULCES	RODADO	986,24	123.280,00	2ª
C/ COFRADE JUAN ACOSTA	RODADO	358,9	44.862,50	2ª
C/ CERRILLO	RODADO	739,55	92.443,75	2ª
C/ FRESCA	RODADO	234,97	29.371,25	2ª
C/ BARBACANA	PEATONAL	305,22	27.469,80	2ª
C/ CRUZ VERDE	RODADO	858,83	107.353,75	2ª
C/ LAS TIENDAS	RODADO	2159,14	136.025,82	2ª
C/ BEATAS	RODADO	384,08	48.010,00	2ª
C/ JOSÉ TÉLLEZ MACÍA	RODADO	455,03	56.878,75	2ª
C/ FEDERICO MACÍA	RODADO	680,96	85.120,00	2ª
C/ PANCHO LÓPEZ	RODADO	873,64	55.039,32	2ª
C/ PORTERÍA DEL CARMEN	RODADO	862,61	54.344,43	2ª
C/ UTRERA	RODADO	402,44	50.305,00	2ª
C/ LOS MOROS	PEATONAL	180,48	16.243,20	2ª
C/ LA CARRERA	RODADO	1060,92	132.615,00	2ª
C/ PORTICHUELO	RODADO	99,24	12.405,00	2ª
C/ SEVILLA	RODADO	186,82	23.352,50	2ª
C/ SAN FRANCISCO	PEATONAL	666,45	59.980,50	2ª
C/ ALCANTARILLA	PEATONAL	194,76	17.528,40	2ª
C/ LOPE DE VEGA	RODADO	1660,79	207.598,75	2ª
C/ CAPUCHINOS	RODADO	418,36	52.295,00	2ª
C/ DEL ROBLDILLO	RODADO	379,83	47.478,75	2ª
<b>BUEN ESTADO</b>				
C/ ESCALERILLA DEL CARMEN	PEATONAL	95,97	16.986,69	2ª
C/ MERCADER	PEATONAL	228,34	0	2ª
C/ CAMPILLO	RODADO	508,67	63.583,75	2ª
C/ ZÁRATE	RODADO	342,42	42.802,50	2ª
C/ CAPITÁN CORTÉS	RODADO	138,49	17.311,25	2ª
C/ ARROYO DE SAN FRANCISCO	RODADO	1574,32	196.790,00	2ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES DEL ENSANCHE</b>	<b>2.079.686,86</b>

VIALES DEL ARRABAL	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO TOTAL	FASE
<b>MAL ESTADO</b>				
C/ MURALLAS BAJAS	PEATONAL	139,06	24.613,62	2 <sup>a</sup>
C/ CERCADILLO MURALLAS BAJAS	PEATONAL	90,49	16.016,73	2 <sup>a</sup>
C/ TAJO DE SAN SEBASTIÁN	PEATONAL	452,71	80.129,67	2 <sup>a</sup>
C/ MADROÑO	PEATONAL	100,75	17.832,75	2 <sup>a</sup>
C/ SAN GABRIEL	PEATONAL	84,17	14.898,09	2 <sup>a</sup>
C/ SAN RAFAEL	PEATONAL	241,66	42.773,82	2 <sup>a</sup>
C/ SAN MIGUEL	PEATONAL	78,08	13.820,16	2 <sup>a</sup>
C/ SANTA LUCÍA	PEATONAL	85,31	15.099,87	2 <sup>a</sup>
C/ BAJADA DE LA MOLINETA	PEATONAL	589,97	104.424,69	2 <sup>a</sup>
C/ LA MOLINETA	PEATONAL	95,82	16.960,14	2 <sup>a</sup>
C/ CILLA	PEATONAL	265,94	47.071,38	2 <sup>a</sup>
<b>ESTADO REGULAR</b>				
PLAZA DE LOS SASTRES	PEATONAL	72,48	6.523,20	2 <sup>a</sup>
C/ GUIRADO	PEATONAL	54,77	4.929,30	2 <sup>a</sup>
CALLEJÓN DE LA CILLA	PEATONAL	158,62	14.275,80	2 <sup>a</sup>
CALLEJÓN DEL PALACIO	RODADO	134,7	8.486,10	2 <sup>a</sup>
C/ CERCADILLO S. SEBASTIÁN	RODADO	824,2	103.025,00	2 <sup>a</sup>
C/ SIEMPREVIVA	PEATONAL	61,89	10.954,53	2 <sup>a</sup>
C/ SAN PEDRO	PEATONAL	393,14	69.585,78	2 <sup>a</sup>
C/ SAN MARCOS	PEATONAL	226,44	40.079,88	2 <sup>a</sup>
C/ LA PAZ	RODADO	608,29	76.036,25	2 <sup>a</sup>
C/ CAÑADÚ	PEATONAL	140,93	17.616,25	2 <sup>a</sup>
<b>BUEN ESTADO</b>				
C/ MURALLAS ALTAS	RODADO	913,34	114.167,50	2 <sup>a</sup>
C/ SUBIDA A LAS MURALLAS	PEATONAL	198,55	0	2 <sup>a</sup>
C/ LA GLORIA	PEATONAL	1644,33	147.989,70	2 <sup>a</sup>
C/ MERCADO	PEATONAL	128,11	22.675,47	2 <sup>a</sup>
C/ POZO DEL REY	PEATONAL	758,17	134.196,09	2 <sup>a</sup>
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES DEL ARRABAL</b>	<b>1.164.181,77</b>

VIALES DEL CERRO	CARÁCTER	SUPERFICIE	PRESUPUESTO TOTAL	FASE
<b>MAL ESTADO</b>				
C/ CRISTO DEL CERRO	RODADO	1128,98	141.122,50	2ª
C/ BAJADA DEL CERRO	RODADO	294,99	36.873,75	2ª
C/ ATARAZANAS	PEATONAL	220,42	39.017,34	2ª
C/ ALCALDE RAMIRO MARCOS	PEATONAL	538,57	95.326,89	2ª
CJON. ALCALDE R. MARCOS	PEATONAL	192,78	34.122,06	2ª
<b>ESTADO REGULAR</b>				
C/ MÁLAGA	PEATONAL	562,11	99.493,47	2ª
C/ PAJARILLOS	PEATONAL	301,84	53.425,68	2ª
C/ HOSPITALICO	RODADO	801,68	50.505,84	2ª
<b>BUEN ESTADO</b>				
C/ ÁNGEL	RODADO	556,88	69.610,00	2ª
C/ SAN TELMO	RODADO	211,09	26.386,25	2ª
C/ HACILLA	RODADO	238,2	29.775,00	2ª
			<b>PRESUPUESTO TOTAL VIALES DEL CERRO</b>	<b>675.655,78</b>

<p><b>GESTIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PARTICIPACIÓN                      Excmo. Ayuntamiento: 50%                      Admón. Autonómica: Cons. Obras Públicas 50%                      Admón. Central: En peatonalizaciones 50% del total                      Iniciativa privada:</li> <li>• PROGRAMACIÓN                      1ª-2ª Fases</li> </ul>	<p><b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Urbanización</li> </ul>
--	---

## **ÍNDICE DE PLANOS**

## **ÍNDICE DE PLANOS**

### **- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.1 Delimitación P.E.P.R.I. Ordenanzas: Zonificación
- O.2.1 Protección. Edificios y Espacios Catalogados
- O.2.2 Protección Arqueológica
- O.3 Usos Compatibles
- O.4 Alturas de la Edificación
- O.5 Red viaria
- O.6 Actuaciones en el Parque Inmobiliario
- O.7 Unidades de Ejecución
- O.8 Alineaciones y Rasantes

