

**RECUPERACION DE CENTROS HISTORICOS**

**EL CENTRO HISTORICO DE ALMERIA**

**María Teresa de la Rosa Kehrmann**

**José Ramón Díaz Chomón**

**Francisco Celada Crespo**

**Jaime Cervera Bravo**

**Antonio Morales Medina**

*Area Urbana Asociados S.A.*



# **EL CENTRO HISTORICO DE ALMERIA**

María Teresa de la Rosa Kehrmann  
José Ramón Díaz Chomón  
Francisco Celada Crespo  
Jaime Cervera Bravo  
Antonio Morales Medina

## **I. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE ALMERIA**

### ***1. Introducción.***

El Plan de Protección del Casco Histórico de Almería se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Almería en base a un convenio propuesto por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

La necesidad de su redacción ya se recogía en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, en parte como desarrollo de la política de protección y mejora del Centro Histórico definida en el Propio Plan, y en parte como previsión de las figuras de Protección a implantar a través de la entonces reciente ley del Patrimonio Histórico. En efecto, en el apartado del Plan General dedicado a “Catálogo y Normativa de Protección” se establecen unas directrices básicas para su redacción. Además, se recuerda allí que de acuerdo con la ley del Patrimonio Histórico Español de 1985 se puede declarar Bien de Interés Cultural un área territorial, ya sea como Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica. Esta declaración conlleva por Ley la obligación para el Municipio de redactar un Plan Especial o

cualquier otro instrumento de Planeamiento que sea aplicable con fines de protección sobre el ámbito de dicha área territorial.

El municipio de Almería contaba con la incoación de un expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico que es anterior a la Ley del Patrimonio, al ser de 8/10/1981, BOE de 3/11/1981. Sin embargo el procedimiento iniciado había quedado paralizado. Al ser asumidas por la Junta de Andalucía las competencias de protección y salvaguardia del Patrimonio Histórico existentes en la Comunidad Andaluza, se inicia un importante proceso de reflexión y de reanudación de actividades -tanto analíticas como de protección efectiva- que, tras la redacción del Plan General de Bienes Culturales de la Comunidad, desemboca en la Promulgación de la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz el 3/7/1991, BOE de 26/7/1991. En el contexto de dichas actividades la Consejería de Cultura emprendió los primeros pasos encaminados a la revisión de la citada incoación, simultáneamente a la identificación y referenciación de otros bienes de interés, mientras que, al mismo tiempo, la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas ponía en marcha el proceso de redacción del Plan, al considerar que debía redactarse el Plan Especial en paralelo a la tramitación de una delimitación independiente.

La promulgación de la citada Ley del Patrimonio Histórico Andaluz, que viene a clarificar decisivamente el panorama, y a confirmar e integrar en un único modelo los pasos ya emprendidos por todas las partes. En efecto, desde la perspectiva de dicha Ley, la Protección del Patrimonio Andaluz, es competencia de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, -mediante una amplia y matizada panoplia de instrumentos-, pero, y como ya lo hacía al Plan General de Bienes Culturales, que a su vez profundizaba en la vía abierta por la Ley del Patrimonio Histórico del Estado Español de 1985, la Ley Andaluza considera que las acciones de protección y mejora del Patrimonio no deben quedar al margen de la actividad territorial que se rige mediante las determinaciones urbanísticas, y que como tal es competencia de los Ayuntamientos y de los órganos urbanísticos de la Junta. De este modo los Planes que se elaboren sobre ámbitos que incluyan bienes con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz (instrumento básico de protección de tal Ley) habrán de considerar en sus determinaciones las necesidades derivadas de la protección de tales bienes, y habrán de ser informados positivamente por la Consejería de Cultura, como depositaria de las competencias de protección. Y a su vez, como documento que establece

la convergencia de objetivos, tales Planes (y el que nos ocupa en particular) están destinados a ser no sólo un instrumento de actuación de las Administración local y Autonómica, sino también un medio de coordinación de tales actuaciones. En la medida en que se alcance el acuerdo sobre las determinaciones de dicho instrumento, la Consejería de Cultura puede delegar en la Corporación Municipal parte de sus competencias en el ámbito de la protección.

La instrumentación de la coordinación administrativa a través del Plan hace posible además un importante avance en la participación mediante la incorporación de la ciudadanía en el debate y en el proceso de decisión sobre cómo han de aplicarse las políticas de protección, a través de los procedimientos de participación pública propios de los Planes de Urbanismo.

De acuerdo con los criterios de intervención del Programa de Planeamiento de Protección de Conjuntos Históricos elaborado por la Dirección General de Urbanismo, el carácter del Plan se establece como mixto, convirtiéndose en un instrumento de “ordenación integral” que atiende a tres dimensiones: Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana.

El alto grado de matices que pueden ponerse en juego mediante la aplicación de la Ley del Patrimonio Andaluz ha de permitir alcanzar tales objetivos.

## ***2. Situación actual***

Actualmente el Plan Especial se encuentra en la fase de redacción del Avance. Durante este período se estima de suma importancia la difusión de las propuestas a los distintos colectivos y organismos de cara a incrementar al máximo las posibilidades de avanzar propuestas que puedan considerarse de interés, y que puedan integrarse en las previsiones del Plan.

El Plan Especial, que obviamente incluye medidas pasivas de protección pormenorizadas en los instrumentos del Catálogo, las Protecciones, y las Ordenanzas, aborda como necesidad ineludible medidas activas de fomento, mejora urbana y reforma interior, que se consideran imprescindibles para los objetivos de conservación de la ciudad como estructura viva, y por tanto en positiva transformación.

## II. EL CASCO HISTORICO DE ALMERIA

### *1. Ámbitos de protección y ámbitos de análisis*

La forma que ha adpotado la evolución de la Ciudad de Almería desde sus orígenes en el Siglo X<sup>1</sup> y los procesos de destrucción propiciados por el desarrollismo han sido motivo de importantes dificultades en todos los trabajos de delimitación que han tenido lugar hasta la fecha.

En efecto, la ciudad de Abderramán III ha crecido y menguado repetidamente en su historia, desplazando el lugar de su implantación, tanto por razones militares, como por causas sísmicas. Esta evolución ha implicado la desaparición de importantes áreas de asentamientos, así como el desplazamiento en el espacio de la ciudad habitada efectivamente, y ello está en la base de una alta extensión territorial sobre la que pueden existir buen número de restos arqueológicos de interés.

Por otro lado, y aún existiendo señalados ejemplos arquitectónicos anteriores a 1800, una parte imprescindible de la arquitectura almeriense de interés procede del pasado siglo, en el que el desarrollo de la ciudad alcanzó su máximo apogeo, previo a la paralización de principios del presente siglo, hasta su despegue definitivo que es posterior a 1930.

Finalmente, la homogeneidad de trama y tipología que aún podía apreciarse en los años 60 ha sido en muy alta medida destruida por los desmanes que provocaron las ordenanzas y las técnicas de construcción del desarrollismo, cuya acción podría relacionarse con las acciones de renovación-sustitución subsiguientes a los saqueos o los terremotos, pero cuyos resultados, desgraciadamente, han sido de un impacto muy diferente.

De este modo las diversas delimitaciones propuestas (Zona incoada como Conjunto Histórico-Artístico, las diversas Zonas de Ordenanza del Plan General, ámbitos considerados para la declaración de Conjunto Histórico, etc.) han incorporado en sus trazados aspectos contradictorios derivados de

---

1.- Aunque existen vestigios procedentes de la Edad del Bronce en el Cerro de la Alcazaba, y pueden reseñarse asentamientos tardorromanos y árabes anteriores a dicho siglo, es usual considerar como fecha oficial de su fundación por Abderramán III el año 955 pC.

la imposibilidad de señalar los límites de objetos realmente homogéneos con la precisión absoluta que requiere una línea cerrada, y máxime si ésta había de ser única -caso del Conjunto Histórico-Artístico incoado en 1981- integrando objetos tan diferentes -como lo son en Almería- como el ámbito que reúne los previsible yacimientos de interés arqueológico, o el ámbito de la Ciudad Histórica.

Las posibilidades de matización que permite la aplicación de la Ley del Patrimonio Andaluz ha de relajar de forma muy importante los problemas derivados de esta diversidad, pues pueden y deben ser delimitados ámbitos diferenciados para objetivos diferenciados, y en particular, puede emplearse la figura de la Zona de Servidumbre Arqueológica para acotar las áreas en las que debe intensificarse la vigilancia para la detección de yacimientos de interés, mientras que se emplea la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de otro ámbito definido como Conjunto Histórico, sin perjuicio de la inscripción específica o genérica en dicho Catálogo de inmuebles de valor que sean ajenos a dicho ámbito. Finalmente, tampoco tales figuras exigen que el ámbito del Planeamiento que haya de aplicarse a la protección deba coincidir con los delimitados en las declaraciones, de modo que la flexibilidad de que puede disponerse es significativa.

## ***2. Areas diferenciadas***

En el proceso de redacción del Plan, que se desarrolla en paralelo a los trabajos de delimitación que son competencia exclusiva de la Consejería de Cultura, se han considerado diferentes áreas de análisis, de modo que en la fase de información y de análisis, se han ido acotando ámbitos de mayor a menor área, de los que el más restringido sobre el que se ha recabado información ha sido denominado “ámbito de trabajo de campo”. Esta área, que engloba la zona Centro, la subzona Centro Histórico Representativo (C.H) y gran parte de las subzonas Centro Ciudad en Transformación (C.T), Conservación de Centro Histórico (C.C) y Conservación de Barrios Tradicionales (C.B), (según las denominaciones del Plan General de Ordenación), tiene una superficie de 87,86 Ha, incluye 250 manzanas y 2516 edificios.

En base a los análisis realizados sobre la información elaborada, completados y perfeccionados por los datos catastrales que obran en Hacienda, se han podido definir zonas diferenciadas *relativamente* homogéneas, y en las que se detectan problemáticas similares. Estas zonas son las 12 siguientes:

- .Zona 1: "Catedral"; Entre la calle de la Reina y la calle Real.
- .Zona 2: "San Pedro"; Entre la calle Real y el Ensanche de Levante.
- .Zona 3: "Paseo"; Ensanche de Levante hasta la Rambla.
- .Zona 4: El "B.I.C. de Puerta Purchena" área relativamente atípica, pues aunque ha sido considerada aisladamente en algunos de los análisis, en la mayor parte de ellos ha sido integrada en las áreas que convergen en dicha Puerta: 2, 3, 5, 8.
- .Zona 5: "Granada"; Trama radial al norte de la Puerta Purchena.
- .Zona 6: "H.Jaruga"; Ensanche Norte.
- .Zona 7: "Toros"; Entre la Plaza de Toros y la Rambla.
- .Zona 8: "A. Vico"; Entre la calle de las Tiendas y el Cerro de San Cristóbal.
- .Zona 9: "Alcazaba-Pósito"; Alcazaba-Hoya-Cerro de San Cristóbal.
- .Zona 10: "Pavía"; Reducto-Plaza de Pavía.
- .Zona 11: "Almedina".
- .Zona 12: "Parque"; Frente al Parque, entre la Avenida del Mar, la calle de la Reina y el Gobierno Militar.

Gran parte de la información ha podido ser referida a tales zonas, demostrando sus posibilidades explicativas.

A pie de página se recogen algunos de los parámetros (densidad de edificios protegidos, densidad de edificios en mal estado o en ruinas, etc...) que sirven de apoyo a los argumentos culturales, urbanísticos y legales utilizados en el preavance para definir el ámbito sobre el que se pormenorizan las propuestas.<sup>2</sup>

---

## 2.- Algunos Parámetros de interés en las áreas diferenciadas

Con independencia del mayor detalle con que se analiza el Centro Histórico Almeriense en páginas posteriores cabe adelantar algunas ordenaciones de las áreas citadas a través de unos pocos datos de interés:

Se han tenido en cuenta tres grupos de aspectos culturales para esta definición de ámbito de actuación:

- La ciudad como memoria arqueológica que considera tanto los restos físicos de su organización social, que puede ser analizada a través de elementos individuales, pero que lo es sobre todo mediante el análisis de las trazas de su implantación espacial.

- La ciudad como memoria edificada, que incluye la edificación singular de mayor o menor antigüedad que se conserva, y que constituye el Patrimonio Arquitectónico de la ciudad; la edificación de mayor antigüedad que ha llegado hasta nuestros días, como memoria tipológica, etnográfica y social, y la ciudad antigua como expresión de la vida urbana en los siglos anteriores, y como proceso de continuidad, a través de la pervivencia de lugares y huellas en la traza de la ciudad actual.

- La ciudad como memoria de vida precedente, a través de su propio proceso de transformación en función de las relaciones sociales entre sus habitantes.

---

Orden según menor proporción de edificios en buen estado:

- Catedral,	(42%)
- Parque,	(51%)
- San Pedro	(55%)
- A. Vico	(62%)

Según mayor proporción de edificios en mal estado:

- A. Vicó	(34%)
- Alcaz.Pósito	(20%)
- Parque	(19%)
- Catedral	(17%)

Por número de solares

- A. Vico
- Catedral

Por mayor densidad de edificios con interés histórico o protegidos

- San Pedro	(65%)
- Catedral	(44%)
- Paseo	(39%)
- Parque	(32%)

De estas zonas la que mantiene a dichos edificios en mejor estado es la del Paseo.

El análisis pormenorizado de cada una de las 12 zonas, detectando sus déficits y disfuncionalidades, nos lleva a articular la propuesta desde el campo de la disciplina urbanística, al objeto de incidir, desde el ámbito y la perspectiva del Plan, en la evolución natural de las anomalías detectadas.

La delimitación que se considera finalmente incluye las siguientes Zonas: 1, 2, 8, 9, y 11. Estas acumulan un total de 38 Has. de ciudad más 18 Has. que incluyen la Alcazaba y el Parque de la Hoya.

Con independencia del contenido que se asigne a las denominaciones de “Casco Histórico” y “Centro Histórico”, y con independencia del resultado en que desemboquen los procesos de delimitación desarrollados con arreglo a la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz -pero sin por ello abandonar la imprescindible coordinación con tales procesos-, a los efectos de definir el ámbito de afección del Plan Especial la delimitación propuesta se restringe a las áreas del asentamiento histórico de la ciudad donde, a la existencia del valor histórico-cultural que supone la persistencia de la ciudad antigua, se añade una degradación y un deterioro morfológico, funcional y social, en el que la figura de planeamiento de “Plan General” se muestra inoperante.

### ***3. Algunos datos relevantes***

Se señalan a continuación algunos de los datos de mayor interés obtenidos en la fase de información del Plan.

#### ***3.1 La vida del Casco.***

La población del Casco Histórico reponde a varias características señaladas: Es la de más edad. Su nivel de estudios es superior al conjunto de la Ciudad como consecuencia de la inclusión de los distritos 2 y 4.

El índice de jubilados (dentro del muy alto porcentaje de población inactiva existente) es mayor a la media del resto del municipio, con una incidencia apreciablemente mayor, de los pensionistas femeninos que en el resto de la ciudad.

La movilidad de la población del Casco es de un orden de magnitud similar a la del resto del Municipio.

La mayor parte de la población vive en vivienda propia, siendo relativamente baja la proporción de familias en alquiler (el 18% en la Zona 8, “A. Vico”, el 17% en la 2: “San Pedro”, el 15% en la zona 1: “Catedral”, y el 14% en las zonas 7 y 10: “Toros” y “Pavía”).

La actividad más importante, con una importantísima diferencia corresponde al comercio, la restauración, la hostelería y reparaciones, suponiendo tales usos el 63,14% de la actividad del ámbito analizado.

En el centro Histórico se localiza el 45% de todos los locales de actividad de la Ciudad (2040 de 4520). De éstos, el 45,6% tiene un tamaño menor a 50 m<sup>2</sup>. Los edificios de uso exclusivo, sin contabilizar equipamiento, suponen un porcentaje mínimo.

Los usos no residenciales no superan globalmente el 25%, lo que supone que sólo una de cada cuatro plantas es de uso no residencial.

La conectividad con el resto de la ciudad es buena en lo que se refiere al transporte privado, si bien existen algunas barreras en la zona Oeste, debido al trazado viario más complejo, de menor capacidad, y a la existencia de ciertos accidentes orográficos.

La permeabilidad del Casco Histórico es elevada, pese al trazado irregular de la trama viaria en algunas zonas. Esta capilaridad, aunque es positiva por la movilidad de la población, se traduce en conflictos de usos entre vehículos y personas, especialmente derivados de la tendencia poco reprimida de aparcar en cualquier lugar.

### *3.2 El Soporte físico del Casco.*

La estructura de la propiedad en la corona exterior del casco implica la existencia de una altísima proporción de parcelas subestándar, de dimensiones menores a la mitad de la mínima definida por el Plan General (El 23% del total).

La densidad actual de viviendas oscila según la zona entre las 115 viv/Ha. de la “Catedral”, y las 140 viv/Ha de “A. Vico-Tiendas.” Si se analizan

los incrementos de edificabilidad probables por la utilización del mecanismo de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del actual Plan General, resultan unos incrementos probables para esas densidades que pueden ser muy importantes según la subzona de Ordenanza que se considere, al convertirse en 190 viv/Ha. para el centro en Transformación (CT), 160 para el Centro Histórico representativo (CH), manteniéndose en 130 para la subzona de Conservación de Barriadas (CB).

Los porcentajes que corresponden a los cuatro grados establecidos en estado de la edificación son:

Buen estado:	63%
Recuperable (Condiciones de habitabilidad)	23%
Recuperable (Condiciones estructurales)	8%
De difícil recuperación	4%
(Los edificios en construcción constituyen el resto del 2%)	

Para los edificios protegidos, dichos porcentajes se convierten en el 47%, 36%, 13% y 2.5% respectivamente. Esto implica globalmente que una de cada tres edificaciones encontradas en un paseo al azar tienen una lamentable apariencia, aunque con pequeñas obras de adecentamiento y pintura tal proporción podría pasar a ser de sólo una cada cinco.

Un alto porcentaje de la superficie observable en Almería no corresponde a fachadas, sino a medianerías.

Los 6570 m<sup>2</sup> de zonas verdes y espacios libres para el interior del Centro Histórico suponen una situación alarmantemente deficitaria (0,62 m<sup>2</sup>/hab.)

#### ***4. Diagnóstico: Resumen de Inadecuaciones***

Las deficiencias más importantes detectadas, reveladas en los datos anteriores, y que deben ser resueltas mediante la ordenación y mediante la gestión son:

- La antigua trama urbana formada básicamente por edificaciones unifamiliares ha sido dañada por la sustitución indiscriminada de estas

tipologías por edificios colectivos. Esta renovación, alarmante en la década anterior, ha producido un grave deterioro de la imagen urbana (retranqueos y cambios de alineación no consolidados, aparición de medianeras,...).

- Existe una gran proporción de parcelas con superficie por debajo de la mínima considerada para poder construir una vivienda y de los mínimos establecidos por el Plan General.

- Se aprecia un deterioro progresivo del parque de viviendas en algunas zonas debido tanto a la escasa solvencia media de su población como a tensiones especulativas que aún persisten; como consecuencia, no se han modernizado las viviendas y ofrecen un mal estado de conservación y un nivel de servicios mínimo. La alta edad media de la población y su nivel de renta no le permiten en muchos casos el abandono del Casco, pero en los casos en que este abandono se produce, los casos de renovación son menos frecuentes que en el resto de la ciudad.

- Existen situaciones de infravivienda, fundamentalmente en los bordes del Centro Histórico.

- Existe un déficit generalizado de equipamientos considerando las necesidades en función de la población real. En particular faltan zonas verdes, equipamientos deportivos, etc.

- La Alcazaba, pieza clave en la ciudad antigua, y elemento básico del paisaje de Almería, no está integrada en la ciudad actual.

- El paso de la carretera Málaga-Murcia supone una grave disfuncionalidad del borde Sur, ya que hace que la ciudad vuelva la espalda al Mar.

- Existe conflicto entre el peatón y el automóvil tanto circulando, como aparcado. Siempre tiene prioridad el automóvil. Faltan plazas de aparcamiento.

- Por ser la trama muy permeable no existen circulaciones concentradas de vehículos, el tráfico más importante está generado por la actividad terciaria propia y de las otras zonas colindantes (búsqueda de aparcamiento).

- Gran número de los aparcamientos en viales los ocupan los residentes.

- El transporte público es inadecuado.

- Las infraestructuras presentan abundantes problemas:

- La red de agua es un despilfarro permanente por el alto nivel de fugas. No tiene presión suficiente para soportar la sustitución de edificios de una planta por varias. Hay carencia de válvulas, de red de riego y de hidrantes de incendio.

- Las secciones del alcantarillado son a menudo escasas.

- Se continúan realizando instalaciones aéreas en contra de las determinaciones del Plan General.

- No hay coordinación en la renovación de las instalaciones de los diversos servicios

- La práctica habitual de renovar la pavimentación construyéndola sobre la preexistente produce un crecimiento progresivo de las cotas de rasante, que atenta a menudo contra el patrimonio edificado.

- Existe una alta diversidad y confusión en el tratamiento de los pavimentos. Un apreciable número de renovaciones adolecen de mala ejecución.

### III. LAS PREVISIONES DEL PLAN

Se establecen inicialmente las intenciones genéricas del Plan, tal y como quedan recogidas en el “Documento de Información Urbanística, Diagnóstico y Criterios de Intervención”, para, en sucesivos apartados, reseñar propuestas y acciones concretas que han de permitir alcanzar tales objetivos.

#### ***1. Objetivos definidos en el documento de información, diagnóstico y criterios de intervención.***<sup>3</sup>

*\* Salvaguardar el Patrimonio Edificado*<sup>4</sup>.

---

3.- Las Notas a Pie de página que siguen pueden aportar una mayor precisión a algunos de los aspectos implicados por estos objetivos.

4.- Conservándolo, restaurándolo e integrándolo en la Ciudad, y facilitando la renovación del patrimonio que no necesita ser conservado para mejorar la habitabilidad de las viviendas manteniendo el carácter del Casco.

- \* *Asegurar la permanencia de la población residencial en su entorno*<sup>5</sup>.
- \* *Mejorar la calidad ambiental*<sup>6</sup>.
- \* *Revitalizar el Casco Histórico*<sup>7</sup>.
- \* *Recualificar espacios públicos.*

*A estos objetivos, necesariamente genéricos, y después de entrar en contacto con el ámbito de actuación, cabe añadir otros más concretos destinados a:*

\* *Integrar el Casco histórico en el resto de la ciudad dando solución a los problemas de conexión entre áreas de diferentes características y a los problemas de borde.*

\* *Mejorar las condiciones de imagen y entorno urbano protegiendo y poniendo de manifiesto los valores paisajísticos, formales e históricos.(espacios urbanos y edificios)*<sup>8</sup>.

\* *Crear una normativa precisa que ordene la gradual y puntual renovación del parque inmobiliario consiguiendo su integración ambiental y morfológica en el Casco Histórico. Dicha normativa se orientaría a la metodología a emplear en las actuaciones, de cara a potenciar las "Intervenciones de Calidad", además de considerar la normativa ordenancista de carácter más tradicional, referida a los aspectos formales de la edificación y urbanización.*

\* *Ordenar la estructura viaria de tal forma que sea medio de articulación para la zona, más que fuente de conflicto, manteniendo básicamente la trama existente (alineaciones, tipologías parcelarias y edificatorias).*

\* *Mejorar las condiciones de vida de las áreas residenciales.*

---

5.- Adecuando las condiciones de habitabilidad de los edificios protegidos a los estándares actuales, y erradicando las situaciones de infravivienda y vivienda marginal, asegurando el realojamiento digno de sus habitantes.

6.- Actuando sobre los espacios libres y zonas degradadas.

7.- Incentivando y acelerando la actividad constructiva, atrayendo actividad comercial, y a nuevos residentes.

8.- Entre otros objetivos, deberá recuperarse el mar, resolviendo el acceso al Puerto desde el Casco.

*\* Mejorar las condiciones de uso del parque edificado, en especial el parque público, pero también el privado.*

*\* Marcar unas directrices de diseño para la recuperación y tratamiento de los espacios libres.*

*\* Establecer cauces de coordinación de los organismos implicados.*

*Consideramos ejes centrales de los anteriores objetivos los siguientes:*

- Mantener la **estructura urbana** histórica, apoyándonos en razones culturales. Ello supone mantener la trama en casi la totalidad del ámbito, con retoques puntuales de alineaciones, pero reforzando la centralidad del ámbito mediante la potenciación de su accesibilidad, y mediante la explotación de sus virtualidades paisajísticas.*
- Regular la **estructura funcional** manteniendo el carácter residencial del Casco, compatible con actividades de negocio, estableciendo medidas que, aún permitiendo usos no residenciales, impidan la terciarización y despoblamiento del Casco.*
- Mantener, por lo tanto, la **estructura social** de la población, detener su progresivo deterioro, y facilitar los niveles de solvencia necesarios para el mantenimiento de la edificación que de ésta depende. Las acciones preferentes se centrarán en las zonas más marginales, considerando la erradicación de la infravivienda en el marco de las políticas municipal y autonómica dirigidas a tal fin.*
- Fomentar y coordinar la reutilización de las edificaciones subempleadas, analizando las posibilidades de implantación de actividad pública y privada, a partir de las necesidades propias de los propios agentes.*
- Potenciar la intervención pública, definiendo incentivos para la rehabilitación y uso permanente de las edificaciones.*
- Enfocar el empleo por el Ayuntamiento de los instrumentos legales y financieros precisos para acometer experiencias piloto de rehabilitación. Estas se orientarán prioritariamente a los*

*ámbitos en que concurran el interés social (características de la población y condiciones de habitabilidad) y el cultural.*

*Estos objetivos se abordan a través de las diferentes propuestas e instrumentos del Plan, como resultado directo de sus determinaciones, que se plasman en inversiones directas: actuaciones de vivienda, edificación o urbanización, etc... pero también (y de forma muy importante) como resultado indirecto derivado de la imagen de ciudad que se obtiene. Pues, en efecto, al recuperar el ámbito como centro de interés de los almerienses, podrá recuperarse en favor de éste un importante número de iniciativas de agentes que de otro modo no lo considerarían.*

Es evidente que el cumplimiento de los Objetivos citados en el anterior Documento ha de pasar no sólo por su desarrollo en mayor grado de detalle, sino, fundamentalmente por la instrumentación de los medios y acciones destinados a su ejecución. Tales medidas serán objeto de las determinaciones del Plan, y éste a su vez responderá a las decisiones y prioridades adoptadas por la Ciudad de Almería mediante los procedimientos urbanísticos que marca la Ley para la aprobación del Plan, pero en todo caso pueden adelantarse las líneas maestras propuestas por el equipo redactor del Plan.

## ***2. Propuestas de acciones de carácter generalizado***

\* Reconvertir los espacios degradados, proponiendo nuevos espacios libres y equipamientos y planteando la intervención pública para la solución del problema de la vivienda marginal.

\* Rehabilitar, restaurar y poner en uso los edificios públicos.

\* Mejorar las redes de infraestructura y urbanización en las zonas a rehabilitar.

\* Ejecutar adquisiciones municipales de edificios protegidos privados para destinarlos a equipamientos.

\* Delimitar el Casco como elemento urbano diferencial, a través de un tratamiento de calidad. Potenciar su capacidad de atracción de formas de turismo cultural.

### **3. Actuaciones**

#### *1. Puesta en valor de la Alcazaba.*

\* Para potenciar la Alcazaba y el paraje natural de su entorno, elementos clave de Almería, se diseña un parque en el interior de un recinto cerrado. Esta propuesta implica por un lado dar solución al problema de borde de todo el arco suroeste-este que rodea a la Alcazaba, considerando el inmenso potencial paisajístico del mismo, y por otro la definición de una metodología de operación, así como operaciones concretas, a emplear en la eliminación de las condiciones de infravivienda de los ensanches obreros del XIX, sin por ello eliminar los mejores restos de ciudad que tales ensanches conformaron.

\* Para integrar la Hoya a la Ciudad Histórica, se propone la apertura del espacio urbano que abarca desde la Plaza de la Constitución al Parque de la Hoya, definiendo su diseño.

\* Para conectar la Hoya con la ciudad se abre un acceso hasta la Plaza del Quemadero, posibilitando y potenciando el acceso al centro mediante transporte público colectivo.

Esta acción exige el retoque del PERI de San Cristóbal y del P.G.O.U, y por lo tanto la coordinación con el proceso de ejecución del mismo.

#### *2. Regeneración de la escena urbana.*

\* Se proponen nuevos espacios libres y el tratamiento de los degradados para lograr así mejorar la escena urbana. Se define la cristalización volumétrica definitiva del Casco de Almería, dando solución a los conflictos más graves, señalando las soluciones volumétricas en detalle en los puntos en que éstas permiten mejorar la escena urbana sin daños.

\* Definición del tratamiento de medianerías al objeto de reducir el daño ambiental que actualmente suponen, analizando sus costes y formas de financiación, y las implicaciones legales de las formas de solución adoptada.

\* El tráfico se plantea apoyado en anillos envolventes de tal manera que las calles que están orientadas hacia el centro (radiales) sean de salida y las que son tangentes sean de entrada. Se procura pues favorecer la salida con respecto a la entrada para el tráfico de paso.

Asimismo se plantean aparcamientos nuevos de dos tipos: los de residentes y los de concesión.

\* Sustitución de las infraestructuras en las zonas de intervención (eliminando tendidos aéreos)

\* Se propone un diseño de mobiliario urbano (farolas, pérgolas, bancos, señales...) que permita identificar los itinerarios principales.

### *3. Areas puntuales y modélicas de rehabilitación.*

\* Se establece un área sobre la que se definen objetivos y programas de rehabilitación integrada a acometer por la Administración Pública Municipal, en función de las posibilidades de instrumentación. La selección del área concreta que se propone responde a criterios de oportunidad. Se trata de un área con un cierto nivel de degradación, en un lugar de fuertes referencias históricas por su proximidad a la Catedral. Se considera una experiencia completa ya que conlleva:

- Definición de nuevas alineaciones (reforma interior).

- Edificación de solares.

- Creación de nuevos usos: En el uso residencial se considera el análisis y propuesta de un Centro Piloto de Servicios Domiciliarios para ancianos, considerando un Centro de día, con servicios de asistencia domiciliaria, salas colectivas, comedor, lavandería, etc. a la vez que servicios de medicina preventiva, rehabilitación y terapia ocupacional, ... y considerando la inclusión de apartamentos autónomos.

- Una solución al problema de medianeras.

- Rehabilitación de edificios.

#### **4. Ordenanzas y catálogo.**

Manteniendo como esquema básico las Ordenanzas del Plan General de Ordenación de 1986, que funcionan adecuadamente en buen número de Zonas, se clasificarán Zonas de Ordenanza específica que matice las del Plan General en función de necesidades diferenciales, o de requisitos de diseño de detalle.

Pueden caracterizarse tres tipos de zonificación:

- Areas consolidadas, con gran densidad de elementos protegidos, (o que serán objeto de protección específica), y que requieren de una estrategia de acabado que incluye rehabilitación y reutilización.

- Areas renovadas, con menor densidad de elementos protegidos, que no requieren de una protección especial aunque sí de acciones de acabado, así como de criterios unificados de diseño del espacio urbano.

- Areas especiales por sus características de degradación, en las que se requieren ordenaciones adaptadas a las necesarias operaciones de remodelación, de urgente realización, y de promoción pública.

Si bien unas ordenanzas y un conjunto de protecciones de tipo general pueden ordenar la evolución de un ámbito edificado de cierta uniformidad, éstas no pueden ser de aplicación única en casos cuya singularidad específica impida su encaje en la generalidad de la Norma, ya sea por la singular calidad del edificio considerado, ya por la singularidad de su relación con el entorno, etc. Una de las intenciones de un Catálogo es precisamente singularizar el tratamiento de protección a todo elemento arquitectónico o urbano que sea de interés.

El objeto de un Catálogo como instrumento de un Plan, no es otro, pues, que identificar los bienes protegidos y las características propias e individuales de su protección. El catálogo de elementos protegidos del Plan Especial sustituye en el ámbito del Plan al existente catálogo de protecciones del Plan General.

Desde esta perspectiva de protección, un Catálogo es asimismo un instrumento de gestión, en tanto permite ordenar el registro de información individualizada sobre la edificación recogida en el mismo, anotando su evolución, las operaciones emprendidas sobre la misma (tramitaciones,

proyectos, obras,...), y las referencias a documentación más extensa (lugar de archivo de planos, etc.)

Por otro lado, y en la medida en que existe una coordinación entre el proceso de aprobación del Plan Especial, y los procesos de delimitación de áreas o conjuntos protegidos de la Ley del Patrimonio Andaluz, el Catálogo es un instrumento más en el abanico de matices posibles desde la Ley, pues en efecto puede ser el lugar en el que se recogen todos los elementos que, sin necesidad de estar recogidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por falta de entidad propia, sí pueden ser objeto de vigilancia, e incluso de derechos especiales por sus características en la ciudad en que se sitúan, incluyendo todas las edificaciones sobre las que se aplican los derechos específicos (tanteo y retracto vg.) que adquiere la Junta de Andalucía en virtud de una declaración de Centro Histórico.

Ahora bien, desde otro punto de vista un Catálogo es, asimismo, un importante objeto cultural, en cuanto relaciona, clasifica y documenta un cierto número (importante a menudo) de bienes que poseen un interés cultural que es aceptado tanto por los especialistas, en cuanto intervinientes en el proceso de elaboración de tales Catálogos, como por la ciudadanía, en tanto responsable de su proceso de aprobación a través de sus representantes electos mediante los mecanismos democráticos, e interviniente de forma directa en dicho proceso a través de los propios mecanismos de aprobación del Planeamiento, en sus fases de información pública.

Un Catálogo es un elemento fijo como instrumento de un Plan, al definir de una vez por todas las edificaciones y sus características protegibles por todo el período de vigencia del mismo, sin más alteraciones que las que puedan ser admitidas en los procesos de revisión de tal planeamiento. Pero como elemento de clasificación de información, puede ser un objeto tanto más útil cuanto mayor sea su vitalidad.

El enfoque adoptado, por tanto, correspondiente a una fase inicial, ha sido el de recopilar toda la información relevante preexistente relativa tanto a calidad e interés como a objetivos de protección de la edificación existente. En esta fase sólo se trataba de establecer el inventario de edificaciones que pueden tener mayor interés, y que por lo tanto han sido, bien protegidas, bien reseñadas, en instrumentos o trabajos anteriores.

En una segunda fase, de tal inventario se extrae la lista de elementos a proteger y sus protecciones específicas, considerando por un lado que la

edificación no recogida en esta fase por alguna razón no tendrá niveles especiales de protección que no sean los derivados de la aplicación general de las ordenanzas del Plan, y considerando por otro que puede haber buen número de edificios de los inventariados que tampoco requieran de tales niveles específicos de protección, y que por lo tanto hayan de regirse exclusivamente, como los anteriores, por las Ordenanzas que les fueren de aplicación.

Una vez inventariada la edificación, ha de procederse a la definición de sus condiciones de Protección. Para ello se definen diversos niveles de protección generales, sin perjuicio de protecciones específicas.

Tales niveles pueden ser, en una primera aproximación:

**Protección individualizada de elementos**

- Protección integral
- Protección estructural
- Protección de elementos específicos

Por otro lado, una adecuada coordinación con la estructuras de protección de la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz aconseja que la gradación establecida permita agrupar los elementos de mayor interés en un grado de protección equiparable (al menos) correspondiente al derivado de la inscripción genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, instando a la Autoridad competente a realizar tal inscripción sobre los elementos que aún no la tuviesen. Los grados de protección de menor intensidad no conllevarían tal inscripción, aunque se establecería la mecánica administrativa precisa para facilitar la fiscalización por parte de la Delegación de la Consejería competente en Almería de las acciones sobre los mismos.

**5. Asignación de nuevos usos.**

Propuestas de localización de Entes o Servicios de las diversas Administraciones públicas, o de Entidades privadas sin ánimo de lucro, coordinando necesidades y propuestas ya iniciadas. Entre otros usos se

consideran: Archivo Municipal, Fototeca, Museo de Pintura, Actividades asociadas a la Universidad, Centro de Salud etc ...

## ***6. Creación de una oficina de seguimiento.***

La redacción del Plan Especial del Casco Histórico se plantea como una base instrumental para propiciar las transformaciones cualitativas que se detectan como necesarias en el ámbito afectado.

Las experiencias recientes en otros centros históricos ponen de manifiesto que para la operatividad del Plan Especial es imprescindible que las propuestas sean asumidas por las Administraciones con competencia inversora y especialmente el esfuerzo de la Administración local como elemento gestor, promoviendo de forma activa la transformación. Para ello la Corporación Municipal está abocada a la creación de una Oficina de Rehabilitación, no solo como asesora de la iniciativa privada (ya existe actualmente la dependiente de la Consejería de Obras Públicas) sino como sociedad urbanística que aborde directamente la gestión de las determinaciones del Plan. Las funciones básicas que realizaría serían:

- de asesoramiento. Información, y apoyo técnico.
- de gestión. Tramitación de expedientes. Gestión de la promoción. Encargo y supervisión de proyectos, etc.
- de disciplina. (control de ruinas)
- de coordinación entre interesados y distintos organismos a través de la creación de un marco instrumental (preferentemente mediante convenios) para que exista una colaboración real entre la Administración y los propietarios.
- de evaluación de las posibilidades que ofrece la legislación estatal, autónoma, municipal, en la gestión y financiación de operaciones en los Cascos Históricos.

#### **IV. LA PUESTA EN MARCHA DEL PLAN**

Una vez que la Ciudad de Almería ha acometido con éxito la solución de sus problemas de desarrollo más importantes, tras la ejecución de parte de las operaciones de envergadura precisas para galvanizar y ordenar ese desarrollo (Paseo Marítimo, Avenida del Mediterráneo), es hora de mirar hacia el interior, hacia ese núcleo que alberga no sólo la memoria de su historia, sino también una parte muy importante de su población, de su actividad, y de sus valores de todo orden.

Este Plan puede y debe ser el impulso que galvanice la atención e incorpore esfuerzos de una parte importante de los almerienses. Las Administraciones Municipal y Autonómica tienen un reto en lo que constituye su puesta en marcha, que ya han desencadenado, pero es toda la sociedad civil la que ha de aplicar a ello su imaginación y sus deseos de prosperidad. Es importante recordar que sólo la convergencia de las iniciativas privadas con las iniciativas públicas en torno a los objetivos declarados y apoyados instrumentalmente por el Plan podrá, en última instancia, hacer posible la consecución y la superación de tales objetivos, pero debe recordarse también que la actuación mediante Instrumentos Urbanísticos permite hacer posible desde el principio dicha convergencia, al poner en juego y recoger la participación directa de dicha sociedad civil en el proceso de toma de decisiones, a través de las distintas fases de participación pública.

El Centro Histórico de Almería inicia otra importante etapa.

## ANEJOS

*Cuadro 1 Crecimiento, Población, Actividad.*

	Crecimiento Población	Mayores 65 Años	Menores 15 Años	Familias Unipersonales	Tasa de Actividad	Tasa de Paro	Proporción Jubilados
CENTRO HISTORICO MUNICIPIO	0 %	14,53 %	20,88 %	14,93 %	43,26 %	23,65 %	31,94 %
	5,2 %	9,29 %	26,91 %	10,61 %	47,28 %	25,63 %	28,42 %

Fuente: Padrón de Habitantes, Padrón de Radicación. Elaboración Propia.

*Cuadro 2: Datos generales por áreas diferenciadas. Superficie, Habitantes, Superficies construidas y de suelo, y valor catastral acumulado.*

AREA	Has.	Htes.	Manzanas	Parcelas	S.Constr.	Suelo Ed.	Valor Catastral
CATED	13,09	3456	42	337	231376	97086	4010
SANPE	8,27	2267	30	222	190616	56951	5553
PASEO	29,66	6845	53	545	731350	211371	24057
GRANA	19,99	6256	86	1333	376543	134127	8021
JARUG	18,33	4868	59	1146	292427	122939	5524
TOROS	4,84	1084	39	55	26747	18886	504
AVICO	4,43	1671	26	332	79916	34693	1348
ALCPO	6,16	1477	51	638	32329	32668	327
PAVIA	7,77	1362	27	470	114941	57996	1905
ALMED	6,48	1712	41	537	85219	47341	1602
PARQU	3,73	3001	8	47	96143	25820	2213
(ALCAZABA)							
	18,38	0	1	1	2454	26082	66
*** Total ***							
	144,48	33999	463	5663	2260061	875960	55129

Fuente: Bases Cartográficas y Catastro. Elaboración Propia.

*Cuadro 3: Datos de vivienda por áreas diferenciadas. Numero de viviendas, Superficie y Edad de las mismas y desviaciones típicas.*

AREA N.	Vivienda	-Alquiler-	Viv/Ha	S. media	Dsv.típ.	Edad M.	Dsv.típ.
CATED	1373	200	115	109,13	69,96	34,28	20,48
SANPE	885	154	117	133,81	58,30	36,29	20,23
PASEO	3205	390	113	141,22	92,33	28,82	20,11
GRANA	3008	291	158	98,50	40,00	32,70	22,02
JARUG	2521	309	142	94,83	36,42	33,62	18,73
TOROS	339	7	70	64,70	8,55	33,37	1,55
AVICO	612	83	140	95,84	51,87	39,97	20,94
ALCPO	529	99	87	55,80	31,11	54,09	11,21
PAVIA	931	92	116	90,14	46,76	32,38	21,09
ALMED	832	115	131	84,22	41,02	43,61	21,32
PARQU	671	30	225	116,75	62,35	15,60	9,22
*** Total ***	14906	1770					

Fuente: Catastro. Elaboración propia.

*Cuadro 4: Estado de los edificios por áreas diferenciadas. (Número y superficie)*

AREA	N. Bien	N.reg	N.mal	N.ruina	N.obra	Solares	S.bien	S.reg	S.mal	S.ruina	S.obra	S.Solar
CATED	144	99	38	21	8	13	145687	55667	14850	3658	11862	2184
SANPE	122	74	16	2	0	6	154344	40287	6171	317	0	1417
PASEO	313	88	19	4	10	9	608266	52960	9417	394	4139	3099
GRANA	82	31	9	4	1	1	79539	7852	2691	394	76	218
JARUG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AVICO	87	22	41	16	0	10	49831	8797	9045	1387	0	926
ALCPO	86	49	20	24	1	14	6081	2584	838	613	0	674
PAVIA	320	57	17	3	3	14	98968	6959	1104	247	171	1647
ALMED	330	135	36	16	6	11	60237	19422	4074	945	501	637
PARQU	24	7	7	2	2	0	98291	2211	2993	726	2694	0
*** Total ***	1508	562	203	92	31	78	1301244	196739	51183	8681	19443	10802

Fuente: Elaboración Propia.

*Cuadro 5: Estado de los Edificios de Valor (Protegidos, o referenciados en trabajos históricos)*

AREA	N.Ed Pro	(bien)	(reg)	(mal)	(ruina)	(obras)	Sup ed. Pro	(bien)	(reg)	(mal)	(ruina)	(obras)
CATED	150	43	55	30	8	6	92420	36900	36104	12205	2432	2161
SANPE	144	60	58	16	2	0	70822	34496	27976	6171	317	0
PASEO	212	116	69	10	0	3	211934	143052	43872	5819	0	1034
GRANA	106	35	10	4	0	0	55609	34107	5025	1881	0	0
JARUG	2	0	0	0	0	0	319	0	0	0	0	0
TOROS	2	0	0	0	0	0	4542	0	0	0	0	0
AVICO	44	13	10	14	4	0	27295	14946	4970	5449	711	0
ALPOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PAVIA	1	1	0	0	0	0	8665	8665	0	0	0	0
ALMED	58	26	21	8	2	1	15806	6928	6155	2530	0	193
PARQU	15	5	6	2	0	2	23916	17544	2142	1536	0	2694
*** Total ***												
	734	299	229	84	16	12	511328	296638	126244	35591	3460	6082

Fuente: Elaboración Propia.

*Cuadro 6: Superficies de uso no residencial. Equipamiento, Servicios Urbanos, Uso exclusivo (Comerc. de oficinas, Industria o Almacén) y usos Comercial, de oficinas, e industrial.*

AREA	Equip.	Ser.U.	UE.Co.	UE.Of.	UE.In.	UE.Al.	Comer.	Ofic.	Indu.
CATED	21953	5491	5566	1911	820	2435	8535	2359	1264
SANPE	11682	4091	5170	2601	0	449	18227	2847	314
PASEO	25143	28364	24513	18930	24	11969	48212	32923	1022
GRANA	1583	0	10356	443	1189	9389	21081	1471	3576
JARUG	4219	59	678	0	971	11132	5081	677	2783
TOROS	4542	0	0	0	18	253	0	0	18
AVICO	0	0	2773	0	64	2159	6255	305	571
ALCPO	1720	30	0	0	212	719	0	0	212
PAVIA	2134	8782	1160	0	395	7372	2833	0	832
ALMED	858	0	679	0	95	3776	1456	0	541
PARQU	933	0	1008	0	259	3547	1954	121	259
*** Total ***									
	74767	46817	51903	23885	4047	53200	113634	40703	11392

Fuente: Catastro. Elaboración Propia.

*Cuadro 7: Superficies de fachadas. Superficies de medianera clasificadas según grado de agresión por áreas diferenciadas.*

AREA	Sup fachadas	Med.(No Ag)	Med.(Agr.)	Med.(Muy Agr.)
CATED	97137	6890	4178	19242
SANPE	58471	4644	5055	16596
PASEO	141213	12412	17443	78949
GRANA	34531	21771	12377	42980
JARUG	0	8878	4925	18265
TOROS	0	0	0	0
AVICO	25260	5056	1861	11009
ALCPO	7728	3066	398	4135
PAVIA	31259	7896	1793	10342
ALMED	32234	9091	1219	8261
PARQU	22766	1068	102	4836
*** Total ***	450599	80772	49351	214615

Fuente: Elaboración Propia.