

# EL P.E.P.R.I: NECESIDAD Y DETERMINACIONES

Salvador García García

*Arquitecto redactor del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga*

El proceso de destrucción del patrimonio arquitectónico detectado en la ciudad de Vélez-Málaga se hace patente en los últimos decenios del siglo XX sin que la percepción del Patrimonio Histórico y Cultural como factor de 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 este patrimonio.

-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.

Estos factores dieron origen a una progresiva disminución de la población en el ámbito del Conjunto Histórico en las últimas décadas del siglo pasado, con el consiguiente deterioro del conjunto edificatorio, siendo significativo que el mal estado de los inmuebles considerados individualmente no se ajuste al nivel de renta de los usuarios en los casos de edificios en peor estado, ya que es frecuente el caso de edificio abandonado perteneciente a familia acomodada que ha pasado a residir en las afueras, donde encontraban mayores comodidades. No obstante, entre las edificaciones habitadas se puede afirmar que el estado general de conservación estaba directamente relacionado con el nivel de renta de sus propietarios, encontrándose los barrios de la Villa y el Arrabal en peor estado que el resto.

Pero la situación de un Conjunto Histórico no debe medirse únicamente por el estado de conservación de los inmuebles que lo integran, influye enormemente en él el nivel de transformación urbana sufrida por esta edificación sin unos cánones preestablecidos que orienten sobre los rasgos característicos del conjunto arquitectónico que se protege y que permita un espacio urbano adecuado y la construcción de nuevas edificaciones que se integren en el entorno. Así, puede reseñarse el nivel de integración urbana que presentan los materiales utilizados en obras de reparación y

rehabilitación, principalmente en las zonas de la Villa y arrabales.

En una somera inspección se observa una total dispersión de inmuebles en mal estado de conservación, así como un núcleo en torno al nuevo centro administrativo de la ciudad en buen estado, coincidiendo como era de prever con un área de 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.

Estos argumentos fueron considerados en su momento razones más que suficientes para la imprescindible redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Vélez de manera que se pudiese afrontar detalladamente la restauración, rehabilitación y puesta en valor de uno de los centros urbanos más importantes de la provincia de Málaga. A ello se le unió el carácter de urgencia producido por el lento y complejo sistema burocrático que debía soportar el promotor que pretendía actuar en el conjunto protegido.

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, entre las que se citan:

-La evolución urbana registrada en los últimos años del siglo XX en la ciudad, detectándose un importante crecimiento de la actividad constructora en la periferia y el exterior del Conjunto Histórico, en un claro eje hacia la costa, capaz de asumir la totalidad del crecimiento demográfico, 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, y dotar de una mayor agilidad administrativa a la concesión de licencias en el Conjunto Histórico. 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 cuentan 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, y 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 basándose 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.

-Fomenta la permanencia de la población residente y la captación de nuevos habitantes con unas ordenanzas que suponen una puesta al día de las existentes y que priman el retorno de éstos creando un entorno más dinámico, aunque en equilibrio con el marco histórico.

Como Plan de Reforma Interior:

-Determina las condiciones de edificación para construcciones de nueva planta, asegurando la integración ambiental y morfológica y manteniendo la trama urbana, alineaciones y tipologías ausentes en las nuevas actuaciones realizadas sin otra lógica que la meramente especulativa con un mayor aprovechamiento de parcela y edificabilidad, rentabilizando los espacios libres en el interior de las grandes manzanas del casco histórico o aquellos bajo cubierta (Ordenanzas relativas a patios y áticos).

-Plantea una serie de operaciones urbanas con la finalidad de restituir la coherencia formal perdida en las intervenciones de los últimos años, fomentando la aparición dentro del Conjunto Histórico de nueva arquitectura basada en criterios auténticamente modernos dentro de los parámetros establecidos a

partir del análisis y la comprensión formal y estructural de la ciudad actual.

-Establece las directrices para la recuperación y tratamiento adecuado de los espacios libres marcando pautas de actuación de cara a establecer un posible esponjamiento peatonal del Centro Histórico,



Archivo Municipal de Vélez-Málaga



delimitando las vías de penetración del tránsito rodado con eliminación de vehículos en zonas que así lo requieren sin llegar a prohibir de una forma estricta la circulación de éstos y ordenando la estructura viaria con la selección de los puntos de acceso sin necesidad de recorrer éste por el interior, garantizando la accesibilidad, fluidez de tráfico y necesidades de aparcamiento así como la interrelación con los espacios peatonales, mejorando la utilización del Centro Histórico para el peatón.

-Propone un tratamiento cuidadoso de los bordes del Centro Histórico, tanto en su yuxtaposición con la trama urbana circundante y sus conexiones con ésta, como en el encuentro con el territorio natural que se produce en el área de la Fortaleza.

-Establece en el área las dotaciones y servicios necesarios para satisfacer las condiciones de habitabilidad del Centro Histórico con la necesaria renovación de infraestructuras, introducción de equipamientos con la reutilización de edificios emblemáticos a rehabilitar por la administración, prestando especial atención a la lógica ubicación de los grandes equipamientos públicos.

Es un Plan de Reforma Interior, pues en su ámbito existen áreas, cuyo uso actual reclama una transformación substancial a través de una operación integrada, aunque coordinadas con las propias de un Plan de Protección. En él se prevén las operaciones de remodelación urbana necesarias para resolver problemas de accesibilidad, mejora de la trama urbana y de la integración del conjunto con su entorno territorial y urbano; la ordenación de los espacios públicos, y mejora de su configuración, ajuste de alineaciones, determinación de estrategias de rehabilitación y formas de gestión a fin de mejorar las características ambientales y de lograr la recuperación y utilización efectiva del Conjunto Histórico.

En este punto se considera urgente la aplicación fáctica del Plan 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.