

# CONJUNTOS HISTÓRICOS DEL REINO DE GRANADA

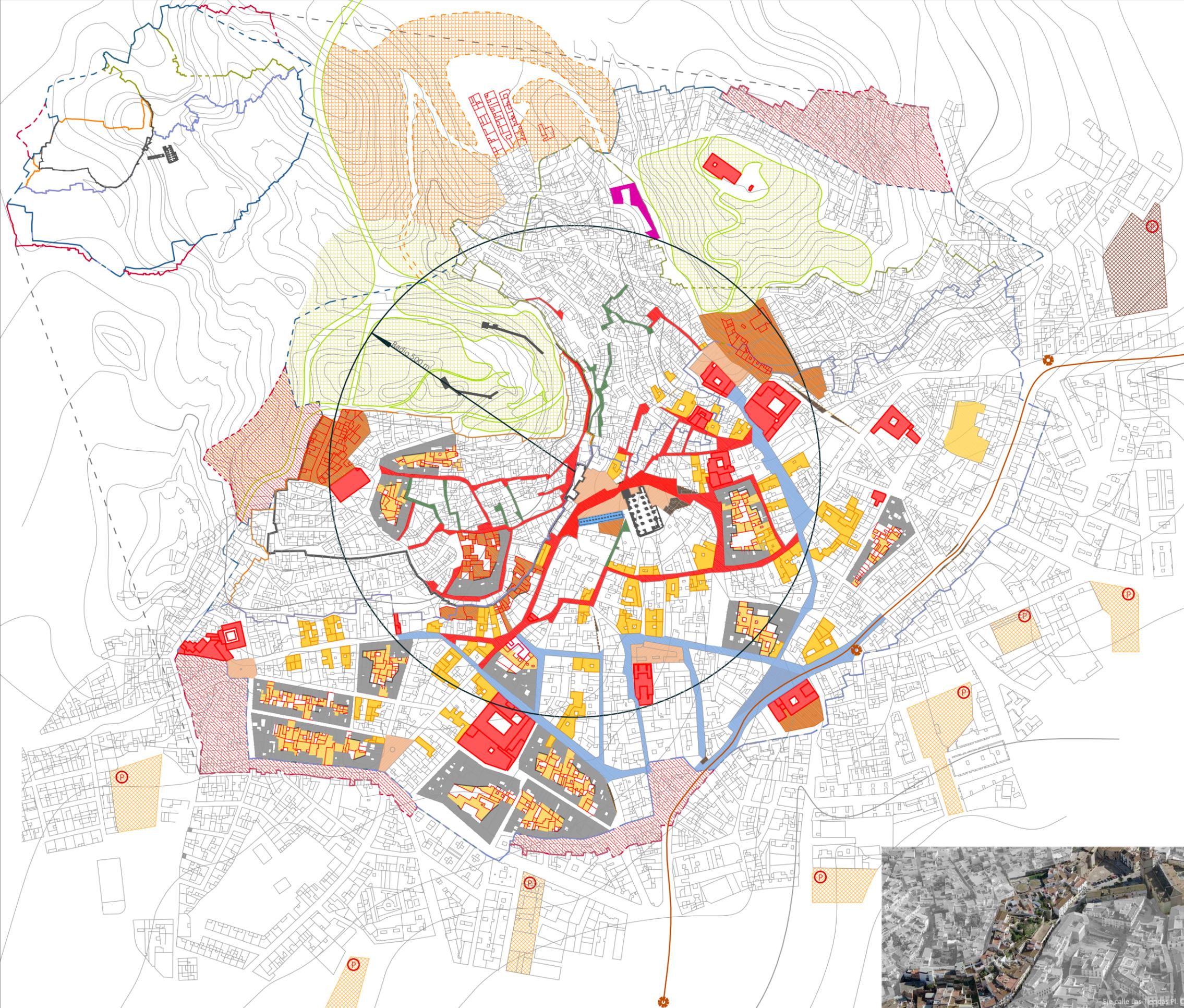
## Vélez Málaga Proyecto Urbano-Plan General

José Antonio Costela Mellado  
Alejandro Nieto Jiménez  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura Urbanismo III 4º A  
Prof.: Ángel Fernández Avidad  
06/11/2013



**Legend:**

- Protección Integral
- Protección Arquitectónica
- Límite CH PEPRI
- Nuevo límite CH propuesto
- Nuevo espacio añadido al CH
- Alineaciones PGOU
- Alineaciones propuestas
- Espacio realineado
- Barrio Arrabal (Edad Media Musulmana)
- Barrio La Villa (Edad Media Cristiana)
- Crecimientos históricos (renacimiento y Edad Moderna)
- Sistema General readaptado
- Sistema General Propuesto
- Esponjamiento
- Parcelas suprimidas
- Nuevo espacio público propuesto
- Nuevo espacio semipúblico propuesto
- Espacio público consolidado
- Bolsas de aparcamiento suprimidas
- Bolsas de aparcamiento preservadas
- Bolsa de aparcamiento propuesta
- Nuevo Eq. Sanitario
- Nuevo Eq. Administrativo
- Nuevo Eq. Parador Nacional



### Vélez-Málaga. Estándares urbanísticos.

Tomando una ventana representativa de 350x350 m en el Barrio de La Villa (barrio en el que gran parte del suelo pertenece al Conjunto Histórico) se obtienen los siguientes estándares:

nº viviendas: 1790 viviendas (76.204 m2 en II y III alturas en los edificios, según datos obtenidos del PEPRI)

Sistemas Generales: 0 m2 \_\_\_\_\_ 0 m2 por vivienda

Calles: 31.420 m2 \_\_\_\_\_ 31.420/1.790= 17,55 m2 de calle por vivienda

Plazas: 1.007 m2 \_\_\_\_\_ 1.007 m2/1.790 m2=0,56 m2 de plaza por vivienda

Espacio público 32.427 m2 \_\_\_\_\_ 32.427 m2/1.790=18,11 m2 de espacio público por vivienda

Equipamientos: 16.930 m2 \_\_\_\_\_ 16.930 m2/1.790 m2=9,45 m2de equipamiento por vivienda

Total superficie ocupada: 88.912 m2

Superficie total de la ventana escogida: 122.500 m2

Porcentaje de ocupación del suelo urbano: 72,58%

Densidad de Población (potencial y real)

**Datos Generales de Partida**

Superficie construida en planta: 28978 m2

Superficie total construida (por nº plantas):

Densidad Potencial

A partir de los datos obtenidos del PEPRI, se toma un 65% de inmuebles de dos plantas y un 35% de tres plantas:

0,65x28978=18835 m2 x2= 37.670 m2

0,35x28978=10142 m2 x3=30.426 m2

Total= 68.096 m2

Número de viviendas de la muestra: 68.096/100=680 viv

Número de habitantes de la muestra: 680x4=2720 hab

Densidad de población de la muestra: 2720/4=680 hab/ha

Densidad de vivienda de la muestra: 680/4=170 viv/ha

**Densidad real**

Según los datos de población obtenidos en Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España 29094 - Vélez-Málaga se toman como referentes que la dimensión media por vivienda es en realidad de 120 m2 y que la ocupación de las mismas se realiza en un 97% de los casos por 2 o menos personas. Se toma un 75% de hogares con dos personas y 35% de viviendas con una sola persona:

Número real de viviendas de la muestra: 68.096/120=567 viv

Número real de habitantes de la muestra:

-567x0.75=425viv (dos habitantes) x2= 850 hab

-567x0.35= 199viv (un habitante) x1= 199 hab

850+199=1049 habitantes

Densidad real de población de la muestra: 1049/4=262.25 hab/ha

Densidad real de vivienda de la muestra: 567/4=141.75 viv/ha

Para la realización del proyecto urbano se adopta una densidad de población real óptima de 65 hab/ha. Esto conlleva que la densidad real actual del CH de Vélez-Málaga sea 2.18 veces mayor a la deseada, lo cual obliga a realizar en todo caso operaciones de esponjamiento en manzanas en donde se observe un hacinamiento insostenible, esponjamiento que de lugar a la creación de espacios semi-públicos en el interior de dichas manzanas así como la eliminación de parcelas para la remodelación o creación de espacios públicos.

**Detección del Problema**

**Borde CH**

Por norma general, el límite del CH en VM está correctamente determinado, ya que responde a la evolución histórica, incluyendo los barrios de La Villa, Arrabal y los Crecimientos Históricos. Sin embargo, el límite en algunas zonas, en general en la zona de los Crecimientos Históricos, el borde se traza en el borde de la parcela, cuando la calle por su trazado, es concéntrico al CH, y por lo tanto es reflejo de ese crecimiento, con lo cual se amplía en determinadas zonas con este fin. Además, en la parte superior del CH, se amplía con el objetivo de preservar el entorno natural de las dos colinas que dan la singularidad a la ciudad.

**Densidad de Población**

A partir de los datos obtenidos en el cálculo anterior, se observa que el mayor problema que presenta el CH de Vélez-Málaga es su densidad de población. En la presente intervención, se propone una densidad óptima de 65 hab/ha, para lo cual se adoptan varias soluciones en función de la problemática específica en cada parte del CH. De esta manera, se abren 3 grandes espacios públicos en el CH tras la supresión de ciertas manzanas cuya morfología e interés es reducido, y que permite abrir nuevas visuales tanto territoriales como urbanas. Otra de las actuaciones propuesta es el esponjamiento de determinadas manzanas en las que se observa un mayor nivel de colmatación, estableciendo espacios semi-públicos potencialmente vecinales en su interior.

**Movilidad**

Otro de los problemas fundamentales que sufre el CH de VM es la mala organización del tráfico rodado, debido a una mala planificación histórica de la movilidad; aunque fundamentalmente se debe a que se incluye un elemento foráneo en el CH. Se propone por norma general una semipeatonalización del CH, tomando como eje principal la calle Las Tiendas y la Plaza de la Constitución, como vía a tratar de manera específica, siendo el resto de calles anexas afectadas por las medidas tomadas en ella. Sin embargo, uno de los elementos que funciona correctamente perimetralmente son las bolsas de aparcamiento, que se respetan, siendo añadida una para acoger todo el estacionamiento procedente de las Bolsas eliminadas en el CH.

**Tipología de Vivienda**

Se propone la implantación de una nueva normativa de vivienda en la que el patio tenga un carácter vertebrador de la vivienda, y en dónde la correcta iluminación de la vivienda sea el objetivo durante la etapa de diseño. Estas nuevas viviendas se implantarán en una de las manzanas de la calle Las Tiendas, en la que además se propone que las parcelas en estado ruinoso sean las utilizadas para dar paso a ese nuevo espacio semipúblico creado en el interior de las manzanas.

