



CONVOCATORIA DE LA COMISION CIUDAD Y TERRITORIO CON OBJETO DE ESTUDIAR LA INICIATIVA DE MODIFICACION DEL P.E.P.R.I. CENTRO DE MALAGA PARA NUEVA ORDENACIÓN EN HOYO ESPARTERO.

ACTA DE REUNIÓN 10/11/10

ASISTENTES:

Rafael Carbonero
Antonio Vargas Yáñez
Carlos Gutiérrez
Daniel Barrera Fernández
Carlos Gutiérrez de Pablos
Félix Jiménez Zurita
Fernando Ramos Muñoz
Rogelio Vilchez Gordán
Rafael Pozo García Segura
Eduardo Serrano Muñoz
Antonio Díaz Casado
Francisco J. Carrera
Juan Pedro Sánchez

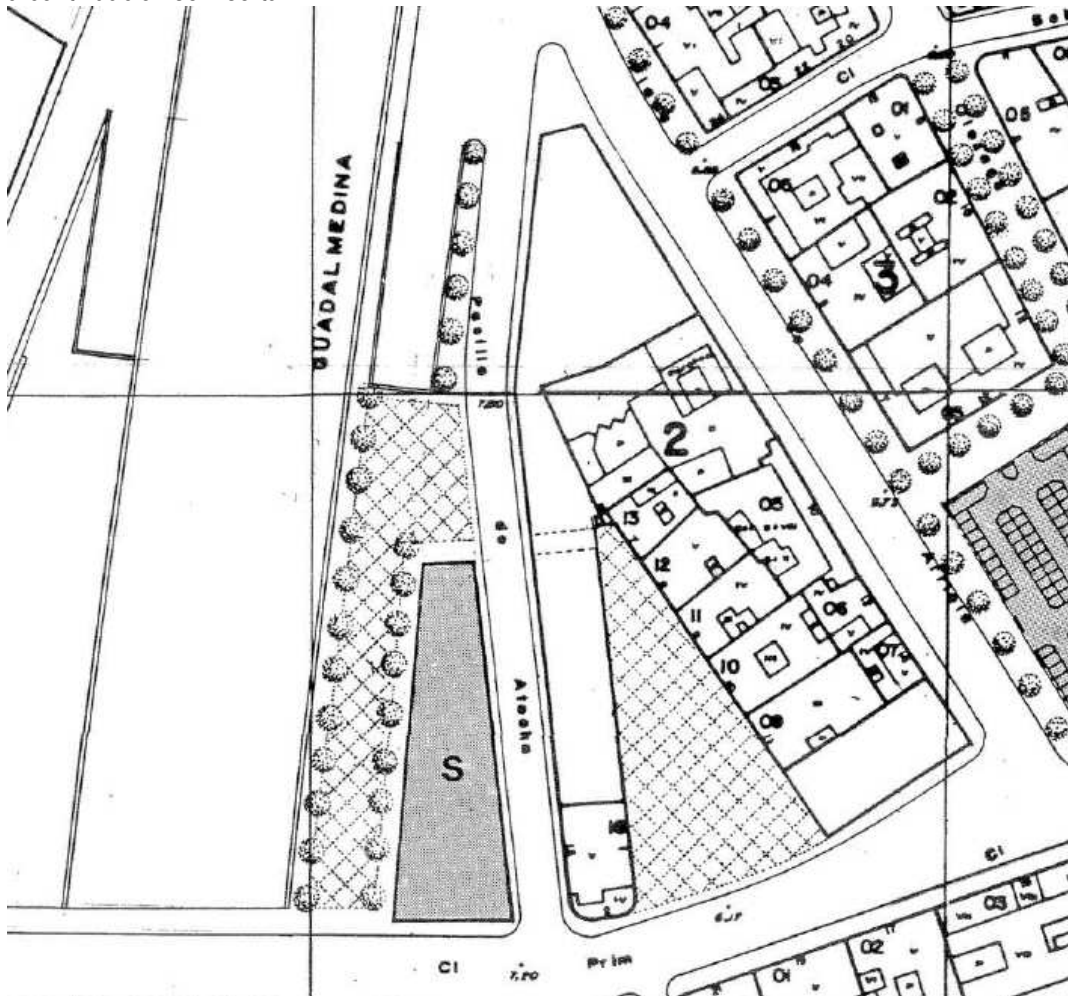
RESUMEN DE LA REUNION:

Comienza la reunión con la exposición y discusión de los objetivos y procedencia de la Comisión.

A continuación, el arquitecto del departamento de información y planeamiento del Colegio Francisco J. Carrera reflexiona sobre la ordenación propuesta para Hoyo Espartero por el PEPRI Centro. La primera apreciación es que, en sí mismo, al tratarse de un Plan de Protección y Reforma resuelve acertada, y consensuadamente entre Ayuntamiento y Consejería de Cultura, el supuesto antagonismo de objetivos y determinaciones propias de la “protección” y la “reforma interior”, unificando en una mismas propuesta dichas acciones. Entre otras, para el ámbito que nos ocupa, las características de la ordenación fijada por este instrumento son:

- Crear un equipamiento en la manzana entre pasillo de Atocha y pasillo de Santa Isabel.
- Soterrar el tráfico en pasillo de Santa Isabel en todo el frente del equipamiento para crear una terraza sobre el río.
- Construcción de una pastilla de viviendas de promoción pública en el borde de Hoyo Espartero que, cerrando el espacio de la plaza, engarzase con el edificio del hostel la Mundial (protección arquitectónica 2º grado).
- Abrir pasaje en el ángulo de esa nueva ala para dar acceso a Pasillo de Atocha.

Esto podemos observarlo en el extracto del plano de Propuesta del PEPRI para este ámbito que a continuación se inserta:



Extracto del plano de Propuesta del PEPRI centro.

Desde la administración se ha prestado atención a las oportunidades de desarrollo de esta pieza del centro (habiendo sido incluso pregunta de examen de los arquitectos opositores a Gerencia), aunque no consta que hayan existido promotores privados que hayan desarrollado en firme estas oportunidades.

En el año 2008 se concreta una propuesta promovida por Braser y elaborada inicialmente por nuestro compañero arquitecto Juan Carlos Cruces. La misma modifica la ordenación del PEPRI, implantando nuevos usos (oficinas, hotel y aparcamientos) y variando la trama urbana y la altura de la edificación.

Diversas vicisitudes hacen que a posteriori el arquitecto que ostente definitivamente el encargo sea Rafael Moneo y con esa autoría se hace pública la iniciativa. Además el promotor adquiere más suelos del ámbito y acuerda con la GMU nuevas condiciones de edificabilidad manteniendo el aprovechamiento urbanístico inicialmente contemplado.

La normativa respecto a alturas de la edificación en el ámbito del PEPRI Centro hace prevalecer la que se fije en Estudio de Detalle. Se permite superar las alturas máximas definidas en el listado de límites por calles (que tienen carácter de referencia) cuando se persiga ocultar medianeras o regularizar cornisas. El límite a este ajuste viene impuesto por el artículo 32 de la LOUA, que prohíbe aumentar el aprovechamiento del solar con la ordenación establecida en el E.D.

En cuanto al cambio del resto de determinaciones del Plan del centro, se hace necesaria la tramitación de una modificación de la misma figura.

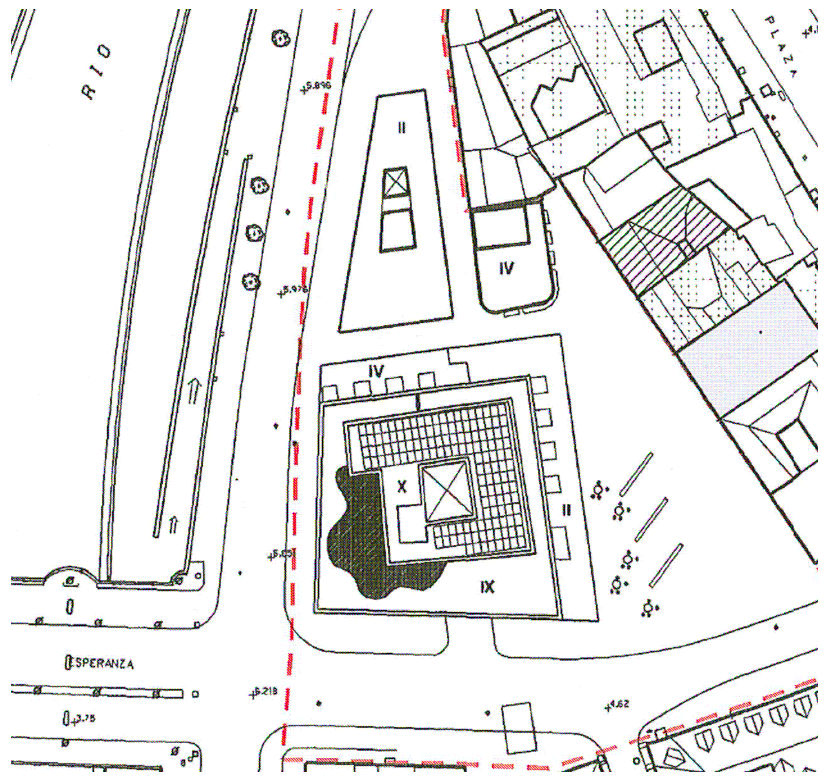
Así las cosas, en el proyecto de modificación del PEPRI aprobado se contempla:

Extracto del BOP 03/10/08 que publica aprobación inicial de mayo de 2008

“(...) manteniendo el sistema de gestión por expropiación; cambiar su uso de equipamiento y viviendas de promoción pública del PEPRI Centro a uso obligatorio comercial-hoteler mediante un edificio único de dos piezas macizas de siete y cuatro plantas, con una calle intermedia cubierta, peatonal y de carácter comercial, a desarrollar por una empresa necesariamente hotelera, que resulte adjudicataria de los terrenos tras la gestión expropiatoria municipal, y revisar el Catálogo de Edificios Protegidos respecto al citado inmueble de calle Hoyo de Esparteros, número 1 que actualmente cuenta con protección arquitectónica II, con protección de fachada y elementos, dejándolo sin protección, si bien serán conservados para posteriores actuaciones las rejerías de sus balcones”

La propuesta aprobada tiene una rotunda implantación mediante la creación de una manzana exenta de edificación similar en tamaño a las del entorno.

La trama urbana es totalmente renovada, suprimiéndose el pasillo de Atocha y ajustándose las alineaciones de la edificación haciéndolas coincidir con las del puente de la Esperanza. Eso se aprecia en el siguiente extracto del plano de la modificación:





La eliminación del equipamiento se justifica en que a lo largo de la gestión del PEPRI se han ido aprobando modificaciones del mismo que han aumentado las previsiones iniciales del plan. Estas compensarían a la reducción propuesta ahora.

La modificación justifica también un aumento de edificabilidad, que no de aprovechamiento, justificado en la ponderación de los nuevos usos.

El PEPRI recomienda cinco plantas, aunque permite expresamente al entorno de Hoyo Espartero la posibilidad de mayor altura edificable, y la propuesta contempla nueve.

La delegación en Málaga de la Consejería de cultura emite posteriormente informe (previo a la aprobación de la modificación) favorable a la mayoría de los elementos propuestos, pero en cuanto a la altura dice literalmente que el informe no puede ser favorable.

Rafael Pozo, que ha trabajado en dicha delegación de cultura durante el tiempo en que se tramitaba esta modificación, afirma que la misma choca con la Ley autonómica de Protección del Patrimonio y así se hizo ver en el primer informe de la delegación.

Al ser una innovación, la Dirección General es la competente y en Sevilla, con el antecedente de la seta, se caen todas las objeciones a este proyecto. La aparición de Moneo tiene que entenderse como un garante para el trámite de la modificación. Dicho arquitecto debe entenderse como una llave.

Se abre el debate sobre si fue Gerencia de Urbanismo la que impone a Moneo para “lubricar” el proyecto en Cultura o si la imposición de un arquitecto de reconocido prestigio tenía la finalidad de propiciar una mayor calidad de la propuesta.

Se debate también sobre los 6 millones de euros para las arcas municipales que estipula el convenio a cambio del aumento de volumen.

Cultura llegó a valorar favorablemente la propuesta, solicitando en última instancia justificación para la altura de toda la fachada al río en el tramo comprendido desde calle Carretería hasta la Alameda.

Francisco J. Carrera aclara algunos puntos de los informes que es su día emitió el Colegio a solicitud de Braser, y que el mismo redactó como arquitecto del Servicio de Información y Planeamiento. En el mismo se analiza el ajuste en su caso de la propuesta a los objetivos, criterios y normativa del vigente PEPRI, sin entrar en juicios de valor sobre la calidad arquitectónica del proyecto previsto, valoración que en todo caso debe hacerse sobre el conjunto de la ordenación planteada, y volumen edificatorio generado, y no tanto sobre el número de plantas resultante, ya que la misma ordenación con menor altura no garantiza por sí misma una mejor solución urbanística.

Carlos Gutiérrez de Pablo, arquitecto vecino de la zona, menciona que la alegación que presentó en su día también trató el sobre la incompatibilidad de la normativa del PEPRI con el edificio exclusivo de oficinas que se propone, al no admitirse los usos terciario exclusivamente.



Antonio Díaz, arquitecto coautor del edificio del hotel Vinci (en la misma acera), menciona el agravio comparativo que supone el trámite de más de cinco años al que tuvieron que someter su propuesta para ajustar las alturas a preexistencias. Para este arquitecto, según sea el arquitecto que presenta la propuesta en el ayuntamiento se abren unas puertas u otras.

En ese sentido Francisco J. Carrera apunta que no es lo mismo la intervención edificatoria directa sobre un solar, donde no queda otra que aplicar las normas literalmente, que el planteamiento de un a reordenación urbana, independientemente de quien sea el arquitecto autor, con cambio de trazado viario, retranqueo sustancial de alineaciones, creación y urbanización de una plaza, cargas urbanísticas internas y externas inicialmente no previstas... que precisan de una Modificación del planeamiento vigente requerida y formulada por el propio Ayuntamiento.

CONCLUSIONES

- El Objetivo de la Comisión debería ser la valoración arquitectónica: ¿El carácter del espacio que resulta de la actuación en Hoyo Espartero es el más adecuado?, ¿La tensión que crea el edificio aislado encaja en el espacio donde va a implantarse?, ¿Deben ser fachadas iguales como si se tratara de un hito?, La fachada con el Mercado de Atarazanas ¿Se ha estudiado?...
- La relación de la propuesta con el frustrado Plan Guadalmedina es clara. En este sentido, el tercer informe de la Junta de Andalucía a la modificación del año 2008 exige que se amplíe el ámbito de la modificación y se estudie todo el frente del río.
- Con la prevención de no entrar en un debate sesgado, convenimos en que sin rentabilidad no hay viabilidad a las propuestas urbanísticas. Es un lastre de nuestro sistema urbanístico. El mercado corrompe, introduce expectativas que el planeamiento de base no incluye. En cualquier caso las previsiones del PEPRI han fracasado en la práctica y de lo que se trata es es que el Centro se regenere por lo que habría que buscar nuevas soluciones y modificar el PEPRI.
- El centro de la ciudad sufre un proceso, promovido en parte por la propia administración, por el que el uso residencial se vuelve incompatible. Lo que se necesita para vivir no se favorece. En este sentido la propuesta, generará vida alrededor del nuevo hotel, promoverá actividad económica, lo que no nos exime de poner en cuestión la sostenibilidad de la actuación y los efectos en la vida de los vecinos.
- La participación ciudadana dispersa el objetivo, se utiliza partidariamente y al final las conclusiones son manipuladas para que se ajusten al fin perseguido.
- Eduardo Serrano plantea la incidencia del trabajo del arquitecto en la sociedad, una profesión que está mutando (proletarizandose) y en la que los supuestos culturales de partida son difusos.
- Solvencia del promotor. Dudas
- Dada la falta de quórum, se decide que la comisión elabore un listado que recoja los pros y contras de la propuesta.



CONVOCATORIA DE LA COMISION CIUDAD Y TERRITORIO CON OBJETO DE ESTUDIAR LA INICIATIVA DE MODIFICACION DEL P.E.P.R.I. CENTRO DE MALAGA PARA NUEVA ORDENACIÓN EN HOYO ESPARTERO.

ACTA DE REUNIÓN 17/01/11

ASISTENTES:

Carlos Hellin
Juan Cachon
Juan Carlos Cruces
Carlos Casas
Jose Luis Dorronsororo
Nuria Nebot
Raul Gonzalez
Carlos Gutiérrez
Daniel Barrera Fernández
Carlos Gutiérrez de Pablos
Félix Jiménez Zurita
Fernando Ramos Muñoz
Rogelio Vilchez Gordán
Rafael Pozo García Segura
Eduardo Serrano Muñoz
Francisco J. Carrera
Juan Pedro Sánchez

RESUMEN DE LA REUNION:

Mod. PEPRI Centro (Fachadas al Guadalmedina)

- Por parte del arquitecto de Información y Planeamiento Francisco J. Carrera se recuerda a los asistentes el origen y antecedentes del expediente: Informe último de Cultura sobre la Mod. del PEPRI en Hoyo de Esparteros.
- Por parte del colegiado Juan Carlos Cruces Navarro (arquitecto que desde el inicio interviene en dicha Mod. de Hoyo de Esparteros por encargo de BRASER) se expone ampliamente todo el proceso que se inicia con la iniciativa de BRASER para edificar puntualmente una de las parcelas de uso residencial del conjunto y que ha terminado derivando, por el momento, en una intervención de mucha mayor incidencia al imponer el Ayuntamiento una actuación global sobre la zona, que conlleva la adquisición de todo el suelo por parte de BRASER, el cambio de uso a hotelero, la supresión de los equipamientos previstos, la reordenación total del conjunto y al mismo tiempo la "recomendación" de la GMU de incorporar a la intervención la figura de un arquitecto de "reconocido prestigio".



Ante la escepticismo del promotor, el propio compañero Juan Carlos Cruces no solo propone a BRASER la contratación de Rafael Moneo sino que también se considera “afortunado” y “encantado” (sic) de poder trabajar y compartir de algún modo el encargo con dicho profesional. Se inicia así el proceso para el desarrollo urbanístico del ámbito materializado en una reordenación completa del mismo que ha requerido obviamente de la correspondiente Mod. del PEPRI de iniciativa municipal y del Informe favorable de “Cultura” cuyo otorgamiento ha quedado suspendido hasta tanto no se apruebe otra Mod. del PEPRI de mayor ámbito (fachada al Guadalmedina) en la que se estudien las alturas edificables que justifiquen la integración de la que se propone para el hotel en Hoyo de Esparteros. Todas las demás determinaciones (alteración del trazado viario, cambios de uso y de calificaciones urbanísticas, solución a la protección arquitectónica del edificio “La Mundial”... fueron aceptadas por “Cultura”.

- En este punto Francisco J. Carrera sugiere que se entre en el análisis de la Mod. relativa a las alturas de fachadas al Guadalmedina ya que realmente ese el objeto de la reunión de la Comisión en este caso. Se procede a proyectar imágenes del Documento y a su explicación por parte de los arquitectos del Servicio de Información y Planeamiento. Juan Carlos Cruces aclara que la elaboración de esta Modificación ha sido plenamente municipal sin intervención alguna de los arquitectos de BRASER (Moneo y el propio Cruces).
- Se suceden diferentes intervenciones de los asistentes que tienen como argumento coincidente la observación de que la propuesta de redefinición de alturas no da lugar por sí misma a soluciones mejores ni peores que la que propicia el vigente PEPRI el cual, por su parte, tampoco es rígido en cuanto a las alturas ya que tanto el propio PEPRI como el PGOU de Málaga legitiman cambios de altura mediante Estudios de Detalle. En cualquier caso se comentan determinadas cuestiones:
 - La incorporación al PEPRI de la altura del edificio de Corrales que está “fuera de ordenación” por el vigente PEPRI, se entiende en principio razonable. Ello da pie a un cierto debate sobre el las consecuencia prácticas de la situación de “fuera de ordenación”: en realidad los edificios así declarados lo son por motivo de un planeamiento actualmente vigente (el PEPRI en este caso) pero sí eran legítimos con el planeamiento en vigor en la fecha de su construcción, y asimismo un nuevo planeamiento futuro podría de nuevo aceptarlos (la Mod. que ahora se propone p.ej.). En el caso del “Corrales” no parece discutible que quede aceptado por la normativa, en otros quizás tampoco si el edificio previsiblemente va a mantenerse aun por mucho tiempo, y en otros aunque solo sea testimonialmente sí que conviene mantenerlos en situación de fuera de ordenación, como parece el caso del edificio alto entre medianeras cercano a la esquina de C/.Cisneros.
 - Pero en general el estudio de fachadas contemplado en la Mod. en trámite resulta superficial, no profundiza en sus consecuencias, es incompleto porque el elemento “altura edificable ” en la fachada al Río no puede sustraerse del conjunto de parámetros de la ordenación urbanística, ni de la imagen global del conjunto incluyendo la fachada opuesta (aunque esta no pertenece al Centro), ni de la conveniencia de revisar o intervenir de forma global en el propio PEPRI en su conjunto... Y nada de ello se contempla en la Mod.



- Por todo ello no resulta claramente deducible en el Documento que la altura propuesta en Hoyo Esparteros se integre mejor o peor en el conjunto que la inicialmente propuesta por el PEPRI (como referencia máxima solo para el caso de licencia directa), lo que ocasiona una palpable indefinición del problema a resolver que impide un criterio claro a manifestar por parte de los asistentes a la Comisión. Parece evidente que el fin implícito de la MOD. (que tampoco es oculto a la vista de los antecedentes) es el de demostrar que la altura del hotel de “Moneo” puede ser una más de las que permita el PEPRI en ese entorno y, aunque con todas las reservas, nadie pudo demostrar lo contrario en la Comisión.
- Interesante intervención de Eduardo Serrano sobre el modelo urbanístico economicista al uso, fruto del marco jurídico que tenemos, en el que el mercado condiciona las decisiones sobre la forma y desarrollo de la ciudad. El centro sufre un proceso, promovido en parte por la propia administración, por el que el uso residencial se vuelve incompatible. Lo que se necesita para vivir no se favorece.

A la vista de las intervenciones y aprovechando que Carlos Gutiérrez de Pablo se manifiesta en el sentido de no alegar contra el expediente, se propone un turno ordenado de intervenciones entre todos los asistentes a fin de que, en su caso, se votase sobre la decisión o no de alegar o no parte del Colegio. Efectuada la citada rueda de intervenciones se constató que la mayoría de los que participaron en la votación no consideraban oportuno que el Colegio presentara alegaciones (7 manifestaron explícitamente su NO al respecto, otros 3 expresaron rotundamente que Sí se debería alegar, y UNO expuso su abstención testimonial) pero en la práctica totalidad de las intervenciones se dejó claro que la Comisión tendría que seguir activa para efectuar un seguimiento de las actuaciones y crear un estado de opinión sobre el futuro inmediato de la ordenación del Centro Histórico.

En ese sentido los arquitectos de Información y Planeamiento recordaron a los asistentes que, con independencia de la convocatoria de futuras reuniones, la web colegial cuenta con foros de “ciudad y territorio” y sección “compartir archivos” que deberían utilizarse para colgar todas las reflexiones o informes que se considerasen oportunos para enriquecer el debate al respecto y así completar la dinámica iniciada con la celebración de dos reuniones de la Comisión en apenas 2 meses, con notable asistencia y alto nivel propositivo de colegiados interesados en la materia.

A las 14.30 h. se levanta la sesión

Firmado
Francisco J. Carrera Rodríguez y Juan Pedro Sánchez García
Departamento de Información y Planeamiento
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga