

## Objetivos e iniciativas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga

Salvador García García  
*Arquitecto*

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.

De este modo, como cualquier instrumento de intervención, el PEPRI ha sido redactado tras un exhaustivo trabajo de análisis de las circunstancias que inciden en la comprensión del funcionamiento interior del conjunto histórico y su relación con el resto de la ciudad. Para ello, y tomando como punto de partida el documento de avance del plan en el que se recogía el mencionado análisis, el documento se estructura en la definición y adopción de unos **objetivos generales** que debe cumplir en tanto que se trata de un instrumento de planeamiento; unos **objetivos particulares** basados en el conocimiento de los problemas intrínsecos que afectan al conjunto; **unas medidas de protección** que nos permitan conservar el patrimonio cultural de la ciudad, no sólo el monumental sino todo el que afecta a la imagen viva de la ciudad: relaciones entre el caserío y los monumentos, pautas ornamentales tradicionales, homogeneización del viario etc; y unas propuestas de intervención que, nacidas desde el conocimiento de los problemas de deterioro que están hundiendo la imagen y el funcionamiento del centro histórico, se

realizan con la intención de dinamizar la actividad interior en zonas concretas, mejorar la percepción interior y exterior del conjunto, o establecer usos dotacionales para los edificios catalogados.

### Objetivos generales

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:

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.

Asegurar la integración de los diferentes elementos del Conjunto Histórico (Núcleo Urbano germinal, Ensanches extramuros, Área de la Fortaleza, Cerro de San Cristóbal, 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.

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.

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.

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.

Mantenimiento de las características generales de la trama urbana, de las alineaciones y de las tipologías parcelarias y edificatorias.

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.

Ordenación de la estructura viaria de forma que se garantice la accesibilidad para las actividades urbanas y se resuelvan los conflictos de tráfico y necesidades de aparcamiento.

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 la captación de nuevos habitantes.

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.

## 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 mencionados 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 los 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, consensuando desde el principio, como así se está haciendo, las actuaciones propuestas para que éstas 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 superficie.

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.

## 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

### **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 carác-

ter 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 del Cerro de San Cristóbal:

El cerro de San Cristóbal se califica igualmente como parque urbano del Sistema General de Espacios Libres. Su regulación mediante Plan Especial, 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.

- Plan Especial de las Murallas-Plaza de Rojas:

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 hasta el entorno de la Plaza de Rojas por entenderse que la importancia histórica de dicho entorno, en la puerta de Antequera y la presencia probada de restos arqueológicos en su inmediatez, merece un estudio detallado que permita la revitalización de la parte baja 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.

#### **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.

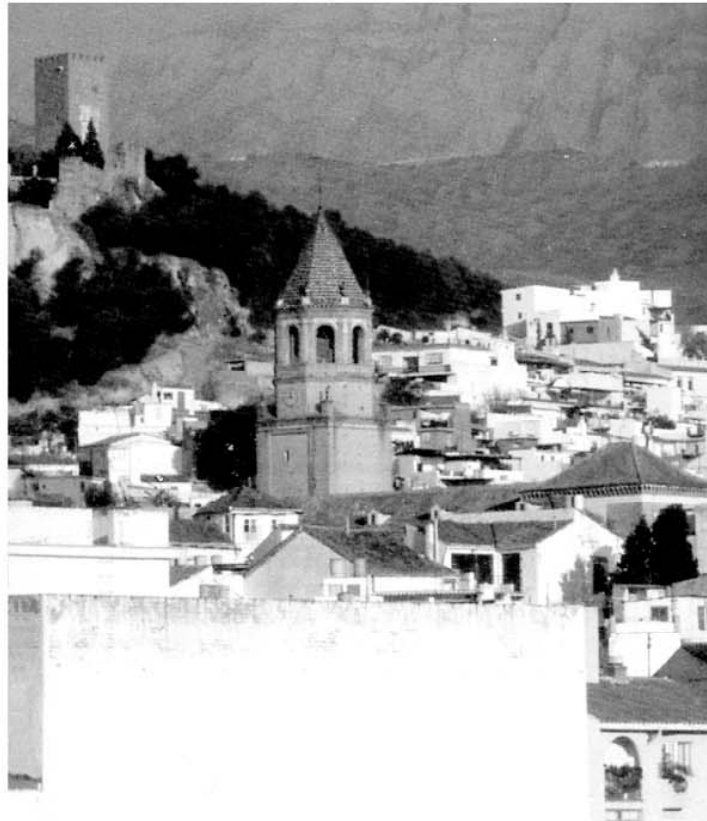
Se harán mediante proyectos de obra y de urbanización que se detallan al describir las diversas operaciones y en el Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

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 Administrativo con la sede de la Oficina del Centro Histórico y la de Difusión del Patrimonio Histórico.
- Plaza de la Constitución 5: Adecuación para uso Cultural de los Pósitos.
- Ermita de San Sebastián: Obtención y adecuación para uso Social.

- Calle Cilla 3,5: Obtención y adecuación para uso Social de la antigua cilla de San Francisco.
- Cruz del Cordero: Obtención y adecuación para uso Social de la Cruz del Cordero y casas adyacentes.
- Lope de Vega 8: Adecuación para uso Cultural y Social del antiguo edificio de la Policía, previendo la posibilidad de compatibilizar estos usos dominantes con la inclusión de viviendas en las traseras del inmueble.

*Extracto de la Memoria del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga.*



Vista de Vélez-Málaga