

ESTUDIO SOBRE EL CENTRO HISTÓRICO (MADINA) DE TETUÁN, MARRUECOS

ÁMBITO PILOTO DE C/ LUNETTA
(MUSALLA QADIMA), BARRIO DE MELLAH



CONTENIDO: FASES I, II y II

AUTORES: SALVADOR GARCÍA VILLALOBOS, ARQUITECTO
PEDRO GURRIARÁN DAZA, ARQUITECTO
MIRIAM REIN LORENZALE, ARQUITECTA

ENCARGO: CONVENIO DE COLABORACIÓN DENTRO DE LA
INICIATIVA COMUNITARIA INTERREG III A, ENTRE

- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
- COMUNA URBANA DE TETUÁN
- COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

FECHA: ABRIL DE 2005



ÍNDICE GENERAL

FASE I

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Objetivos del trabajo
- 1.3.- Encargo
- 1.4.- Equipo redactor

2.- DEFINICIÓN TERRITORIAL Y URBANA

- 2.1.- Ámbito geográfico
- 2.2.- La *madina* de Tetuán como modelo de urbanismo islámico
- 2.3.- Descripción de la zona de actuación: *Musalla Qadima* en el barrio de *Mellah*

3.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL SECTOR DE LA CALLE LUNETETA

4.- ANÁLISIS E INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR DE LA CALLE LUNETETA

- 4.1.- Generalidades
- 4.2.- Topografía
- 4.3.- Morfología urbana
- 4.4.- Tipologías edificatorias. Usos
- 4.5.- Infraestructuras
- 4.6.- Circulación y accesibilidad
- 4.7.- Imágenes del espacio urbano

5.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 00.- Situación
- 01.- Topográfico
- 02.- Parcelario y propiedades
- 03.- Alturas y volúmenes de la edificación
- 04.- Estado de la edificación
- 05.- Usos de la edificación
- 06.- Origen de las edificaciones
- 07.- Suelos y pavimentos
- 08.- Instalaciones urbanas
- 09.- Tráfico rodado, peatonal y áreas homogéneas
- 10.- Alzados desarrollados margen derecha

6.- FICHAS DE LAS EDIFICACIONES

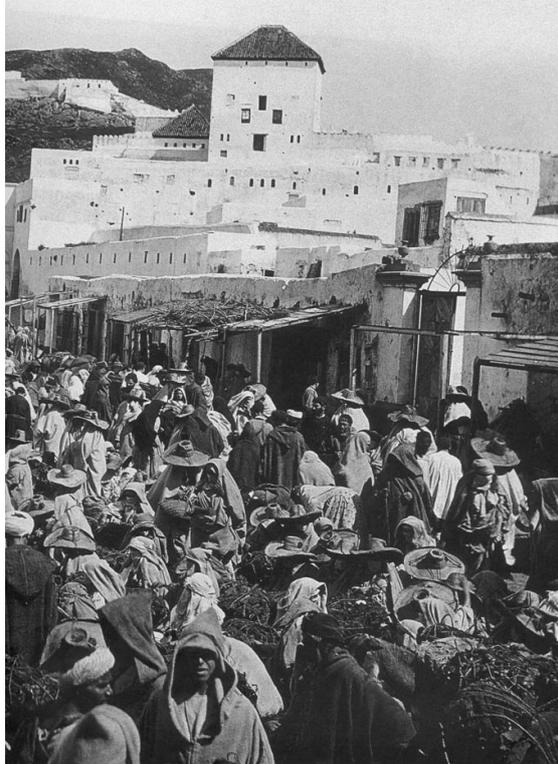
- 6.1.- Descripción y plano por sectores

FASE II

- 1.- **OBJETIVOS DE LAS PROPUESTAS**
- 2.- **ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES**
 - 2.1.- Intervenciones sobre edificios de uso público
 - 2.2.- Intervenciones sobre el espacio público
 - 2.3.- Protección de las edificaciones
 - 2.4.- Áreas próximas de oportunidad
- 3.- **VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES**
 - 3.1.- Intervenciones sobre edificios de uso público
 - 3.2.- Intervenciones sobre el espacio público
 - 3.3.- Rehabilitación de edificios singulares

FASE III

- 1.- **PROPUESTAS GRÁFICAS DE INTERVENCIÓN**
 - 1.- Alineaciones
 - 2.- Actuaciones singulares y áreas de oportunidad
 - 3.- Alturas y volúmenes de la edificación
 - 4.- Pavimentos y Tráfico rodado y peatonal
 - 5.- Edificaciones a proteger
 - 6.- Análisis ambiental del nuevo espacio urbano
 - 6.1.- Llenos y vacíos
 - 6.2.- Vistas de interés y conexión entre ensanches
 - 6.3.- Influencia del Alminar
 - 7.- Propuestas de alzados



« De Ceuta au fort de Tétouan (Tettawin), en se dirigeant vers le sudest, on compte un faible journée. Ce fort est situé au milieu d'une plaine, à cinq milles de distance de la mer Méditerranée. Elle est habitée par une tribu berbère dite Madjacsa [...] »

Abu 'Abd-Allah Muhammad al-Idrisi, S. XII

INDICE FASE I

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Objetivos del trabajo
- 1.3.- Encargo
- 1.4.- Equipo redactor

2.- DEFINICIÓN TERRITORIAL Y URBANA

- 2.1.- Ámbito geográfico
- 2.2.- La *madina* de Tetuán como modelo de urbanismo islámico
- 2.3.- Descripción de la zona de actuación: *Musalla Qadima* en el barrio de *Mellah*

3.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL SECTOR DE LA CALLE LUNETAS

4.- ANÁLISIS E INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR DE LA CALLE LUNETAS

- 4.1.- Generalidades
- 4.2.- Topografía
- 4.3.- Morfología urbana
- 4.4.- Tipologías edificatorias. Usos
- 4.5.- Infraestructuras
- 4.6.- Circulación y accesibilidad
- 4.7.- Imágenes del espacio urbano

5.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 00.- Situación
- 01.- Topográfico
- 02.- Parcelario y propiedades
- 03.- Alturas y volúmenes de la edificación
- 04.- Estado de la edificación
- 05.- Usos de la edificación
- 06.- Origen de las edificaciones
- 07.- Suelos y pavimentos
- 08.- Instalaciones urbanas
- 09.- Tráfico rodado, peatonal y áreas homogéneas
- 10.- Alzados desarrollados margen derecha

6.- FICHAS DE LAS EDIFICACIONES

- 6.1.- Descripción y plano por sectores

1.- DATOS GENERALES

1.- DATOS GENERALES

1.1.- Antecedentes

Con la firma en 1990 de un primer convenio de colaboración entre el Consejo Municipal de Tetuán-Sidi Mandri y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía; se iniciaba con una serie de estudios e intervenciones urbanísticas y arquitectónicas centradas en esta ciudad rifeña. De este modo, y entre otras, asistimos a la conservación y mejora de áreas comerciales de tipo tradicional como el eje Tarrafin, a la rehabilitación de importantes casas en la medina, y a la publicación de trabajos como una Guía de Arquitectura del núcleo histórico.

El estudio que presentamos ahora representa un eslabón más en esta fructífera cadena de colaboración establecida entre organismos andaluces y magrebíes. Concretamente, y vertebrado a través de la Iniciativa Comunitaria Interreg IIIa, nace el convenio firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, por una parte, y la Comuna Urbana de Tetuán por otra. El objeto de este trabajo se centra nuevamente en la *madina* de la ciudad, pero al contrario que sucedía en las intervenciones anteriores, el ámbito de actuación es una zona tangencial de la misma, la calle conocida como Luneta o *Musalla Qadima*. Este vial queda configurado como la línea de charnela entre un urbanismo y forma de entender la ciudad de rancia tradición islámica (la madina) y otro de inspiración occidental (el ensanche español).

Esta situación de *limite* que manifiesta la Calle Luneta ha dificultado su comprensión urbana como parte de un todo, lo que a su vez ha generado una vaga indefinición sobre *su pertenencia a una u otra parte de la ciudad*. Sin ir más lejos, la Guía de la Medina citada con anterioridad, apenas si dedica unas líneas a esta calle. Este silencio textual va unido a la casi inexistencia de intervenciones públicas en la calle, a no ser por las mejoras realizadas en ciertas infraestructuras y en el pavimento de una parte de la misma.

La comprensión de su estructura urbana, como elemento *per se* y como elemento perteneciente a un todo, será el primer nivel de estudio que se deberá realizar. Se deberán analizar las claves que la relacionan con los dos urbanismos con los que limita: el islámico y el occidental; además, se necesitará comprender el carácter mestizo de sus edificaciones, que se refleja en la convivencia de tipologías burguesas de origen español con residencias mucho más modestas. Incluso aspectos más cotidianos como la forma de tramitar las autoridades municipales la acción urbanística en el entorno, o las necesidades y limitaciones que manifiesta la población, deberán ser considerados.

Todo este conjunto de reflexiones se concluirá con la redacción de una serie de normas y recomendaciones metodológicas que, siguiendo un esquema a modo de Plan Especial, sirvan para fomentar, proteger y conservar el patrimonio edificado, de un sector tan complejo como éste que nos ocupa (cuyo control urbanístico a día de hoy es casi inexistente) por parte de la administración tetuani.

En una fase posterior trataremos de plasmar todo lo expuesto en las etapas iniciales de análisis en algunas propuestas gráficas de intervención. Éstas tendrán como objeto las fachadas de los edificios, de modo que se pueda contribuir a generar un rápido impacto en la población residente y garantizar la estabilidad, seguridad, habitabilidad de las mismas, así como mejorar la estética del espacio urbano, actualmente muy degradado.

Por último, se planteará la realización de un proyecto piloto que aliente la regeneración de la calle y favorezca el reconocimiento por parte de la población de la importancia de conservar su patrimonio; así, se planteará en una fase posterior del trabajo la rehabilitación de un edificio público emblemático. En concreto, se estimó en un principio como modelo el antiguo Teatro Nacional, construido en tiempos del Protectorado, y hoy en día abandonado y con riesgo de ruina, aunque no se descarta que tras esta etapa de análisis se aprecie como más conveniente la intervención sobre otro edificio.

Como resumen, enumeramos las fases en las que se organiza el trabajo, teniendo en cuenta que este documento se corresponde con las Fases I, II Y II:

- *Fase I*: Recopilación de información historiográfica, topográfica y fotográfica.

- Fase II: Propuestas de intervención.
- Fase III: Propuestas gráficas de intervención
- Fase IV: Anteproyecto de rehabilitación de un edificio emblemático (en este caso, se ha optado por la restauración del Teatro nacional). Se desarrolla en un documento aparte.

La culminación del trabajo no se logrará solamente con la publicación de estos documentos, sino que se tratará de darlo a conocer, mediante charlas o conferencias, al mayor número de profesionales de ambos lados del Estrecho; como un posible método para abordar los problemas y soluciones que se plantean en un sector urbano tan complejo como éste (pero tan común, por otra parte, dado su concepto de *limite*), generando un intercambio de opiniones que enriquezca el debate sobre una ciudad de génesis común a todos, la ciudad mediterránea.

1.2.- Objetivos del proyecto

Los principales objetivos que se pretenden conseguir con este proyecto de estudio sobre la Calle Luneta de Tetuán, y de acuerdo con una correcta secuencia temporal y una estrategia que incluye trabajos pluridisciplinarios, consisten a grandes rasgos en:

- **Desde un punto de vista historiográfico:** Recopilar toda la información historiográfica disponible sobre el sector que nos ocupa en particular, y sobre la *madina* en general. Se prestará especial atención a la búsqueda de referentes planimétricos, grabados y fotografías de época, que nos permitan ahondar en la secuencia de evolución de la Calle Luneta.
- **Desde un punto de vista de la realidad urbanística:** Análisis y elaboración de un diagnóstico general del urbanismo actual del sector, incidiendo en la toma de datos y la información sectorial del mismo (infraestructuras, ocupación, usos, tipologías, alturas, etc).
- **Desde un punto de vista de la intervención urbanística:** Se pretenden redactar unas normas metodológicas que sirvan definir un documento que establezca el control y la actividad urbanística de la calle y su entorno. Se incidirá especialmente sobre la gestión de la actividad.
- **Desde un punto de vista de la intervención arquitectónica:** Redacción de un anteproyecto para la rehabilitación de un edificio tipo o emblemático de la calle, que sirva como modelo e incentivo para posteriores actuaciones privadas y/o municipales.
- **Desde un punto de vista profesional:** Toma de contacto e intercambio de experiencias y criterios profesionales entre técnicos de distintas ciudades, en este caso el diálogo se manifiesta especialmente enriquecedor dado el modelo urbano tan dispar que deben enfrentar en cada país.
- **Desde un punto de vista ciudadano:** El saneamiento de un área urbana como ésta, degradada y en lento declive, supondría su reactivación decisiva, sobre todo de la parte baja de la calle, con la consiguiente mejora de la calidad de vida del ciudadano. Además, ha de tenerse en cuenta que la recuperación completa de la calle facilitaría su integración con el resto del sector comercial inmediato de la *madina*, aumentando la riqueza y posibilitando la inclusión de la calle en los circuitos turísticos de la ciudad histórica.

Además, y en definitiva, la experiencia piloto de Calle Luneta supondrá una toma de conciencia por parte del ciudadano acerca de la importancia de conservar su patrimonio, el conocimiento de las posibilidades de gestión existentes, para mejorar sus condiciones de vida con la rehabilitación de sus viviendas, e incluso de las consecuentes mejoras urbanas, derivadas de estas actuaciones ejecutadas con un control por parte de las administraciones y del cumplimiento de las normativas urbanísticas que se establezcan.

1.3.- Encargo

La Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (C.O.A.M.), acordó con fecha 27 de enero de 2004, convocar un concurso de méritos para la selección de un arquitecto o equipo de arquitectos que elaborase el presente trabajo. De este modo, y en virtud de lo establecido por el Convenio de Colaboración que dio base al concurso, fue el citado C.O.A.M. quien cursó dicho encargo a estos profesionales en marzo de 2004. La finalización de los trabajos se estimó en diciembre de 2004, aunque se han concluido en Abril del 2005.

A.1.4.- Equipo redactor

Los arquitectos firmantes de este estudio, miembros del equipo ganador del concurso de méritos ya referido, son:

Dirección y redacción:

- D^a. **Miriam Rein Lorenzale**, *arquitecta*
Avda. Mayorazgo, 26, Bl. 13, 3º B-2, 29016 Málaga
Tlf.: 952 22 75 30, Fax: 952 60 17 32, e-mail: acm1@arquired.es
- D. **Pedro Gurriarán Daza**, *arquitecto*
Avda. del Mediterráneo, 58, entreplanta, 29730 Rincón de la Victoria (Málaga)
Tlf.: 952 97 10 17, Fax: 952 97 10 17, e-mail: yamur@telefonica.net
- D. **Salvador García Villalobos**, *arquitecto*
Avda. del Mediterráneo, 58, entreplanta, 29730 Rincón de la Victoria (Málaga)
Tlf.: 952 97 10 17, Fax: 952 97 10 17, e-mail: yamur@telefonica.net

Colaboración:

- D. **Daniel León Gómez**, *arquitecto*
- D. **M'larbi Mezki**, *técnico Agencia Urbana de Tetuán*

Coordinación Excmo. Ayuntamiento de Málaga:

- D. **Vicente Seguí Pérez**, *economista*
- D^a. **M^a Eugenia Candau Rámila**, *arquitecta*

Coordinación C.O.A.M.:

- D. **Antonio Fernández Bordes**, *arquitecto*

Coordinación Comuna Urbana de Tetuán:

- D^a. **Dounia Rouchdi**, *cooperación internacional*
- D. **Mehdí Afailal**, *arquitecto*
- D. **Rachid Arermis**, *arquitecto*

2.- DEFINICIÓN TERRITORIAL Y URBANA

2.- DEFINICIÓN TERRITORIAL Y URBANA

2.1.- Ámbito geográfico

La ciudad de Tetuán se localiza en el norte de Marruecos al final de su costa mediterránea. Perteneciente al territorio geográfico del Rif, su área física concreta se puede situar en el propio entorno del estrecho de Gibraltar. El núcleo primitivo se establece sobre una meseta que domina desde el norte el valle del río Martil, a escasos quince kilómetros de la costa. Mientras que el valle del citado río se desarrolla de este a oeste, la ciudad queda cercada por una topografía abrupta, al sur por el Yabal Gorges, y al norte por el Yabal Dersa. Sus coordenadas geográficas son: 35°34' N, 5° 23' O.



IMAGEN 1.- Vista por satélite del norte de Marruecos y el sur de la península Ibérica. La flecha señala la situación de la ciudad de Tetuán.

En la actualidad la población de Tetuán abarca una amplia extensión geográfica que desborda con claridad el primitivo recinto de la *madina*. Además de los lógicos crecimientos concéntricos alrededor del núcleo histórico, se ha extendido sobre todo en dirección a la costa, hacia la desembocadura del río Martil y el entorno de cabo Negro.



IMAGEN 2.- Vista por satélite del área norteafricana del estrecho de Gibraltar con la situación de las principales ciudades y elementos geográficos.

2.2.- La *madina* de Tetuán como modelo de urbanismo islámico

Las ciudades tradicionales del mundo islámico (*mudun*) poseen unas características particulares y específicas que las diferencian con claridad de aquellas otras propias del mundo occidental. La formalización de una sociedad eminentemente urbana desde los primeros siglos de existencia del Islam, ocasionó que muy rápido se organizara la estructura básica de las ciudades, cuya vigencia perdura aún hoy día. La principal característica de estas urbes consiste en una evidente supeditación del espacio público al espacio y la propiedad privada, de modo que aquél queda configurado como el resto y secuela del segundo. La ocupación del suelo mediante solares que se segregan y dividen infinitesimalmente según las necesidades particulares de las familias, ocupando cuando hace falta zonas de las vías, o volando mediante algarfas en otras ocasiones, definen una especie de uso subsidiario de las áreas públicas con respecto a lo privado. Esta es la principal causa de que el trazado de las ciudades islámicas refleje una enrevesada maraña de calles y callejones de recorrido tortuoso, con multitud de adarves. No obstante, hay que referir que muchas áreas urbanas, en su proyecto y replanteo inicial, poseían una trama hipodámica u ortogonal (véase, por ejemplo, el caso del arrabal occidental de Córdoba, a finales del siglo X), cuya enorme corrupción posterior vendrá dada por la imparable imposición de lo privado, como comentamos antes.

De este modo, los principales espacios abiertos y públicos tradicionales se corresponden con el entorno de las áreas comerciales (zocos y alcaicerías), céntricas y cercanas a establecimientos religiosos (mezquita aljama) y de la Autoridad, y, las zonas donde se celebran manifestaciones religiosas y festivas de la comunidad (*musalla*), que son grandes explanadas situadas a las afueras de urbe. Otras áreas, como grandes jardines y parques, suelen estar relacionados con el ámbito privado de palacios y residencias oficiales.

La organización estructural rota sobre un núcleo base fundacional que es la *madina* propiamente dicha, y que es donde reside el Estado o representante del mismo, en torno a la cual se desarrollan por su crecimiento natural una serie de barrios o arrabales. En ocasiones, alguno de estas áreas suele recibir y concentrar a grupos étnicos específicos como judíos (o mozárabes, como sucedía en al-Andalus). El progresivo aumento del tejido urbano a partir de la creación de arrabales suele ser constante, y, en un principio, pueden tender a expandirse de forma isótropa *ad infinitum*. Además, cada arrabal posee un papel de dependencia virtual sobre el núcleo de la *madina*, sobre todo religioso (dada la necesidad de acudir los viernes a la Gran Mezquita) y con respecto al poder, pero tienden a adoptar un cúmulo de funciones como las comerciales, entre otras.

Este esquema básico de organización y morfología urbana de la ciudad islámica tiene su refrendo en el caso que nos ocupa, Tetuán. Aunque existen referencias a esta ciudad (*Titawin*) en la Alta Edad Media, parece que es arrasada por contingentes portugueses hacia principios del siglo XV. El núcleo primigenio (*Almandri* y *Blad*) que refundan los exiliados granadinos en el mismo solar poco a poco va experimentando nuevos crecimientos más o menos concéntricos, que lo rodean y desbordan inexorablemente en los siglos posteriores. Aún así, los principales puntos característicos de la villa islámica: núcleo del comercio, mezquita mayor y palacio de la autoridad (*mexuar*), permanecerán en el centro primitivo de la *madina*.



IMAGEN 3.- Vista general de la *madina* de Tetuán y los crecimientos modernos desde las faldas del Yabal Dersa, al norte de la ciudad. Al fondo, y hacia el sur, se aprecian las alturas del Yabal Gorges. Obsérvese en primer plano el cementerio (*maqbara*).

Para comprender un poco mejor la estructura de la *madina* de Tetuán en su globalidad, proponemos a continuación una breve exposición de los barrios y sectores urbanos que la configuran (véase, además, la información planimétrica que acompaña este trabajo):

- *Blad* y *Almandri*: Sector primitivo de la ciudad que corresponde, en un principio, con la fundación granadina de finales del siglo XV. En un principio, alcanzaría hacia el oeste a la zona de la alcazaba de los Adives.

- *Ayún* y *Tranqat*: Crecimiento de la ciudad hacia el oeste a partir del núcleo primitivo en el siglo XVII por la llegada de los moriscos españoles. El segundo se caracteriza por su trazado ortogonal.

- *Rabad al-Asfal*: Ampliación de la trama urbana hacia levante en el mismo momento que se produce la anterior. Engloba los nuevos barrios de *Yemoni*, *Bab Saida*, *Zuria* y *Rud Hajaj*.

- *Feddan*: Gran espacio público y representativo de la autoridad de Tetuán construido en el siglo XVIII. Se acompaña de un crecimiento hacia el sur y el este de la ciudad.

-*Mellah*: Barrio de trama regular construido en el SO de la *madina* para dar cobijo a los contingentes judíos que abandonan la anterior judería en el *Blad* (en su terreno se construye la Gran Mezquita). Su construcción tiene lugar entre finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX por ingenieros portugueses en los terrenos de la antigua *musalla*. La *madina* se desborda hacia el sur en contacto con el nuevo núcleo judío.

En 1860 tiene lugar un acontecimiento que condiciona sobremanera la propia condición de la ciudad islámica de Tetuán y algunas pautas fundamentales de su crecimiento futuro: la ocupación militar española. Aunque sólo durará unos meses, se sentarán las bases para una radical interpretación urbana que tendrá su posterior manifestación a partir de la implantación del Protectorado Español de Marruecos en 1912, que tendrá su capital en Tetuán. Las principales intervenciones proyectadas suponen el recurso al urbanismo occidental con sus propias bases morfológicas y urbanísticas. El sector de mayor transformación será el más occidental de la *madina*, que es donde se instalará todo la base administrativa colonial. La última consecuencia será la construcción del ensanche español, como clara muestra de las nuevas ideas urbanas predominantes, en claro contraste con el ya existente. La calle que se conocerá a partir de entonces como Luneta, servirá de nexo de unión entre ambos conceptos de ciudad tan opuestos de raíz.

2.3.- Descripción de la zona de actuación: *Musalla Qadima* en el barrio de *Mellah*

La calle que nos ocupa, conocida en árabe como *Musalla Qadima*, o, como la bautizan los españoles, de Teruel (en 1860) o de Luneta (con posterioridad a 1912, en recuerdo de las fortificaciones coloniales o “lunetas” que se proyectan en la muralla meridional de la ciudad en torno a la *Bab Remus* o Puerta de los Reyes Católicos), posee unas características particulares fruto de su especial situación urbana.

En efecto, este vial se encuentra situado en una zona que en el último siglo y medio ha sufrido importantes tensiones al servir de frontera entre los nuevos crecimientos planteados por las autoridades españolas y la monolítica organización de la ciudad islámica. No sabemos si en un principio la calle seguiría el trazado de un antiguo camino que comunicaba el sector del *Feddán* y el *Mexuar* con la puerta de *Bab Remus*, pero la principal hipótesis que podemos plantear como pauta genética para su trazado tiene que ver con el seguimiento residual del límite occidental del barrio judío de la *Mellah*, cuya configuración queda definida desde un primer momento a principios del siglo XIX; hacia el sur, la calle debe adaptarse a un poco definido desbordamiento de la trama de la *madina* que envuelve al asentamiento hebreo. De este modo, y mientras el lado oriental de la calle se va resolviendo con mayor o menor exactitud desde un primer momento, todo el frente opuesto, el occidental, completa su fisonomía por adición colmatando los vacíos parciales que quedaban hacia la muralla a partir de finales del siglo XIX.

La calle Luneta queda así configurada como una vía de 430 m de largo aproximadamente, con una latitud comprendida entre los 4 y 7 m como media. Desde luego, las medidas que referimos superan con mucho las vistas en los callejones de la *madina*, y revelan los nuevos cánones implantados por los ingenieros españoles, aunque serán de menor escala que los aplicados en las grandes avenidas construidas en el Ensanche. Otra característica definitoria tiene que ver con el importante desnivel que presenta entre sus dos extremos, de cerca de 20 m, aunque la pendiente aumenta sobre todo a partir de la mitad de su recorrido hacia *Bab Remus*, coincidiendo con el quiebro de su trazado. Esta forma de afrontar el desnivel que separa la cota de la meseta central de la *madina* (en este caso el *Feddán*) de la base de los barrios adyacentes hacia el sur y el este, siguiendo una línea de fuerte pendiente parece revelar la necesidad de acceso al núcleo de la ciudad histórica desde estas zonas de forma directa y rápida sin necesidad de practicar rodeos.



IMAGEN 4.- Vista aérea parcial de la madina de Tetuán, incluyendo el sector del barrio de Mellah, la plaza de Hassan II y el límite sur de la muralla en Bab Remus. Con la flecha se señala el trazado de la calle Luneta.

En cuanto a la forma de resolver las conexiones con las áreas inmediatas, una vez más hemos de insistir en la clara direccionalidad existente encaminada a comunicar el exterior de la *madina* con el área representativa del *Feddán*. El barrio judío posee escasas calles que abran a la calle Luneta, manteniendo en cierto modo el aislamiento que se buscaba conseguir en un principio; no obstante, las dos conexiones principales que se establecen en la parte alta de la calle poseen un importante tránsito de peatones que relacionan el comercio de ambos ámbitos. El resto de vías transversales aparecen sobre todo en el tramo bajo de la calle, donde la trama consolidada se vuelve más porosa, integrándose en el orgánico viario de la ciudad tradicional. Las relaciones espaciales que se plantean con respecto a las manzanas situadas hacia el oeste no dejan de depender de las dos bocacalles que se abren a la calle Ben Jaldún; esta vía organiza, con un trazado paralelo a Luneta, las comunicaciones en esta zona más occidental.

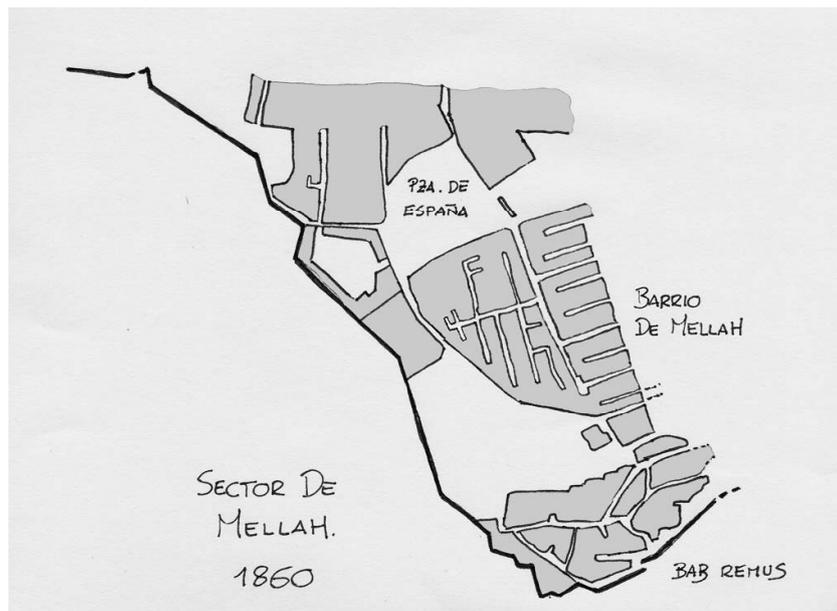
También hemos de hacer mención a la propia formalización de la vía mediante la obra arquitectónica. Partiendo de la hipótesis de que el trazado de la calle Luneta, al menos en su parte alta, es producto de la obra ingenieril española, también tendrá un origen común la normativa o recomendaciones destinadas a resolver su sección mediante nuevas construcciones. Esta tarea estaba muy clara en el caso de los solares vacíos existentes hacia el oeste y el sur, donde se plantearon nuevas viviendas plurifamiliares de PB+2 y una altura total de 13-15 m. La homogeneidad que muestran estas grandes construcciones será significativa y evidenciará un mismo impulso urbanizador. Pero la acción edificatoria española se encontró con dos problemas para dotar a la calle con un aspecto uniforme: por una parte, el frente que ofrecía el barrio de *Mellah* estaba ya consolidado, aunque se trató de intervenir renovando todo su frente (por ejemplo, en la cercanía del extremo abierto al *Feddán* y el actual tramo peatonal), y por otra, no se construyeron todos los vacíos existentes quedando muchos solares sin edificar o terminados tras la independencia marroquí con criterios urbanísticos un tanto aleatorios.

3.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL SECTOR DE LA CALLE LUNETAS

3.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL SECTOR DE LA CALLE LUNETA

Aunque ya importantes cronistas y geógrafos musulmanes como al-Idrisi o Ibn Jaldún ya refieren a Tetuán durante la Edad Media, los datos que poseemos sobre la evolución urbana de la ciudad con anterioridad al siglo XIX son dispersos y de carácter sectorial. Es llamativa y decisiva la falta absoluta de testimonios gráficos, y apenas sí disponemos de algunas referencias historiográficas. Con relación a la zona que nos ocupa destaca la construcción del nuevo barrio judío a principios del siglo XIX, bajo la dirección, según recogen las fuentes, de ingenieros portugueses.

La zona que se encontraron los ingenieros españoles en 1860¹ al occidente de la *madina* era un terreno con apenas urbanización que quedaba limitado en su extremo oeste por el trazado de las murallas. Extramuros aparecían algunas huertas bordeadas por caminos. Tiempo atrás todo este terreno funcionó como una *musalla*. El barrio de *Mellah* llevaba varias décadas consolidado y cerrado en sí mismo, y sólo algunas parcelas se iban construyendo hacia el sur del sector siguiendo la pauta urbana marcada por la *madina*. Comentamos en el punto anterior que desconocíamos la existencia pretérita de un camino o vía que condicionara el trazado de la futura calle de Luneta. De este modo, las primeras noticias disponibles acerca de la vía que nos ocupa provienen del plano de Tetuán elaborado por tropas peninsulares en 1860². Este documento gráfico resulta de gran interés pues la calle, denominada de Teruel, sólo se esboza en su parte alta siguiendo el límite del barrio hebreo. A su entrada desde la Plaza de España (el *Feddán*) se plantean ubicar los hornos de la administración (que posteriormente se convertirán en el zoco del trigo), y a continuación aparece una manzana consolidada que bien pudiera acoger ya una alhóndiga o *funduk* (la cual existe hoy día). En un principio, las autoridades plantean como principal proyecto en el sector construir la Casa Consular y un templo católico, para lo cual reservan un gran solar en el límite occidental de calle; no obstante, ambas intervenciones no pasan del nivel de proyecto y no llegan a ejecutarse.



La posterior retirada de los ejércitos españoles en 1861 supuso el aprovechamiento local de numerosas actuaciones, y, a veces, su destrucción. El urbanismo del sector de la calle Luneta prosigue en 1888 en un estado similar al que ofrecía apenas unos veinte años antes. En un plano de aquel año se observa que la mayor parte de zona occidental sigue

¹ Recordemos que Tetuán es adquirida por España tras la firma del Tratado de Paz y Amistad con Marruecos el 26 de abril de 1860.

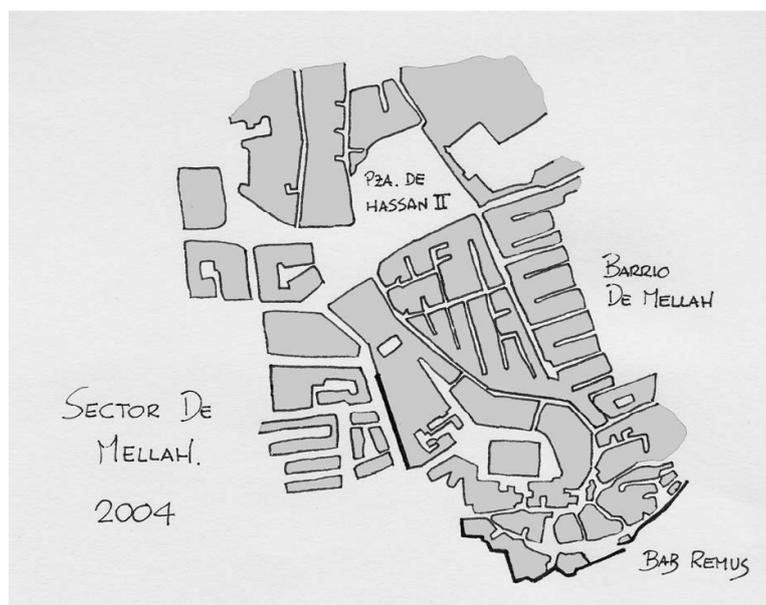
² Plano elaborado por el Capitán José Strauch y el Teniente de Ingenieros Antonio Luceño a escala 1 / 2.500.

estando yerma, y sólo existen algunos esbozos de parcelación hacia el sur y cerca de la puerta de *Bab Remus*.

La progresiva españolización del norte de Marruecos, que se desarrolla como consecuencia de una agresiva política colonial, repercute de forma rotunda en la evolución de la ciudad a principios del siglo XX. El estudio de las edificaciones conservadas en la calle Luneta muestra sobre las puertas de algunas de ellas fechas de fundación como 1907 y otras coetáneas. El hecho de que muchas de las grandes casas españolas se construyan en estos años viene relacionado con las prerrogativas otorgadas al Estado español sobre Marruecos tras la Conferencia de Algeciras en 1906, y el control sobre una zona de influencia que abarca en un principio toda la región rifeña. Todo este proceso culmina con la proclamación en 1912 del Protectorado de España en Marruecos, cuya capital será Tetuán. Desde esta fecha hasta la independencia marroquí, casi cuarenta años después, asistiremos a una progresiva españolización del espacio urbano de la ciudad, acorde con el asentamiento de una población hispana que aumentará progresivamente. El personal de la administración y los altos mandos civiles y militares no dudarán en establecerse en el entorno del barrio de *Mellah*, y, hasta la construcción del Ensanche, en la zona de la calle Luneta que se configura definitivamente.

Así, proseguirá el ritmo de construcción de nuevas viviendas para las familias españolas en ambas orillas de la calle. Aunque no se lograrán terminar todos los frentes con las nuevas edificaciones, sobre todo en la renovación del correspondiente al *Mellah*, se levantarán en estos primeros años bellos ejemplos de arquitectura burguesa andaluza. El resto de obras que se acometen tienen que ver con dotaciones militares y distintos equipamientos civiles. Se aprovechará para tal fin el espacio que quedaba libre entre la muralla y la calle, estructurado en torno a la nueva calle conocida hoy como Ben Jaldún. Allí se edificarán los cuarteles de la Administración Militar y los garajes de Intendencia, a los que habrá que añadir un nuevo centro escolar. El resto de dotaciones incluirá la construcción del Teatro Nacional en el tramo medio de la calle.

En definitiva, la estructura de la calle y la trama urbana inmediata se ve ya formalizada en el plano del Plan General de Tetuán de 1944. El retiro de la población española a mediados de los años cincuenta del siglo XX supondrá el lento languidecer de las obras coloniales hasta la fecha de hoy. La construcción de viviendas sin control urbanístico, el deterioro de las casas de origen español y de la vía pública, y la falta de inversión en instalaciones y servicios urbanos definirá el progresivo estado de deterioro de la calle a lo largo de los últimos cincuenta años.



4.- ANÁLISIS E INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR DE LA CALLE LUNETAS

4.- ANÁLISIS E INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR DE LA CALLE LUNETETA

4.1.- Generalidades

El ámbito de la C/ Luneta es un sector de la ciudad con una importante carga histórica y clave para entender la transición entre la ciudad islámica y el ensanche español de principios de siglo XX. Es una vía configurada a modo de charnela entre el nuevo barrio judío de *Mellah* culminado a principios del siglo XIX y las edificaciones posteriores que se ejecutan durante los años del protectorado español (1912-1952), en la que Tetuán fue capital de dicho protectorado.

A su vez es una de las vías de penetración a la *madina*, a través de una de las ocho puertas que existen en la muralla, la puerta de *Bab Remus*, ubicada en el final de la calle en su extremo sur, lindando con los jardines de Mulay Rachid ó jardín de los Enamorados, que bordean la muralla y descienden en suave pendiente hasta la vía principal de tráfico de la ciudad que circunda el casco histórico.

Su estado actual es el de una calle en progresivo deterioro tanto de su espacio público como de los edificios que la conforman, incluso del carácter la población residente. El espacio público de la calle llega en algunos casos a carecer de pavimentación o infraestructuras y esta circunstancia unida a la invasión que los comercios hacen de la misma con sus mercancías dejan a este espacio reducido a unas mínimas dimensiones en algunos tramos.

Las edificaciones se encuentran en un estado general de grave deterioro y continua degradación desde mediados del siglo XX. En alguna de ellas se aprecian pequeñas reparaciones o simples actuaciones de renovación de pinturas. Otras presentan una alteración de sus huecos originales, los cuales han visto reducidas sus dimensiones o incluso se han cegado por completo. A su vez se han edificado con posterioridad numerosos cuerpos añadidos a las cubiertas, en su mayoría transitables, aproximándose en exceso a la fachada por lo que son claramente visibles desde la calle. Aunque la mayor parte de las edificaciones guardan una alineación con la calle, en muchos casos se producen quiebros en las fachadas y, lo que es más común, aparecen vuelos o cuerpos volados que en muchos casos presentan la particularidad de que se trata de vuelos triangulares.

Las alturas de las construcciones están acordes con los anchos de calle y en ningún caso se sobrepasan las cuatro plantas de altura siendo la altura dominante la de baja más dos. En algunas edificaciones y debido al desnivel de la topografía, sobre todo en las viviendas de la margen izquierda en la zona intermedia, se construyeron sótanos con bóvedas de ladrillo.

Hacer constar que en esta primera fase del trabajo no se ha tenido acceso al interior de las viviendas. Sólo se ha podido hacer un análisis visual externo, sin poder entrar a valorar sus elementos internos, ni su estado de conservación. No obstante, este reconocimiento es indispensable para llegar a definir con exactitud los inmuebles que requieren una especial protección.

4.2.- Topografía

La calle se abre en el frente meridional de la plaza de Hassan II, centro neurálgico de la *madina*, donde se ubica el palacio Real. Su trazado busca un rápido acceso entre la meseta de la ciudad histórica y la vía que discurre al pie de la misma, de ahí que tenga que salvar de forma directa un desnivel apreciable. Es posible plantear dos tramos con un carácter completamente diferente:

- El primero, que nace en la plaza de Hassan II, desciende con un recorrido peatonal de pendiente suave y un trazado rectilíneo hasta la mitad de la longitud total, coincidiendo con uno de los edificios emblemáticos de la calle, el Teatro Nacional.

-A partir de este punto la calle aumenta su pendiente y el recorrido es simultáneo para coches y peatones, careciendo de aceras e incluso de pavimentación. Su trazado es curvilíneo y es, a mediados de este tramo, cuando la pendiente se hace más acusada. Luego cambia de nuevo su trazado produciéndose un giro de 180° y se suaviza el desnivel hasta desembocar en la puerta de *Bab Remus*.

4.3.- Morfología urbana

Como hemos explicado con anterioridad, los orígenes de la calle y su trazado hacen perfectamente diferenciales los dos márgenes de la calle, tanto por su trama urbana como por su tipología edificatoria.

La margen derecha (recorriendo la calle en sentido descendente desde la plaza de Hassan II hasta la puerta de *Bab Remus*) incluye parcelas de tamaño mediano, con patios interiores, bajo comercial y dos o tres plantas de altura. Presenta interesantes muestras de la arquitectura desarrollada en la época del Protectorado español, con casas plurifamiliares con el estilo que dominaba en la segunda mitad del siglo XIX en el sur de España. Clara influencia de las casas palaciegas que se construían en Andalucía en esa época, y que fueron imitadas por los españoles que se establecieron en Tetuán. Podemos encontrar bellos ejemplos de esta arquitectura a lo largo de todo el recorrido, estando las edificaciones más singulares en el primer tramo y en el último de la calle.

Las fachadas se cubren con revestimientos cerámicos y la organización general incluye huecos bien proporcionados, molduras perimetrales y cornisas y balcones con cerrajería artística elaborada en muchos casos en fundiciones de Sevilla. Sus cubiertas siempre son planas y visitables con barandillas de fundición a modo de balcones que se asoman a la calle. Las puertas de entrada guardan un estilo muy español con cuarteros y arcos de medio punto rebajados en su dintel, dando paso en algunos casos a zaguanes decorados con azulejos. En algunas viviendas se aprecia que incluso estuvieron pintadas con los colores de la época, almágras ocres o cremas.

La margen izquierda de la calle, hasta su tramo intermedio, está ocupada por las casas que colmataban la trama del barrio judío, y que fueron renovadas con una arquitectura muy racionalista y sencilla, y con unas superficies inferiores que apenas alcanzan los 100 m² de planta. Las fachadas sin adornos abren huecos pequeños y bien proporcionados, con carpinterías de madera y celosías del mismo material que la protegen de la luz. En los bajos también se ubican comercios y tienen dos o tres plantas de altura. En muchos de los casos las entradas a las plantas altas de las viviendas se realizan por las calles traseras del barrio judío.

Desde su tramo intermedio y hasta el final de la calle las tipologías de un lado y otro comienzan a mezclarse. Nos alejamos del barrio judío y su trazado ortogonal y entramos en una zona de colmatación de la ciudad musulmana que se extiende hasta la muralla, con calles de trazado curvilíneo, angostas, propias del urbanismo islámico.

En la calle predomina el color blanco (pintura a la cal) en la mayoría de las edificaciones, con la única nota de color de las mallorquinas de las ventanas, pintadas en verde o azul, que es lo tradicional en la arquitectura marroquí, en un intento de hacer suya esta arquitectura que importaron sus antecesores.

Es por esta razón y por su modo de vida y tradiciones, en la que la vivienda es un ámbito privado y exclusivo de sus moradores, por lo que sus huecos están tan alterados, en sus fachadas, cegados o reducidos en muchos de sus casos a la mínima expresión. Muchas de las viviendas tanto por su estado de deterioro y degradación como por su falta de apertura al exterior, parece que se encuentran desocupadas o abandonadas, cuando no es el caso al menos en esta calle que tiene un elevado número de residentes.

La calle en su primer tramo, presenta una sección acorde con la anchura, y permite que el sol penetre durante buena parte del día. Su conexión inmediata a través de una calle transversal con el barrio judío, su pavimento de lascas de piedra cuidado y su acceso sólo peatonal hacen de este primer tramo el más concurrido de la calle, llegando incluso a ser difícil transitar a determinadas horas del día. A esto se une el marcado carácter comercial de los bajos de este primer tramo de calle (comercios de ventas de tela y muebles) y la invasión de comercio ambulante, que con sus puestos ocupan los laterales de la misma.

El segundo tramo de calle, desde el Teatro a la pequeña mezzquita de barrio, es de tráfico rodado y peatonal sin distinción de aceras y calzada, incluso sin pavimento. Siguen existiendo comercios pero de otro tipo, reparación, talleres, etc.; esto unido a su pendiente más acusada hace que su uso por el ciudadano sea menos frecuente.

El último tramo de la vía es básicamente residencial sin comercios, está pavimentado con asfalto, tiene aceras y se producen algunos ensanchamientos de la misma por la irregularidad de las alineaciones de sus fachadas. Es acercándonos a la puerta de *Bab Remus* donde la calle adquiere su mayor dimensión, y donde se originan unas magníficas perspectivas del Yabal Gorges, dejando entrever por encima de los muros ciegos de los jardines de Mulay Rachid la exuberante vegetación que este jardín posee.

4.4.- Tipologías edificatorias. Usos

Ya se ha tratado algo en el apartado anterior sobre las tipologías edificatorias presentes en la calle, las cuales son consecuencia tanto de su época de construcción, como de aquéllos que las construyeron y para quienes iban destinadas.

En el caso de las viviendas que se edificaron como borde del barrio judío, su tipología edificatoria es de parcelas pequeñas, ocupando toda su superficie. Al contrario de las parcelas propias del asentamiento hebreo (con una trama claramente ortogonal), su doble situación de borde y límite con la calle trazada, hacen que su forma sea muy irregular. Las parcelas van cerrando los adarves y creando una fachada a la calle de nueva creación.

Es en el lado opuesto de la calle, y una vez sobrepasada la trama del asentamiento judío, donde las edificaciones adquieren una mayor dimensión. Fue la principal zona escogida por los españoles emigrados a Tetuán en la época del Protectorado para edificar sus viviendas nobles, importando el estilo de la arquitectura de finales del siglo XIX. Algunas de estas edificaciones también presentaban fachada a la zona posterior, quizás porque en un principio se pensó que esta área, aún sin ocupar hasta la muralla, sería una futura zona de crecimiento de la ciudad. De hecho allí se establecieron diversas edificaciones de uso militar, hoy la mayoría en estado casi de abandono, quedando en la actualidad esta zona como algo residual pero con buenas expectativas para realizar intervenciones que revaloricen a esta área y compensen la carencia de ciertos equipamientos en un suelo cercano a la *madina*.

En cuanto a los usos que existen en la calle, hay que destacar que es una vía con un uso predominantemente residencial de vivienda plurifamiliar. Aunque no hemos podido obtener los datos de que número de familias habitan en cada inmueble, ni que número de habitantes tiene la calle, sí sabemos su grado de ocupación que es bastante elevado, más del que podíamos prever a simple vista dado el mal estado de los inmuebles y su aspecto exterior de abandono. Los datos aportados y mencionados en las fichas de las edificaciones dan un grado de ocupación de más de un 80%. Se trata en su mayoría de una población marginal con un nivel económico bajo; un alto porcentaje no son propietarios y viven en régimen de alquiler, por lo que tampoco optan a rehabilitar sus viviendas.

Junto a este uso residencial coexiste otro muy extendido a lo largo de la calle en la mayoría de las edificaciones que es el comercial. De hecho es el uso predominante a nivel de planta baja y termina por constituir uno de los motivos por los que la calle es más utilizada, sobre todo en su primer tramo peatonal. Sólo en el último recorrido de la calle las plantas bajas se dedican exclusivamente a uso residencial. La calle al ser de tráfico rodado, carecer de aceras y tener una pendiente más acusada, abandona este uso.

Como hemos comentado, los usos comerciales están distribuidos homogéneamente por tramos de calle. Un primer tramo consiste en una serie de comercios pequeños pero más selectos como relojería, zapatería, tabacos, prensa, local de desayunos. A ellos se unen los múltiples puestos móviles de objetos variados que carecen de gran valor y que, adosados a las fachadas donde no hay comercios abiertos, hacen que el paso por la calle a determinadas horas sea muy difícil. A continuación surgen los comercios dedicados a la venta de telas al por mayor que a su vez inundan la calle con grandes piezas de tela. También aparecen pequeñas sastrerías, diferenciándose las de hombres de las de mujeres (donde confeccionan los llamativos *kaftan*) y alguna que otra peluquería masculina. Todavía sin abandonar la zona peatonal, y hasta llegar a la zona de tráfico rodado, abundan los comercios ocupando locales más grandes, dedicados a la venta de muebles y electrodomésticos, que por supuesto son colocados en la calle a la vista del público. También existen en este tramo de calle y en otros inferiores algunos edificios que en sus plantas altas o, incluso en todas ellas, se utilizan como pensiones para personas de paso o trabajadores que tienen su residencia en otra ciudad. En el tramo de la calle ya con tráfico

rodado, y antes de llegar al final, es donde el comercio desaparece, se ubican tiendas de reparación de máquinas, una farmacia y pequeñas tiendas de comestibles, existiendo como último comercio de la calle un horno de pan. Se trata de un negocio doméstico destinado al servicio de los habitantes del barrio.

Junto a estos usos predominantes sólo existe algún uso de equipamiento local de barrio en activo, como son la “Asociación de los que lucharon con Franco” a modo de hogar de jubilados y un edificio municipal donde existe una pequeña oficina de información municipal del distrito. El gran equipamiento que poseía la calle está actualmente cerrado y en lamentable estado de conservación, y se trata del Teatro Nacional construido en 1917 en la época del Protectorado. Es un edificio de estilo racionalista con reminiscencias historicistas. Actualmente es de propiedad privada, aunque existe la intención de recuperarlo como equipamiento para la ciudad y así contribuir a la conservación y protección del patrimonio edificado de la ciudad. El proyecto de rehabilitación de este edificio tan emblemático debería ser el objeto de la tercera fase de este trabajo, con la intención de completar el estudio piloto con una actuación singular dentro del área y que sirva de modelo para futuras intervenciones en ella.

4.5.- Infraestructuras

La calle Luneta cuenta con una dotación completa de servicios públicos que denota su urbanización planificada en época del Protectorado (dato que se comprueba, por ejemplo, en las leyendas de las tapas de fundición que cubren las arquetas de instalaciones). No obstante, en la actualidad presenta un estado de deterioro importante.

A lo largo del eje de la calle discurren las redes generales de saneamiento y abastecimiento de agua potable, las cuales se encontraban en proceso de reparación parcial en el momento de redactar este documento. En esta zona límite de la *madina* no existe la red de agua tradicional denominada *skundo*. No sabemos en que estado se encuentran las ramificaciones secundarias que sirven a las distintas viviendas.

Para el trazado de la red eléctrica se recurre a un tendido aéreo resuelto con sujeciones a fachadas, aunque en algunos puntos, por ejemplo en cruces de calles, se recurre a postes de madera. El alumbrado público se logra mediante el anclaje en fachadas de luminarias de aluminio, cuyo número es escaso en algunos puntos de la calle. Igualmente existe una red completa para teléfonos, con varias arquetas generales distribuidas a lo largo de la calle. Vinculado a la difusión de la televisión vía satélite proliferan las antenas parabólicas en fachadas y azoteas con el negativo impacto visual que conllevan.

La calle en su tramo peatonal (hasta la altura del Teatro Nacional) se encuentra pavimentada con lajas de piedra, marcándose con maestras de adoquín la señalización habitual de las calles de la *madina*: en este caso, tres líneas continuas en el eje de la calle que indican que la misma tiene dos salidas. El resto de la vía de tráfico rodado y peatonal hacia *Bab Remus* carece de pavimentación, y sólo posee una capa de hormigón en mal estado de conservación. Únicamente al final de la calle se trazan aceras con bordillos que la delimitan y diferencian el tráfico rodado del peatonal.

Finalmente, apuntar que no existe la menor dotación de mobiliario urbano (banco, jardineras, papeleras) en todo el conjunto de la calle.

4.6.- Circulación y accesibilidad

Comentamos en su momento que la calle Luneta servía como vía de comunicación preferente entre la zona del Ensanche y la zona comercial del casco histórico, por una parte, y la vía que circunda el pie de la *madina* a través de la puerta de la muralla *Bab Remus* por otro. De este modo se configura como un elemento que logra una alta permeabilidad en una trama tan abigarrada y heterogénea, y para ello se recurre a trazar la calle de forma directa sobre la pendiente, aunque a veces coincida con líneas de alto desnivel.

El carácter longitudinal y directo tan destacado de la calle contrasta con la débil permeabilidad y baja accesibilidad de las vías transversales que a ella acometen. Éstas albergan un escaso tránsito que corresponde a los habitantes de los barrios inmediatos, los

cuales utilizan el vial de Luneta para llegar a sus puntos extremos. Únicamente presentan un carácter excepcional los primeros callejones que se abren al *Mellah*, pues acogen una función comercial muy importante, de ahí el alto tránsito que presentan.

Aunque la calle está abierta al tráfico rodado en el tercio inferior de su trazado (a través de *Bab Remus*), en su conjunto soporta un tránsito eminentemente peatonal. La densidad de automóviles es muy baja y no sirve para distribuir a otros sectores sino que sólo corresponde al de los residentes en la zona. Este número escaso de vehículos ha posibilitado que aún no aparezcan los importantes problemas sectoriales asociados a las vías de otros países desarrollados.

Málaga, Abril de 2005

Los Arquitectos redactores:

Salvador García Villalobos

Pedro Gurriarán Daza

Miriam Rein Lorenzale

4.7.- Imágenes del espacio urbano





5.- PLANOS DE INFORMACIÓN

6.- FICHAS DE LAS EDIFICACIONES

6.1.- Fichas de las edificaciones

Se ha creado un conjunto de fichas con todas las edificaciones que forman la calle, con el objeto de disponer de los mayores datos posibles sobre cada una de ellas. Se ha utilizado la numeración existente en la calle para identificar la parcela y de igual forma se ha asignado un número de ficha correlativo desde el inicio de la calle a la puerta de *Bab Remus*. No obstante, en algunos casos se han agrupado varias parcelas en una sola ficha, por reunir características similares.

La calle se ha dividido en seis sectores con sus fichas correspondientes, como podemos observar en el plano adjunto de las fichas. En total se han contabilizado 83 parcelas y realizado 59 fichas.

INDICE FASE II

- 1.- OBJETIVOS DE LAS PROPUESTAS
- 2.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES
 - 2.1.- Intervenciones sobre edificios de uso público
 - 2.2.- Intervenciones sobre el espacio público
 - 2.3.- Protección de las edificaciones
 - 2.4.- Áreas próximas de oportunidad
- 3.- VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES
 - 3.1.- Intervenciones sobre edificios de uso público
 - 3.2.- Intervenciones sobre el espacio público
 - 3.3.- Rehabilitación de edificios singulares

1.- OBJETIVOS DE LAS PROPUESTAS

1.- OBJETIVOS DE LA PROPUESTAS

En esta fase trataremos de materializar todo lo expuesto en la fase I, con algunas propuestas gráficas de intervención, tanto sobre el espacio público como sobre las edificaciones, con objeto de que puedan contribuir a generar un rápido impacto en la población residente y garantizar la estabilidad, seguridad, habitabilidad de las mismas, así como mejorar la estética del espacio urbano, actualmente muy degradado.

Expondremos un conjunto de reflexiones, consensuadas con los técnicos tetuaníes, que a modo de normas y recomendaciones metodológicas, sirvan para proteger y conservar el patrimonio edificado, establecer un control que la actividad urbanística de la calle y su entorno. Se incidirá especialmente sobre la gestión de la actividad, en un sector tan complejo como éste que nos ocupa (cuyo control urbanístico a día de hoy es casi inexistente por parte de la administración tetuaní).

De este modo, proponemos la regeneración de esta área urbana, degradada y en lento declive, con la consiguiente mejora de la calidad de vida del ciudadano. Conseguir la recuperación completa de la calle facilitaría su integración con el resto del sector comercial inmediato de la *madina*, aumentando la riqueza y posibilitando la inclusión de la calle en los circuitos turísticos de la ciudad histórica.

Con todo esto pretendemos que la experiencia piloto de la Calle Luneta suponga una toma de conciencia por parte del ciudadano acerca de la importancia de conservar su patrimonio, el conocimiento de las posibilidades de gestión existentes para mejorar sus condiciones de vida con la rehabilitación de sus viviendas, e incluso, de las consecuentes mejoras urbanas, derivadas de estas actuaciones ejecutadas con un control por parte de las administraciones y del cumplimiento de la normativas urbanísticas que se establezcan.

2.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES

2.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES

2.1.- Intervenciones sobre edificios de uso público

2.1.1.- Es evidente, y así se ha expresado desde un primer momento la necesidad de actuar sobre un edificio público emblemático que actúe como motor e impulsor de la rehabilitación de esta área. Desde un principio se ha hablado de la **Rehabilitación del Teatro Nacional**, construido en 1917 y ubicado a mitad de la calle en un sitio estratégico. Esto constituirá la última fase de este encargo mediante la elaboración de un Anteproyecto de Rehabilitación Integral del Teatro, si finalmente se adquiere la propiedad por parte de la administración Tetuaní.

2.1.2.- Otro conjunto interesante tanto tipológicamente, como por su uso actual (unos de los pocos que quedan en activo en la *madina*), es la **Rehabilitación del Funduq** existente al principio de la calle. Proponemos conservar su uso residencial en plantas altas con acceso desde la calle Luneta y mantener el uso comercial con acceso por la calle posterior. No obstante, es necesario definir con exactitud el régimen de propiedad actual.

2.1.3.- Limpieza y consolidación de la **Puerta de Bab Remus**, ubicada en el final de la calle en su extremo sur, lindando con los jardines de Mulay Rachid ó Jardín de los enamorados. Es necesario devolver a la puerta su aspecto original y despojarla de las impersonales edificaciones que se le han adosado.

2.2.- Intervenciones sobre el espacio público

Las intervenciones a proponer sobre el espacio público van encaminadas a incidir en dos aspectos principales: sus infraestructuras, actualmente muy deterioradas, y su accesibilidad y circulaciones, teniendo en cuenta que se trata de una de las principales vías de acceso a la ciudad.

2.2.1.- Infraestructuras

- **Pavimentación** uniforme de la calle, eliminando bordillos y acerados, delimitando de alguna manera las zonas que se destinen a tráfico rodado, evitando elementos como la fuente colocada en la puesta del Teatro.
- Ejecución de nueva red de **alcantarillado** y recogida de pluviales, actualmente sólo existen arquetas de pluviales en el primer tramo de calle.
- Mejorar la **iluminación** de la calle con un mayor número de báculos de pared.
- Mejorar la **señalización** de las calles, tanto su nombre como su numeración.

2.2.2.- Accesibilidad y tráfico rodado

- **Conexiones peatonales en sentido transversal**, hacia el barrio del *Mellah*. Mediante el derribo de la edificación en estado ruinoso, existente en el nº 51 de la calle y la rectificación de la alineación, con la creación de un pasaje de comunicación entre C/ Luneta y la C/El Jamal.
- Creación de un **ensanchamiento de la calle** y un espacio más diáfano a modo de plaza elevada, en el entorno de la mezquita El-Khadra, mediante el derribo del inmueble Nº 67, en mal estado de conservación.
- Apertura de la calle en su tramo final hacia **los jardines de Mulay Rachid**, con la demolición del muro existente y la colocación de otro tipo de separación física que no impida la visibilidad de los mismos desde la calle y permita integrarlos en la trama.
- En un principio no se impediría el **tráfico rodado** existente, el cual se mantendría en la mitad inferior de la calle, aunque con un tratamiento adecuado **compatible con el uso peatonal** y con posibilidad de restringir su uso rodado en determinadas horas del día.

2.3.- Protección de las edificaciones

2.3.1.- Alturas y alineaciones

- Limitación de alturas a PB+2, la predominante en la calle, aunque en algunos casos conviene llegar a PB+3 para ocultar algunas medianerías existentes en la parte baja de la calle con más pendiente.
- Rectificación de algunas alineaciones, conforme se vayan renovando los inmuebles, en puntos de estrangulamiento de la calle.
- Eliminar y prohibir la ejecución de cuerpos edificados en cubierta y próximos a la fachada, en muchos casos constituyen una planta más añadida a la edificación primitiva. De permitirse habrá que regular su retranqueo respecto a la fachada.
- Regulación de las alturas libres de las plantas baja y alta, para intentar igualar las alturas de cornisas y dinteles.

2.3.2.- Elementos singulares de fachada.

En las fichas de las edificaciones realizadas en la fase I de este trabajo se especifican los elementos singulares de las edificaciones, que se deberían mantener en cada caso o eliminar. No obstante enumeramos los más comunes:

- Protección de balcones, molduras, cornisas, cerrajerías y revestimientos cerámicos.
- Eliminar toldos, rótulos y marquesinas en locales comerciales, intentando colocar elementos unificados en su diseño.
- Supresión de las numerosas antenas parabólicas colocadas en fachadas.
- Recuperar en las edificaciones los colores originales así como las proporciones y medidas de los huecos originales.
- Señalizar y resaltar las puertas de entrada a las viviendas y locales con una adecuada composición entre ellas y con el resto de los huecos de la fachada.

2.3.3.- Regulación de usos.

- Regular los usos comerciales de las plantas bajas, de manera que no se concentren en determinadas zonas, y eliminar aquellos otros como los de muebles y electrodomésticos que invaden en exceso la calle y no son prioritarios para los residentes ni para el turismo.
- Permitir otros usos, compatibles y más atractivos que aumenten la actividad de la calle, como restaurantes, cafés, textiles, etc.

2.3.4.- Protección de edificios singulares.

- Conservar y proteger con diferentes grados, integral, parcial, etc. las edificaciones señaladas como más interesantes en planos y fichas, con especial atención a aquellas que presentan una tipología y estructura digna de conservar.

2.3.- Áreas de oportunidad

Se trata de llamar la atención, sobre un área fuera del ámbito de trabajo de este estudio, pero que por su ubicación intramuros y su proximidad a la calle Luneta y al Teatro, puede ser un lugar óptimo para ubicar ciertos equipamientos y edificaciones que por su dimensión y falta de suelo libre no pueden ubicarse en la medina. Denominadas áreas de oportunidad, a tener en cuenta para futuras actuaciones urbanísticas en la Medina.

3.- VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS

3.- VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS SECTORIALES

Tomaremos como precios de referencia para las valoraciones los precios de referencia para la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga, del año 2005; aplicándole un coeficiente reductor, teniendo en cuenta que se trata de obras de rehabilitación y no de nueva planta y que se van a ejecutar en Tetuán donde el índice de precios, en cuanto a salarios y materiales es bastante inferior al de aquí. No obstante estos precios deberán ser ajustados y contrastados por los técnicos tetuanes; cuando se redacten los proyectos específicos para acometer cada una de las actuaciones propuestas y se concreten los presupuestos de ejecución de las obras.

3.1.- Intervenciones sobre edificios de uso público

3.1.1.- Rehabilitación del Teatro Nacional

El teatro está construido con estructura mixta, de muros de carga y forjados de viguetas metálicas con entrevigado de ladrillo cerámico. El cerramiento del edificio es un muro de carga 2 pies de espesor con un aparejo de ladrillo y sillares de piedra. Los forjados son de viguetas metálicas con entrevigado abovedado de ladrillo que se sustenta en los muros externos y en pilares interiores metálicos. La cubierta a dos aguas de la sala principal, esta soportada sobre tres cerchas metálicas que apoyan en los muros exteriores.

El teatro cerrado hace 20 años, ha sufrido un continuo intrusismo y vandalismo que ha destrozado todo lo que se encontraba en su interior, mobiliario, carpinterías, instalaciones; esto unido a las numerosas filtraciones de agua que tiene, han hecho que su estructura metálica sea irre recuperable. Esto obliga a que la rehabilitación del edificio para devolverle su aspecto inicial y poder recuperarlo para su uso, sea prácticamente una reconstrucción del mismo.

Tras la visita al inmueble y el levantamiento posterior estamos en condiciones de aportar una idea del costo, aunque sea muy aproximadamente, de su rehabilitación. Para hacer una valoración más exacta tendríamos que esperar a la realización del Anteproyecto de Rehabilitación del mismo, cuyo objeto es la Fase III del presente encargo.

Estos costes se refieren sólo a la reconstrucción del inmueble, los costes derivados de su adquisición por el Municipio Tetuaní (actualmente el teatro es de propiedad privada), no están contemplados; así como tampoco el mobiliario y elementos o maquinaria auxiliar para su apertura al público.

Superficie construida cerrada de teatro	357 m2 x 3 plantas = 1.071,00 m2
Superficie construida cerrada de oficinas	70 m2 x 3 plantas = 210,00 m2
Superficie construida cerrada en semisótano	66,00 m2
Precio m2 según costes de referencia	597 €/m2 teatro 378 €/m2 oficinas 239 €/m2 semisótano
Coeficiente reductor a aplicar 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	1.836.352 DH

3.1.2.- Rehabilitación del *Funduq*.

Proponemos conservar su uso residencial en plantas altas con acceso desde la calle Luneta y mantener el uso comercial con acceso por la calle posterior. Los costos de rehabilitación los podemos equiparar al de un uso comercial en planta baja con distribución y acabados y en la planta superior asimilable a viviendas en edificio plurifamiliar ente medianeras, con un costo del 60% de su coste por tratarse de Rehabilitación y no de obra nueva.

Superficie construida cerrada en planta baja	900,00 m2
Superficie construida en viviendas en planta alta	900,00 m2
Precio m2 según costes de referencia	358 €/m2x0.060 comercial 415 €/m2 x 0.60 viviendas
Coeficiente reductor a aplicar 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	1.043.550 DH

3.1.3.- Rehabilitación de la puerta de Bab Remus,

Proponemos una limpieza y consolidación de la misma y la demolición de las edificaciones adosadas a ella.

Aplicaremos el costo de demolición para las edificaciones y para la rehabilitación de la puerta el costo asimilable a muro de contención de mampostería de espesor 60 cm.

Superficie a demoler	28,00 m2
Superficie m2 alzado muro puerta	149,00 m2
Precio m2 según costes de referencia	26 €/m2 demolición 50 €/m2 muro
Coefficiente reductor aplicado 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	20.445 DH

3.2.- Intervenciones sobre el espacio público

3.2.1.- Obras de pavimentación e infraestructuras

La intervención a realizar sobre el espacio público consistiría en la pavimentación y urbanización de la parte del vial que transcurre desde la puerta de Bad-Remus hasta la parte lateral de teatro, con una longitud de 274 ml.

Se trataría de dejar una zona de rodadura de 3m. de ancho ejecutada con adoquín de granito rematado por bandas longitudinales del mismo material, que posibilite el tráfico rodado; y pavimentar el resto del espacio público hasta la alineación de las fachadas, con un pavimento de lascas de piedra similar al que existe en el resto de la calle luneta ya pavimentada.

Así mismo, se introducirían las canalizaciones necesarias bajo el pavimento; alcantarillado, abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones, y se colocarán las luminarias necesarias en superficie, así como la mejora de la señalización y el mobiliario urbano con papeleras y bancos, distribuidos a lo largo de la calle.

Superficie de calle	2.110 m2
Señalización y mobiliario	2.110 m2
Precio m2 según costes de referencia	70 €/m2 vial y urbanización 12 €/m2 señalización y mobiliario
Presupuesto de ejecución material estimado	147.700 € vial y urbanización 25.320 € señalización y mobiliario
Coefficiente reductor aplicado 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	432.550 DH

3.2.2.- Demoliciones y/o expropiaciones

3.2.2.1.- La superficie a urbanizar de calle, incluye otras actuaciones previas, de expropiación y posterior demolición, del inmueble N° 67, en mal estado de conservación, con objeto de conseguir los objetivos marcados de crear un ensanchamiento de la calle y un espacio más diáfano a modo de plaza elevada, en el entorno de la mezquita El-Khadra.

Superficie solar nº 67	68.61 m2s
Superficie construida total	227.22 m2
Precio m2 según costes de referencia	26 €/m2 demolición 360 €/m2s expropiación
Presupuesto estimado	5.908 € demolición 24.670 € expropiación
Coefficiente reductor aplicado 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	76.440 DH

3.2.2.2.- Conexiones peatonal en sentido transversal, hacia el barrio del *Mellah*, mediante el la expropiación y posterior derribo de parte de la edificación en estado ruinoso, existente en el inmueble nº 51 de la calle.

Superficie construida a expropiar y demoler	39.00 m2s
Precio m2 según costes de referencia	26 €/m2 demolición 360 €/m2s expropiación
Presupuesto de ejecución material estimado	1.014 € demolición 14.040 € expropiación
Coficiente reductor a aplicar 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	37.635 DH

3.2.2.3.- Apertura de la calle en su tramo final hacia los jardines de *Mulay Rachid*, con la demolición del muro existente y la colocación un cerramiento transparente ejecutado con perfiles metálicos a modo de reja de 3.00m de altura, que no impida la visibilidad de los mismos desde la calle y permita integrarlos en la trama.

M2 de cerramiento	78.00 m2
Precio m2 según costes de referencia	26 €/m2 demolición 75 €/m2 cerramiento metálico
Presupuesto de ejecución material estimado	2.028 € demolición 5.850 € cerramiento metálico
Coficiente reductor a aplicar 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	19.695 DH

3.3.- Rehabilitación de fachadas en edificios singulares

Dentro de las edificaciones señaladas como más interesantes en planos y fichas, con objeto de conservarlas y protegerlas (con diferentes grados, integral, parcial) por presentar un estilo arquitectónico, tipología y estructura digna de conservar, proponemos realizar una intervención piloto en el inmueble nº 83, ubicado al final de la calle junto a la puerta de Bad-Remus.

Dado el carácter privado del inmueble, se trataría de rehabilitar únicamente su fachada y cuerpos volados, así como la terraza de acceso, con objeto de dejar constancia de un ejemplo de intervención que mejoraría todo el entorno de la calle, y que unido al resto de intervenciones propuestas, marcaría unas pautas de intervención que producirían un efecto dominó para animar a los propietarios a futuras intervenciones.

Superficie de fachada	216.00 m2
Ml. de cerrajería	21 m.l.
Superficie de terraza	115.00 m2
Precio m2 según costes de referencia	124,50 €/m2 fachada 75 €/ml cerrajería 33 €/m2 terraza
Presupuesto de ejecución material estimado	26.892 € fachada 1.575 € cerrajería 3.795 € terraza
Coficiente reductor a aplicar 75 %	
Presupuesto de ejecución material estimado	80.655 DH

A estos costos hay que añadirle los correspondientes a la redacción de los Proyectos Técnicos y Direcciones de obras de aquellas intervenciones que lo necesiten.

INDICE FASE III

1.- PROPUESTAS GRÁFICAS DE INTERVENCIÓN

- 1.- Alineaciones
- 2.- Actuaciones singulares y áreas de oportunidad
- 3.- Alturas y volúmenes de la edificación
- 4.- Pavimentos y Tráfico rodado y peatonal
- 5.- Edificaciones a proteger
- 6.- Análisis ambiental del nuevo espacio urbano
 - 6.1.- Llenos y vacíos
 - 6.2.- Vistas de interés y conexión entre ensanches
 - 6.3.- Influencia del Alminar
- 7.- Propuesta de alzado de parte de la margen derecha de la calle

1.- PROPUESTAS GRÁFICAS DE INTERVENCIÓN

SITUACIÓN : C/ LUNETA, 2 esquina C/ MOHAMED TORRES

FICHA Nº1

Nº DE PLANTAS: Pb + 1
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
PLANTAS ALTAS - Ocupada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único- Alquiler
SUPERFICIES – SOLAR: 111.00 m2
CONSTRUIDA: 222.00 m2
ANCHO DE FACHADA: 6.00 m
ALTURA TOTAL: 8.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: En esquina

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Comercial
PLANTAS ALTAS - Oficina, almacén

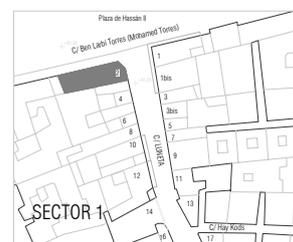
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo.
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos – Pétreo en Pb.. – Enfoscado en P.1ª
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal C/ Mohamed Torres
Pavimentación pétreo
Acerado- No
Señalización calle - Mala

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
La edificación no tiene ningún elemento arquitectónico significativo, pero su ubicación en esquina y en el comienzo de la calle, hace que adquiera un valor añadido. Habría que eliminar el hueco añadido central de planta alta y los elementos de protección como toldos y aplacado de piedra de planta baja.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación carece de interés arquitectónico

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN : C/ LUNETA, 4,6

FICHA Nº2

Nº DE PLANTAS: Pb
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único - Alquiler
SUPERFICIES – SOLAR: 265.48 m2
CONSTRUIDA: 265.48 m2
ANCHO DE FACHADA: 11.90 m
ALTURA TOTAL: 3.00m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Barbería, Relojería, Taller zapatero, Relojería

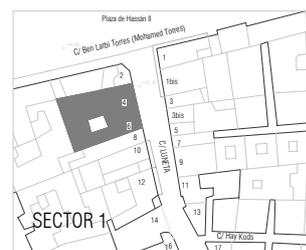
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta madera, entreviga madera.
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos - Pétreo
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
Pavimentación pétreo
Acerado-no
Señalización calle -si

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
La edificación no tiene elementos arquitectónicos significativos. Permitiría establecer una nueva ordenación.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación carece de interés arquitectónico

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETA, 8**FICHA Nº3**

Nº DE PLANTAS: Pb + 1
 AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
 OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
 PLANTAS ALTAS - Ocupada
 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único

SUPERFICIES – SOLAR: 61.20 m2
 CONSTRUIDA: 122.4 m2
 ANCHO DE FACHADA: 3.60 m
 ALTURA TOTAL: 6.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Local lechería
 PLANTAS ALTAS - Almacén lechería

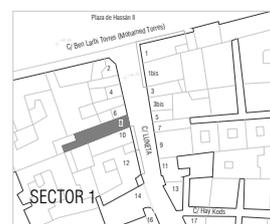
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo.
 Cerramientos - Cerámico
 Revestimientos – Pétreo en P.b. – Enfoscado en P.1ª
 Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
 Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
 Pavimentación pétreo
 Acerado- No
 Señalización calle - Mala

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
 La edificación no tiene elementos arquitectónicos significativos.
 Permitiría establecer una nueva ordenación

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación carece de interés arquitectónico

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo

**SITUACIÓN: C/ LUNETA, 10****FICHA Nº4**

Nº DE PLANTAS: Pb + 2
 AÑO CONSTRUCCIÓN: 1899
 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Mala conservación
 OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
 PLANTAS ALTAS - Habitada

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Varios propietarios - Alquiler

SUPERFICIES – SOLAR: 102.47 m2
 CONSTRUIDA: 307.41 m2
 ANCHO DE FACHADA: 7.17 m
 ALTURA TOTAL: 12.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Local restaurante desocupado
 PLANTAS ALTAS - Residencial plurifamiliar

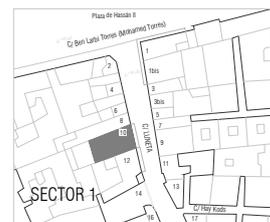
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo
 Cerramientos - Cerámico
 Revestimientos - Enfoscado
 Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
 Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
 Pavimentación pétreo
 Acerado no
 Señalización calle buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
 Balcón volado en planta 2ª, con cerrajería artística a conservar similar a los nº 7 y 9
 Huecos bien proporcionados, con dintel de arco rebajado.
 Carpintería y mallorquinas de madera.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
 Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Inmediata



SITUACIÓN: C/ LUNETETA, 12

FICHA Nº 5

Nº DE PLANTAS: Pb + 2
 AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Mala conservación
 OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
 PLANTAS ALTAS - Ocupada
 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único - Alquiler

SUPERFICIES – SOLAR: 116.25 m2
 CONSTRUIDA: 348.75 m2
 ANCHO DE FACHADA: 7.50 m
 ALTURA TOTAL: 12.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Local Ferrería Belcat
 PLANTAS ALTAS - Pensión El Massira

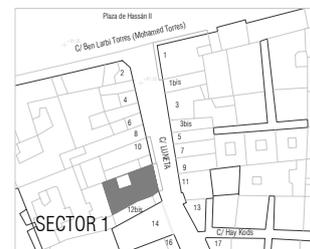
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo
 Cerramientos - Cerámico
 Revestimientos – Pétreo en P.b. – Enfoscado en P.1ª
 Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
 Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
 Pavimentación pétreo
 Acerado- No
 Señalización calle - Mala

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
 Cuerpo volado de 90 cm. en las plantas altas.
 Los huecos tienen molduras perimetrales de escayola.
 Las ventanas de planta 2ª eran hasta el suelo, actualmente están cegadas en su parte inferior.
 Se debería eliminar el aplacado pétreo de planta baja rehacer los huecos de planta alta con sus dimensiones originales.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
 Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo

**SITUACIÓN: C/ LUNETETA, 12 (bis)**

Nº DE PLANTAS: Pb + 3
 AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Buena conservación
 OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
 PLANTAS ALTAS - Ocupada
 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único - Alquiler

SUPERFICIES – SOLAR: 477.33 m2
 CONSTRUIDA: 1.909.32 m2
 ANCHO DE FACHADA: 3.40 m
 ALTURA TOTAL: 14.40 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Galería comercial
 PLANTAS ALTAS - Comercial

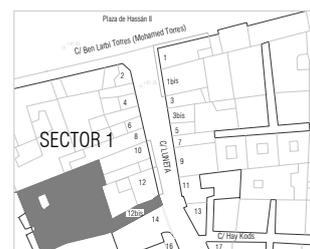
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo
 Cerramientos - Cerámico
 Revestimientos – Pétreo en P.b. – Enfoscado en P.1ª
 Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
 Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
 Pavimentación pétreo
 Acerado- No
 Señalización calle - Mala

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
 La edificación posee en planta baja un pasaje comercial que comunica la C/ Luneta con la C/ Sidi Talha.
 Ha sido rehabilitada recientemente, con unos acabados no muy acordes con el entorno.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación carece de interés arquitectónico.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Largo plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETA, 14

FICHA N°6

Nº DE PLANTAS: Solar
AÑO CONSTRUCCIÓN:
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
OCUPACIÓN:

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único

SUPERFICIES – SOLAR: 125.00 m2
CONSTRUIDA:
ANCHO DE FACHADA:
ALTURA TOTAL:

TIPOLOGIA EDIFICATORIA:

USOS DE LA EDIFICACIÓN:

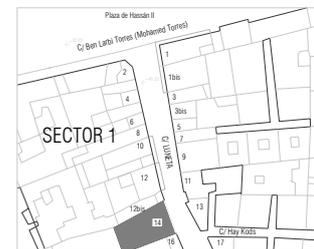
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
Pavimentación pétreo
Acerado no
Señalización calle buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
Nueva ordenación.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO:

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN:



SITUACIÓN: C/ LUNETA, 1 esquina PLAZA HASSAN II

FICHA N°7

Nº DE PLANTAS: Pb + 3
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
PLANTAS ALTAS - Ocupada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único - Alquiler

SUPERFICIES – SOLAR: 128.72 m2
CONSTRUIDA: 514.88 m2
ANCHO DE FACHADA: 9.34 m
ALTURA TOTAL: 12.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: En esquina

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Locales, bazar, 2café, 2 oficinas
PLANTA 1ª - Oficinas Autoescuela y vivienda
PLANTA 2ª - Oficinas Traductor Jurado, oficina abogados
PLANTA 3ª - Residencial, 3 apartamentos

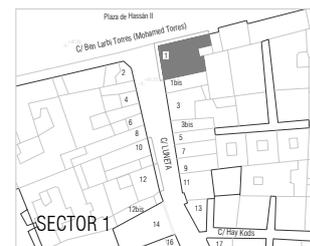
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo
Cerramientos – Cerámico
Revestimientos – Pétreo en Pb. – Enfoscado en P.1ª
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal por Plaza Hassan II
Pavimentación pétreo
Acerado- No
Señalización calle - Buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
Estilo racionalista, interesante tanto por su ubicación como por su composición y estilo.
Buena proporción de huecos y macizos. Balcón volado y corrido en planta 2ª,
con cerrajería interesante. Marquesinas en locales de Zinc.
Eliminar revestimiento pétreo de locales.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETAS, 1 (bis)

FICHA Nº8

Nº DE PLANTAS: Pb + 2
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
PLANTAS ALTAS - Habitada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único

SUPERFICIES – SOLAR: 46.04 m2
CONSTRUIDA: 138.12 m2
ANCHO DE FACHADA: 3.66 m
ALTURA TOTAL: 9.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Local Crepería
PLANTAS ALTAS - Residencial unifamiliar

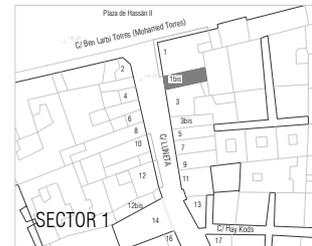
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo.
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos – Enfoscado, encalado
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
Pavimentación pétreo
Acerado no
Señalización calle buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
Proporción no adecuada de huecos y altura de plantas.
Debería replantearse la proporción de los huecos en fachada y establecer una nueva ordenación.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación no interés arquitectónico.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETAS, 3

FICHA Nº9

Nº DE PLANTAS: Pb +2
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
PLANTAS ALTAS - Deshabitada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único

SUPERFICIES – SOLAR: 77.32 m2
CONSTRUIDA: 231.96 m2
ANCHO DE FACHADA: 7.79 m
ALTURA TOTAL: 10.50 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Locales, lechería y otro desocupado
PLANTAS ALTAS - Residencial

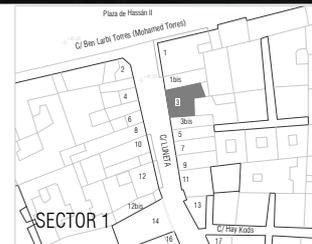
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga bovedilla
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos – Enfoscado y encalado
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
Pavimentación pétreo
Acerado- No
Señalización calle - Buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
Buena proporción de huecos y macizos en fachada con balcón central con interesante cerrajería.
Molduras perimetrales y cornisas.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETAS, 3 (bis)

FICHA Nº10

Nº DE PLANTAS: Pb + 1
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Mala conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Pasaje peatonal y local
PLANTAS ALTAS - Habitada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único - Alquiler

SUPERFICIES – SOLAR: 42.77 m2
CONSTRUIDA: 85.54 m2
ANCHO DE FACHADA: 3.40 m
ALTURA TOTAL: 8.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Pasaje peatonal y local reparación relojes
PLANTAS ALTAS - Residencial unifamiliar

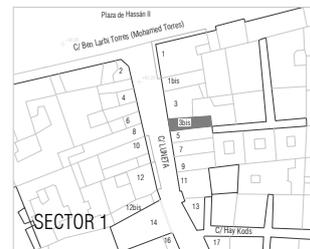
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, viguetas de madera, entreviga madera
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos – Enfoscado y encalado
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal por pasaje
Pavimentación pétreo
Acerado no
Señalización calle buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
Composición de su fachada singular, con balcón central con frontis, molduras y cornisas.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETAS, 5

FICHA Nº11

Nº DE PLANTAS: Pb + 1
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Mala conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
PLANTAS ALTAS - Ocupada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único

SUPERFICIES – SOLAR: 44.03 m2
CONSTRUIDA: 88.06 m2
ANCHO DE FACHADA: 3.50 m
ALTURA TOTAL: 8.00 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA – Local telas
PLANTAS ALTAS - Residencial

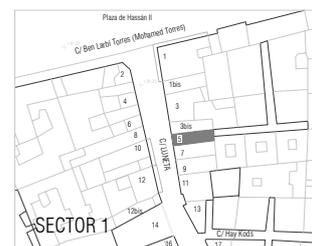
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta madera, entreviga madera
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos – Enfoscado y encalado
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
Pavimentación pétreo
Acerado- No
Señalización calle - Buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
Buena proporción de huecos y macizos en fachada.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN: C/ LUNETA, 7 y 9**FICHA Nº12**

Nº DE PLANTAS: Pb + 2
 AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
 OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
 PLANTAS ALTAS - Deshabitada nº7 y habitada el nº9
 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único

SUPERFICIES – SOLAR:	47.43 m2	52.84 m2
CONSTRUIDA:	142.29 m2	158.52 m2
ANCHO DE FACHADA:	3.77 m	4.20 m
ALTURA TOTAL:	10.60 m	10.60 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Locales
 PLANTAS ALTAS - Residencial unifamiliar

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo
 Cerramientos - Cerámico
 Revestimientos – Enfoscado y encalado
 Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
 Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
 Pavimentación pétreo
 Acerado no
 Señalización calle buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
 Buena proporción de huecos y macizos.
 Balcón corrido con cerrajería artística de igual diseño que el nº 11.
 Suprimir aplacados de azulejo del local nº 9.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
 Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo

**SITUACIÓN : C/ LUNETA, 11****FICHA Nº13**

Nº DE PLANTAS: Pb + 2
 AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
 OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
 PLANTAS ALTAS - Desehabitada
 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Varios Propietarios

SUPERFICIES – SOLAR:	70.00 m2
CONSTRUIDA:	210.00 m2
ANCHO DE FACHADA:	7.15 m
ALTURA TOTAL:	11.60 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA – Local Café hombres
 PLANTAS ALTAS - Residencial unifamiliar

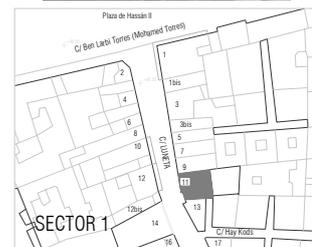
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón , viguetas de hormigón, entreviga cerámica
 Cerramientos - Cerámico
 Revestimientos – Pétreo en Pb. – Enfoscado en P.1ª
 Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
 Cubierta - Plana transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
 Pavimentación pétreo
 Acerado- No
 Señalización calle - Buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:
 Buena proporción de huecos y macizos en fachada, balcón corrido en plantas 1ª, 2ª y cubierta.
 Cerrajería igual al nº 9.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
 Protección y conservación al menos de su fachada y elementos significativos.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo



SITUACIÓN : C/ LUNETETA, 13 esquina C/ HAY KODS

FICHA Nº14

Nº DE PLANTAS: Pb + 2
AÑO CONSTRUCCIÓN: Desconocido
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular conservación
OCUPACIÓN: PLANTA BAJA - Ocupada
PLANTAS ALTAS - Habitada
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD: Propietario único - Alquiler

SUPERFICIES – SOLAR: 53,10 m2
CONSTRUIDA: 159,30 m2
ANCHO DE FACHADA: 8,60 m
ALTURA TOTAL: 11,50 m

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Entre medianeras en esquina

USOS DE LA EDIFICACIÓN: PLANTA BAJA - Locales de Joyería Platino y Tabacos-prensa
PLANTAS ALTAS - Residencial plurifamiliar

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: Estructura – Hormigón, vigueta metálica, entreviga ladrillo
Cerramientos - Cerámico
Revestimientos - Enfoscado
Instalaciones - Agua, electricidad, saneamiento
Cubierta - Plana no transitable

DOTACIONES URBANÍSTICAS: Acceso peatonal
Pavimentación pétrea
Acerado no
Señalización calle buena

ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE LA EDIFICACIÓN:

Estilo racionalista puro.

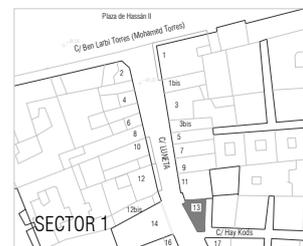
Las planta 1ª y 2ª constituyen un cuerpo volado sobre la calle.

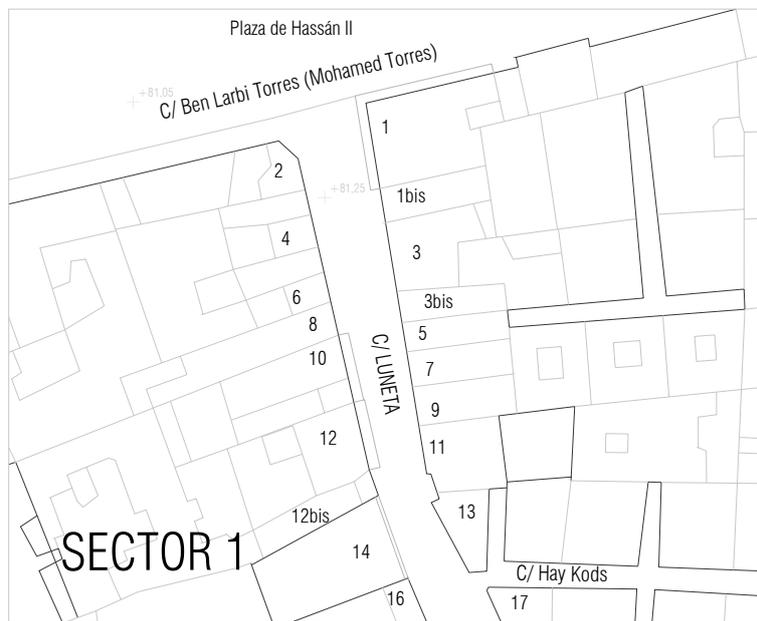
Su ubicación en esquina en la entrada de una de las calles más transitadas del barrio judío, le da un valor añadido.

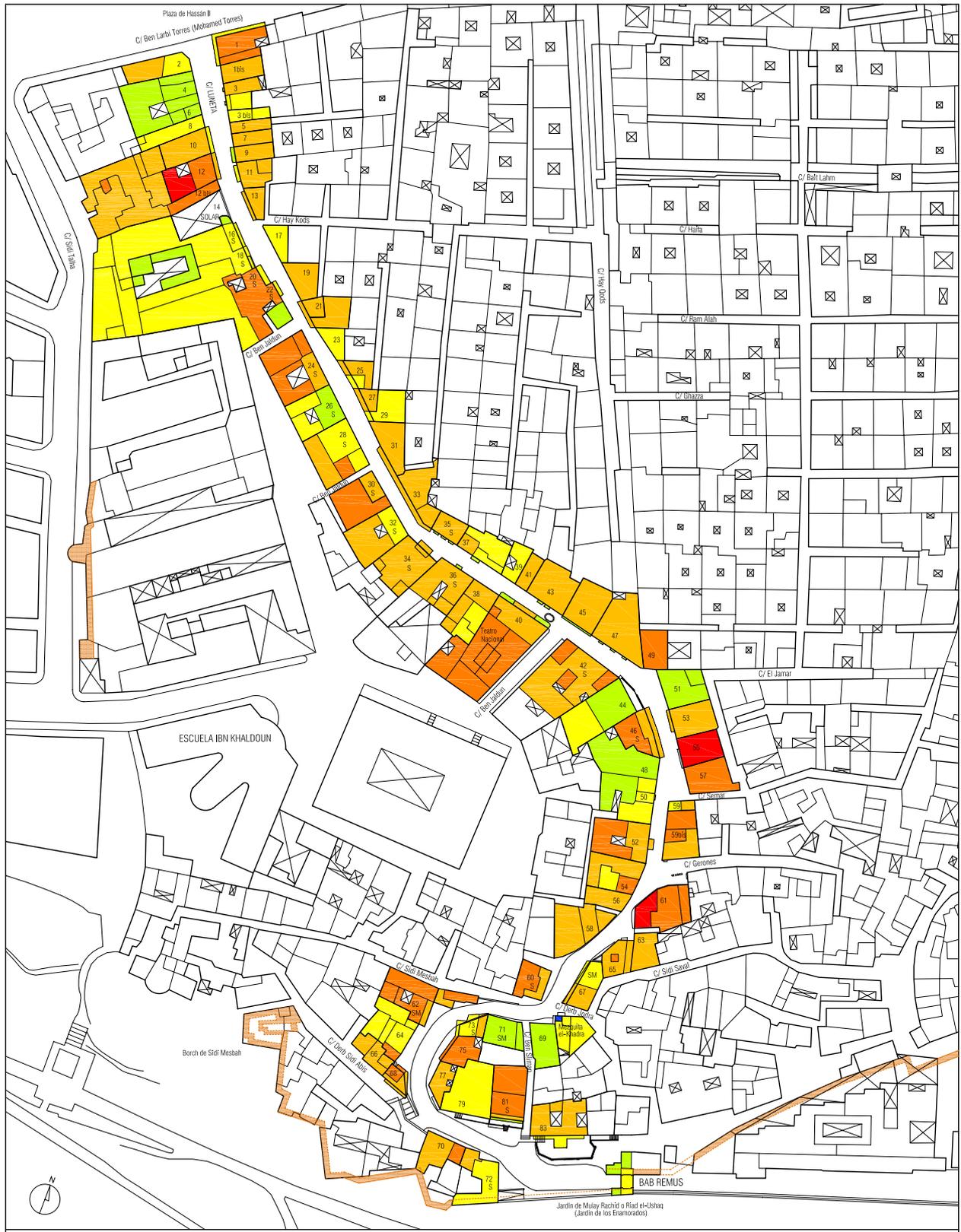
Suprimir aplacados de mármol y zócalo de chino lavado en plantas bajas, colocando algún otro tipo de protección en planta baja, pues el paso de peatones es continuo y la calle hacia el barrio judío muy estrecha.

GRADO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO: La edificación tiene interés arquitectónico.
Protección y conservación al menos de su fachada.

PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: Medio plazo







--	--	--	--	--	--	--	--	--

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

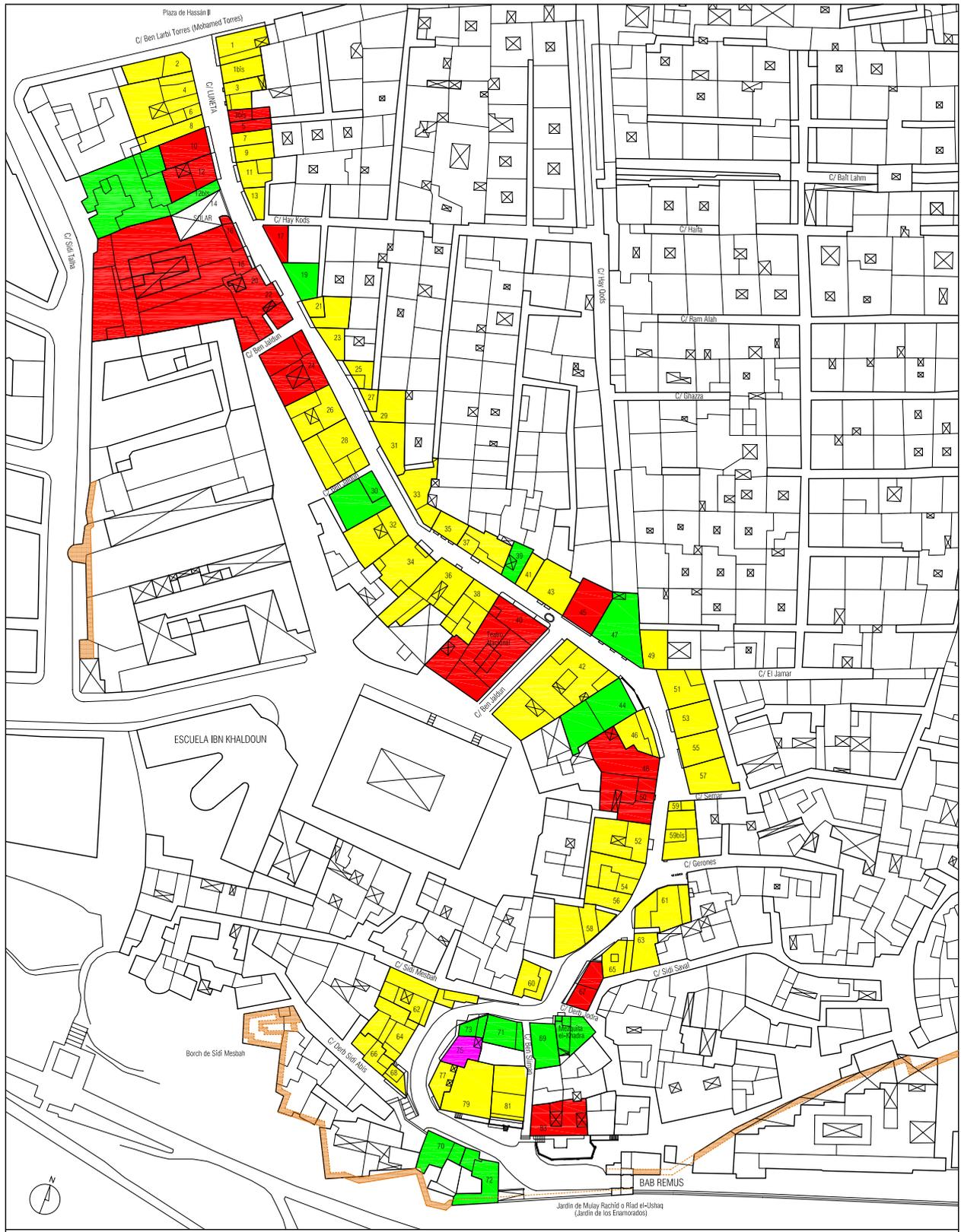
CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URABANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE Y PLANO DE:
ALTURAS Y VOLÚMENES DE LA EDIFICACIÓN
 ESCALA: 0 10m 50m 1/1.000

ARQUITECTOS REDACTORES:
 Miriam Rein Lorezale
 Pedro Gurriarán Daza
 Salvador García Villalobos

FECHA:
 ABRIL 2,005
 PLANO:
FI/03



	MALA CONSERVACIÓN		REGULAR CONSERVACIÓN		BUENA CONSERVACIÓN		RESTAURADA		SOLAR
--	-------------------	--	----------------------	--	--------------------	--	------------	--	-------

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETAS. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URABANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



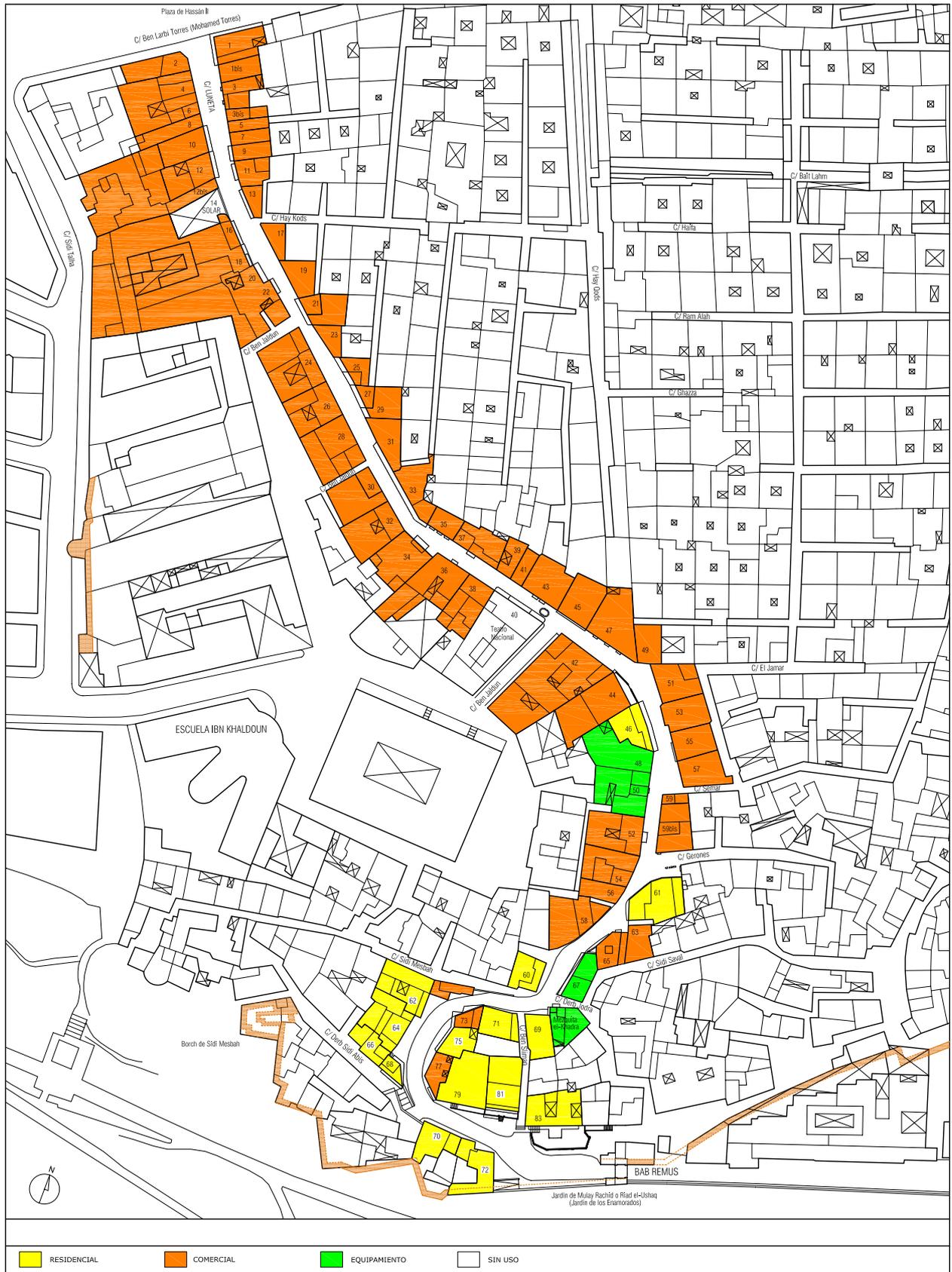
FASE Y PLANO DE:
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

ESCALA: 0 10m 50m 1/1.000

ARQUITECTOS REDACTORES:
 Miriam Rein Lorezale
 Pedro Gurriarán Daza
 Salvador García Villalobos

FECHA:
 ABRIL 2,005

PLANO:
FI/04



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URABANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE Y PLANO DE:

USOS DE PLANTA BAJA

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorezale

Pedro Gurriarán Daza

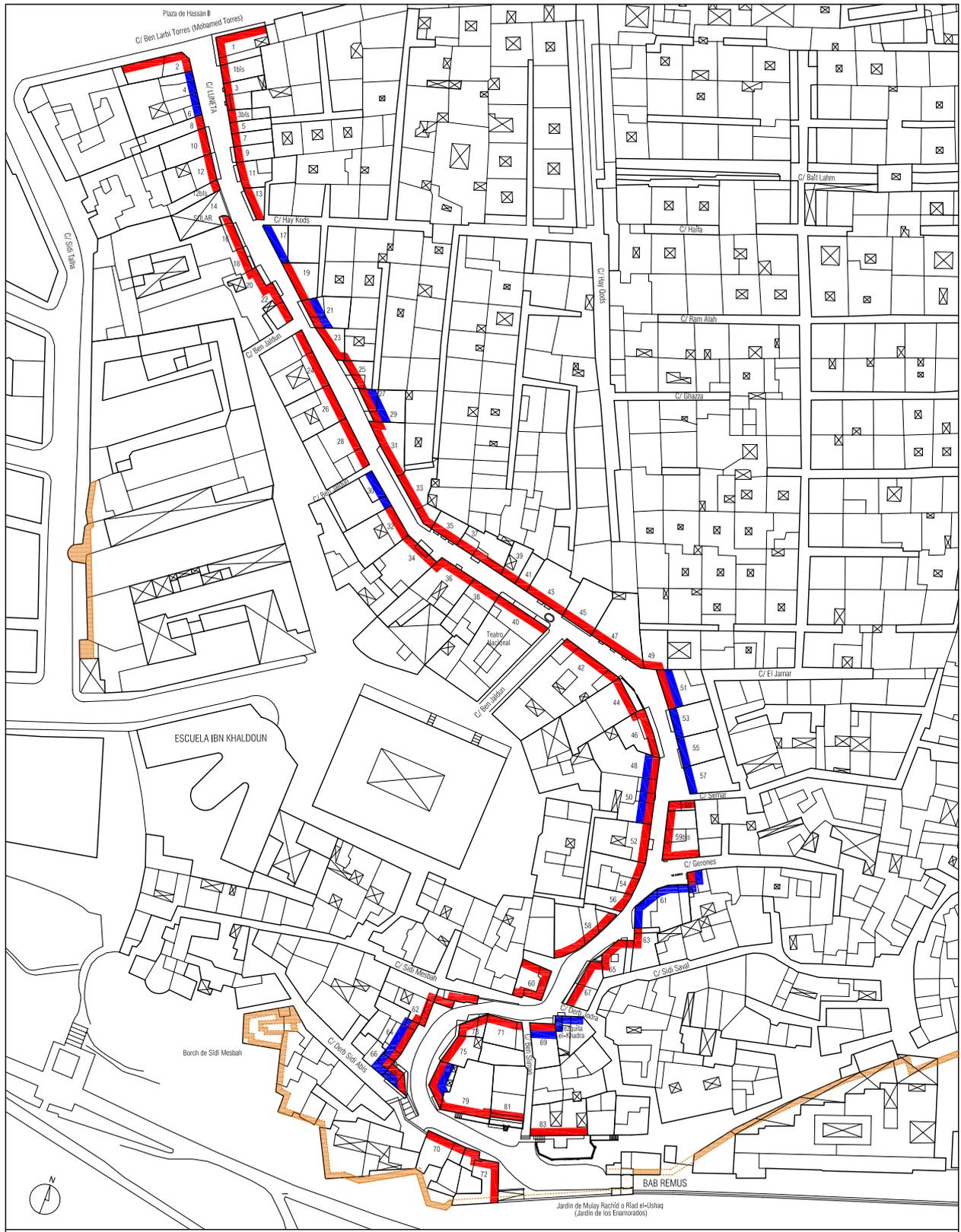
Salvador García Villalobos

FECHA:

ABRIL 2,005

PLANO:

FI/05



■ ORIGEN ESPAÑOL
 ■ ORIGEN TETUANÍ
 ■ ORIGEN ESPAÑOL TRANSFORMADO

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

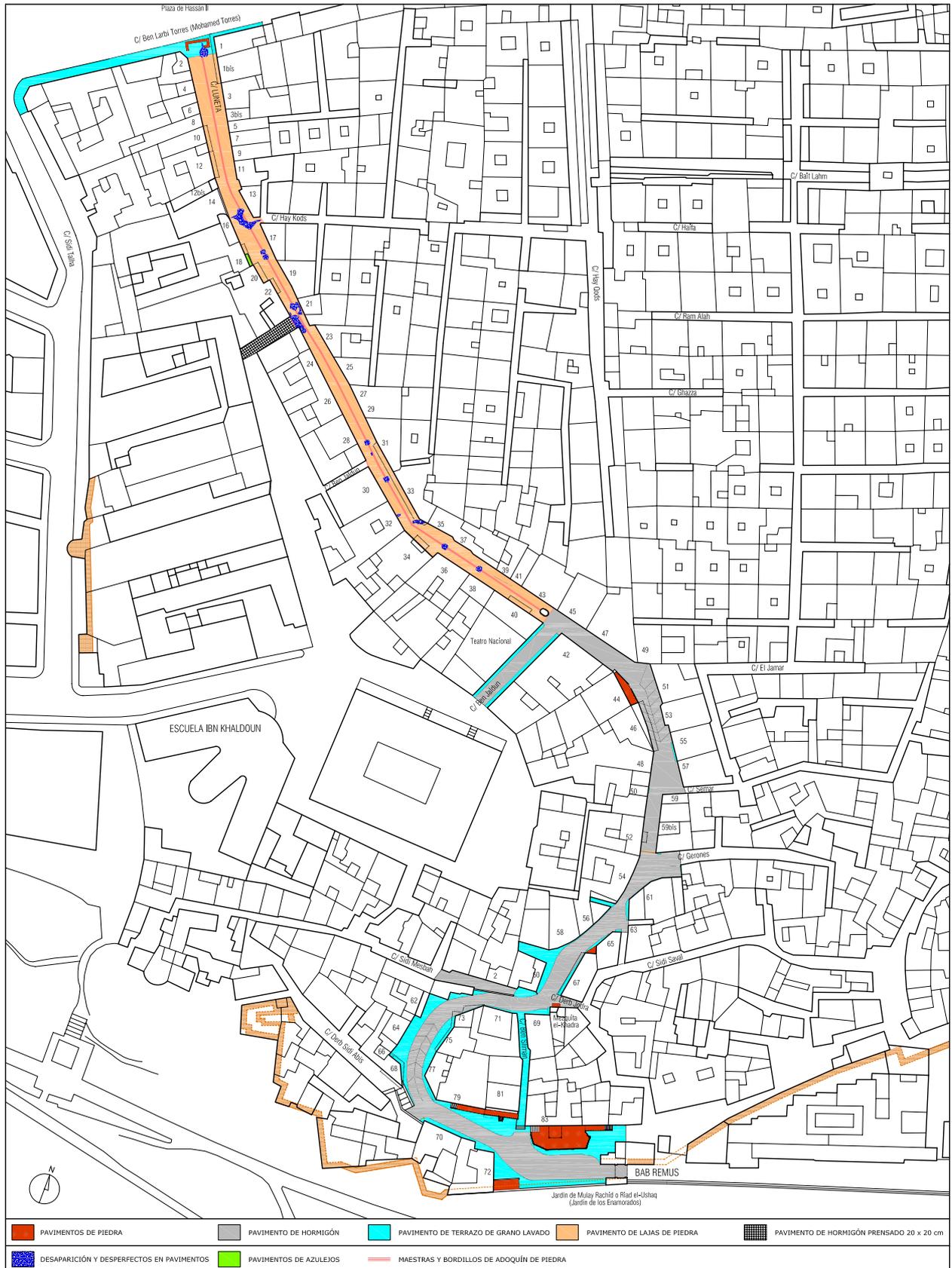
CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URABANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE Y PLANO DE:
ORIGEN DE LA EDIFICACIÓN
 ESCALA: 0 10m 50m 1/1.000

ARQUITECTOS REDACTORES:
 Miriam Rein Lorenzale
 Pedro Gurriarán Daza
 Salvador García Villalobos

FECHA:
 ABRIL 2.005
 PLANO:
FI/06



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETTA. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URABANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE Y PLANO DE:

SUELOS Y PAVIMENTOS

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorenzale

Pedro Gurriarán Doza

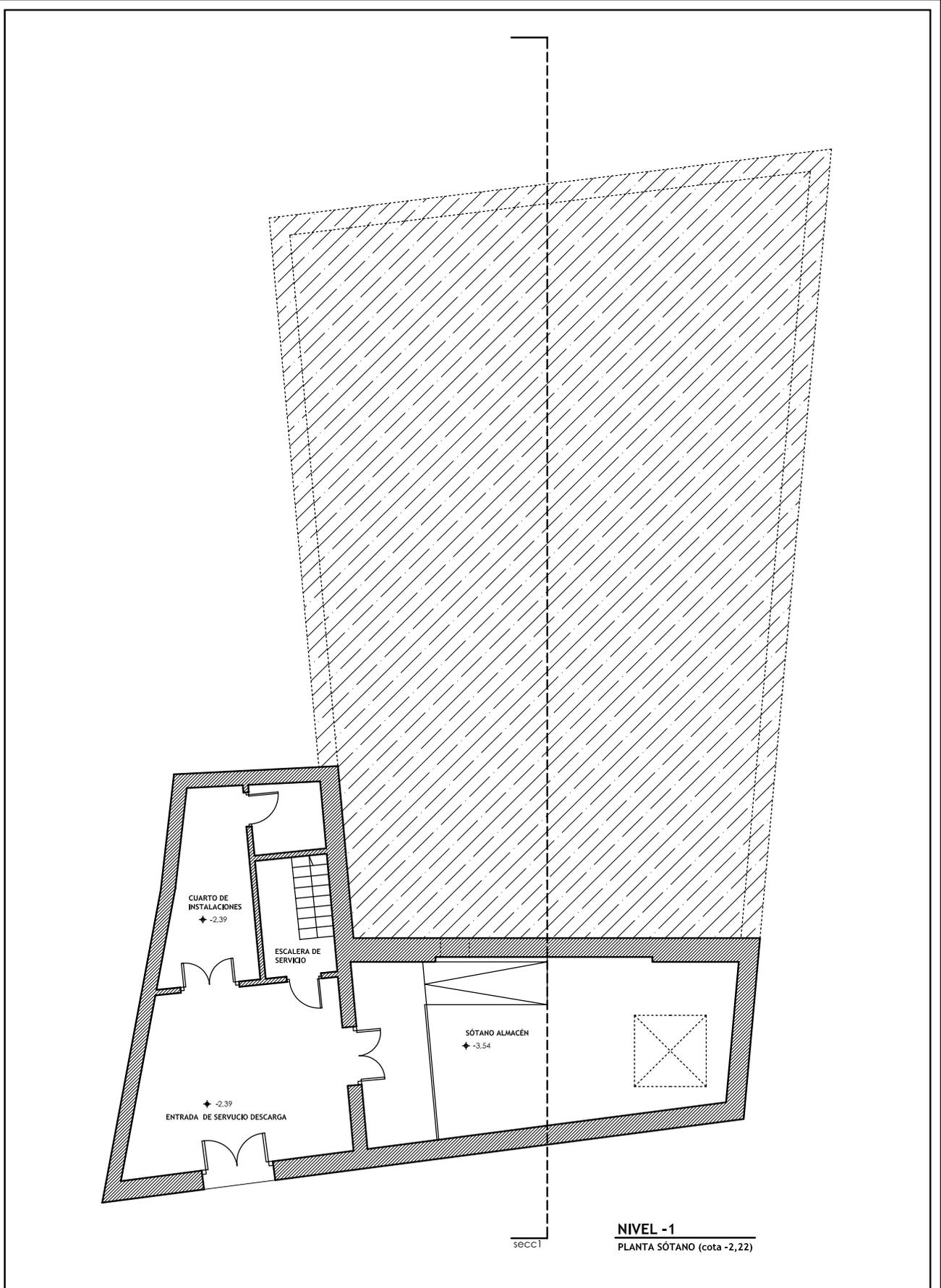
Salvador García Villalobos

FECHA:

ABRIL 2,005

PLANO:

F1/07



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

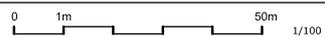
CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

PLANTA NIVEL -1. ESTADO REFORMADO

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorenzale

Pedro Gurriarán Daza

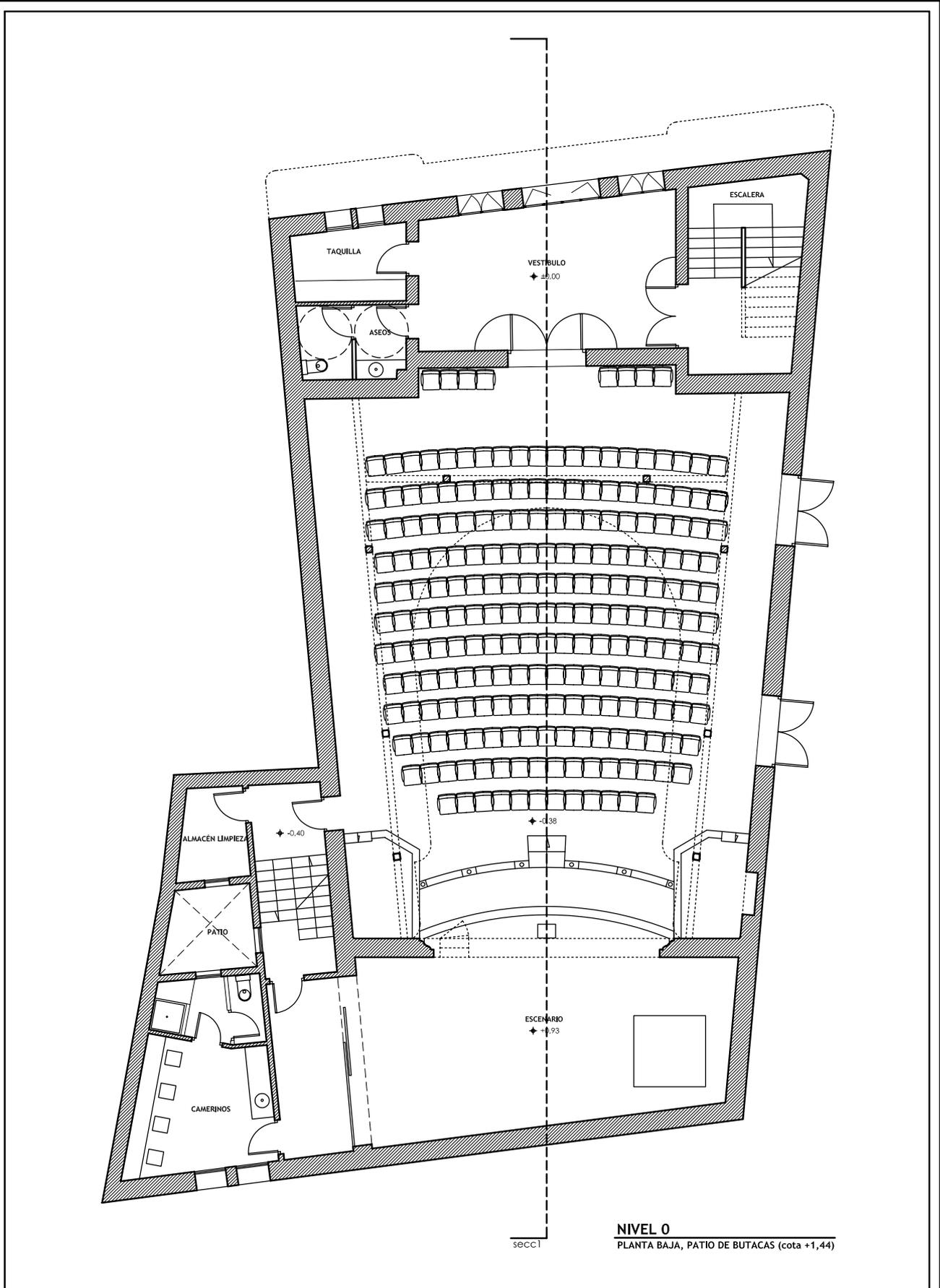
Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

PLANO:

FIV/11



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETTA. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



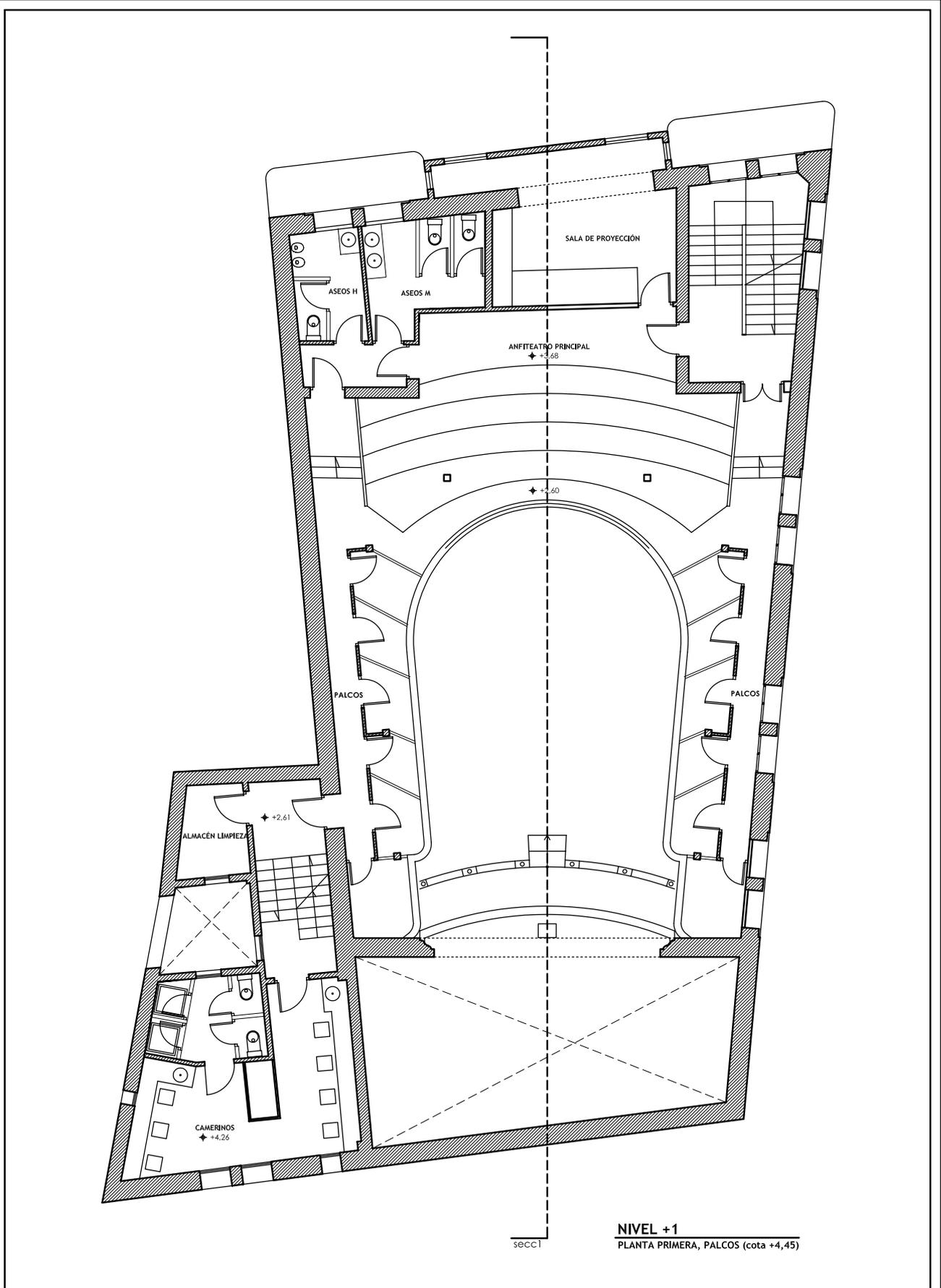
FASE IV/ PLANO DE:
PLANTA NIVEL 0, ESTADO REFORMADO

ESCALA: 0 1m 50m 1/100

ARQUITECTOS REDACTORES:
Miriam Rein Lorenzale
Pedro Gurriarán Daza
Salvador García Villalobos

FECHA:
MAYO 2,005

PLANO:
FIV/12



NIVEL +1
 PLANTA PRIMERA, PALCOS (cota +4,45)

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - ÁMBITO PILOTO - C/ LUNETTA, TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

PLANTA NIVEL +1, ESTADO REFORMADO

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorenzale

Pedro Gurriarán Daza

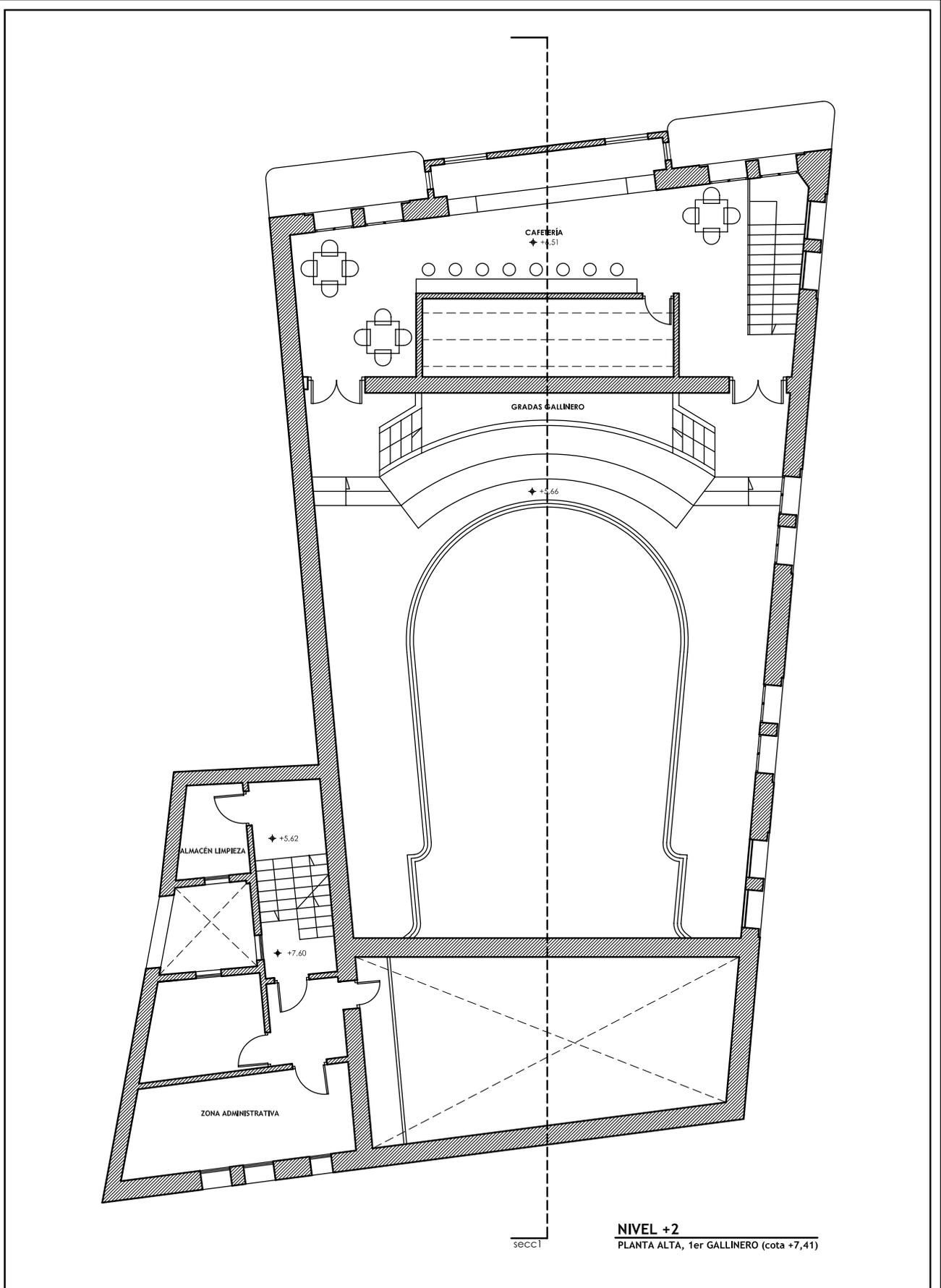
Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

PLANO:

FIV/13



NIVEL +2
 PLANTA ALTA, 1er GALLINERO (cota +7,41)

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DEL:

PLANTA NIVEL +2. ESTADO REFORMADO

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorezale

Pedro Gurriarán Daza

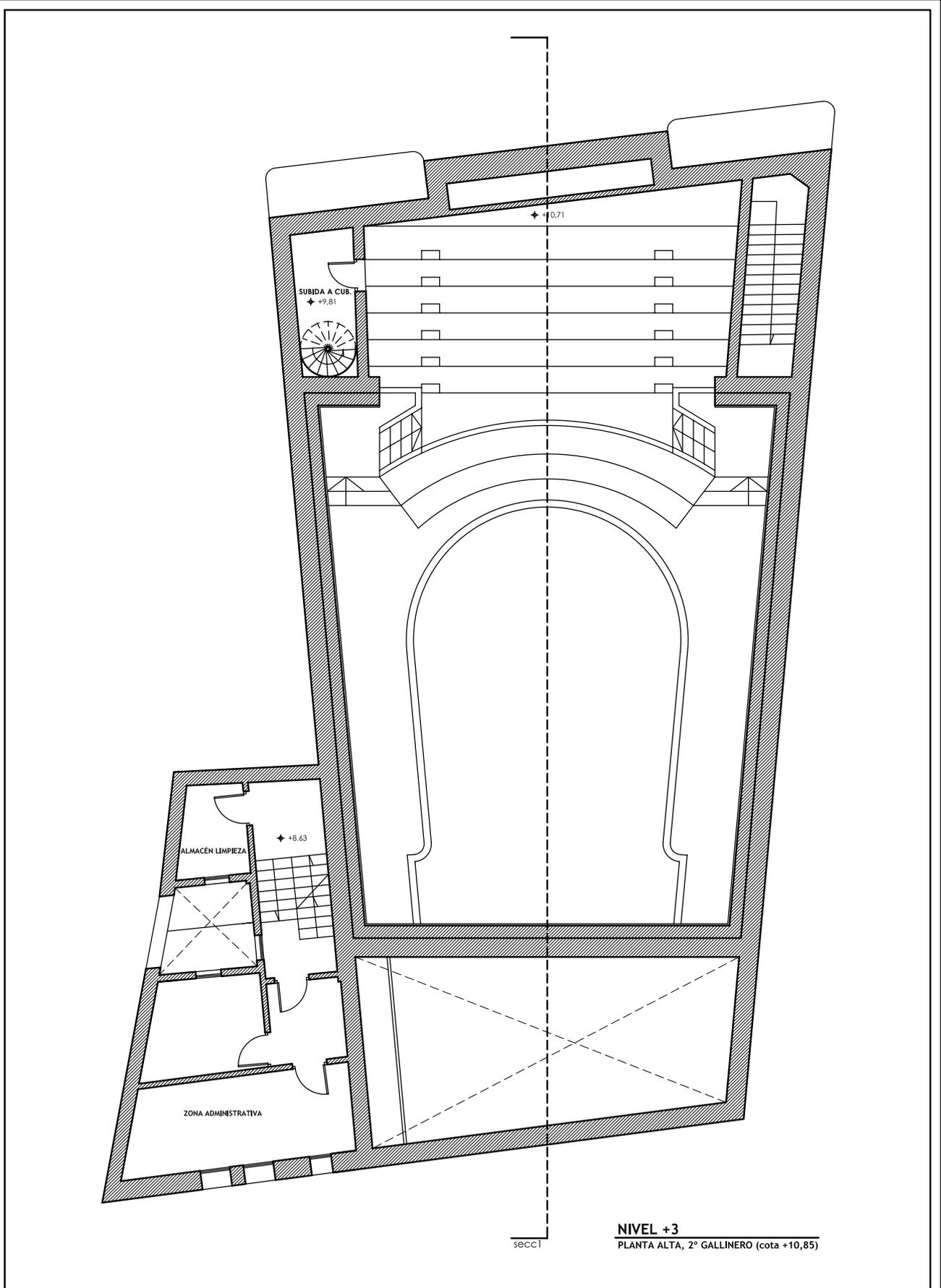
Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

PLANO:

FIV/14



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - ÁMBITO PILOTO - C/ LUNETTA. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

PLANTA NIVEL +3, ESTADO REFORMADO

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorenzale

Pedro Gurriarán Daza

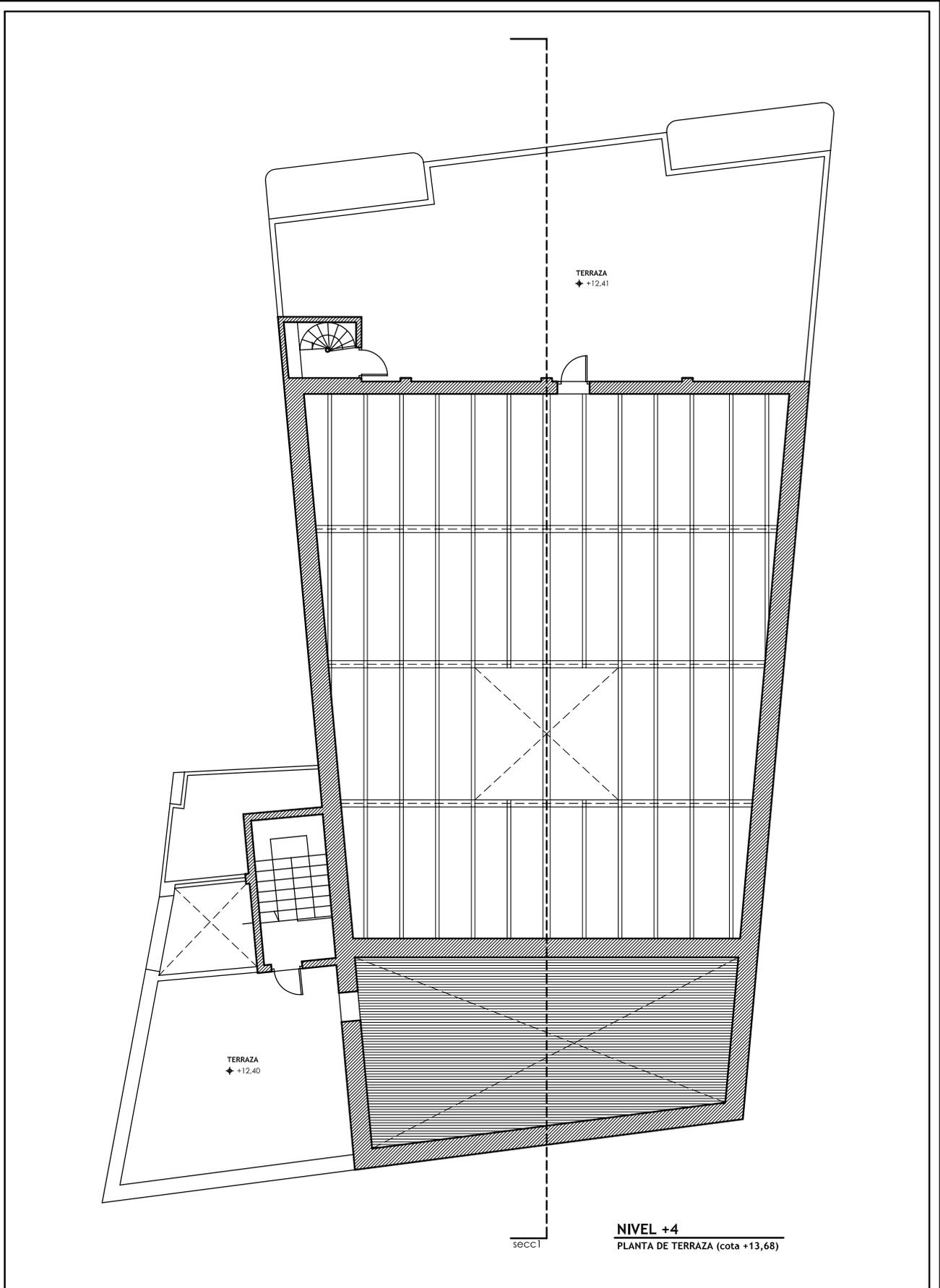
Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

PLANO:

FIV/15



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

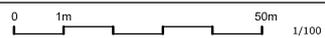
CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

PLANTA NIVEL +4, ESTADO REFORMADO

ESCALA:



ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorenzale

Pedro Gurriarán Daza

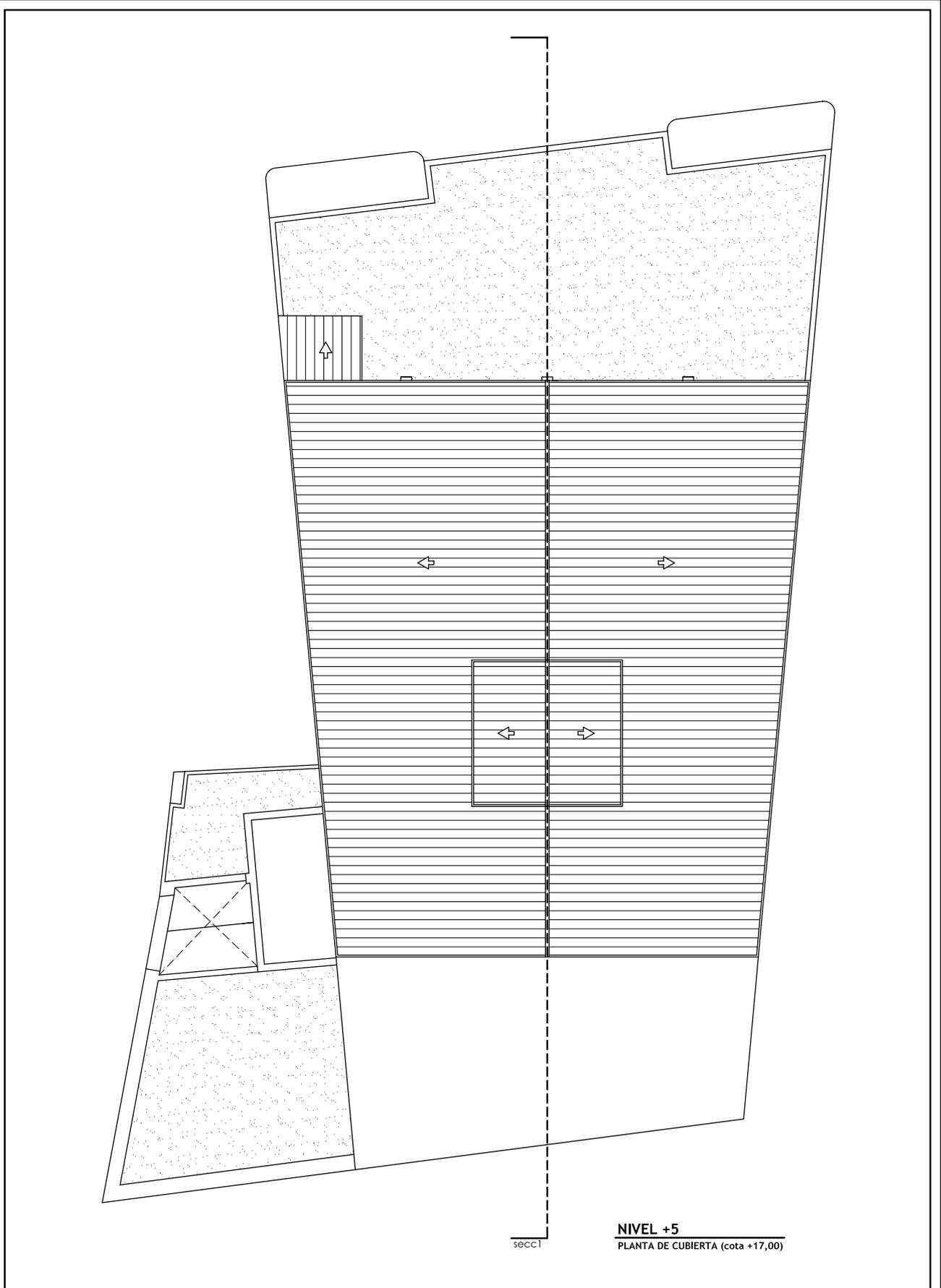
Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

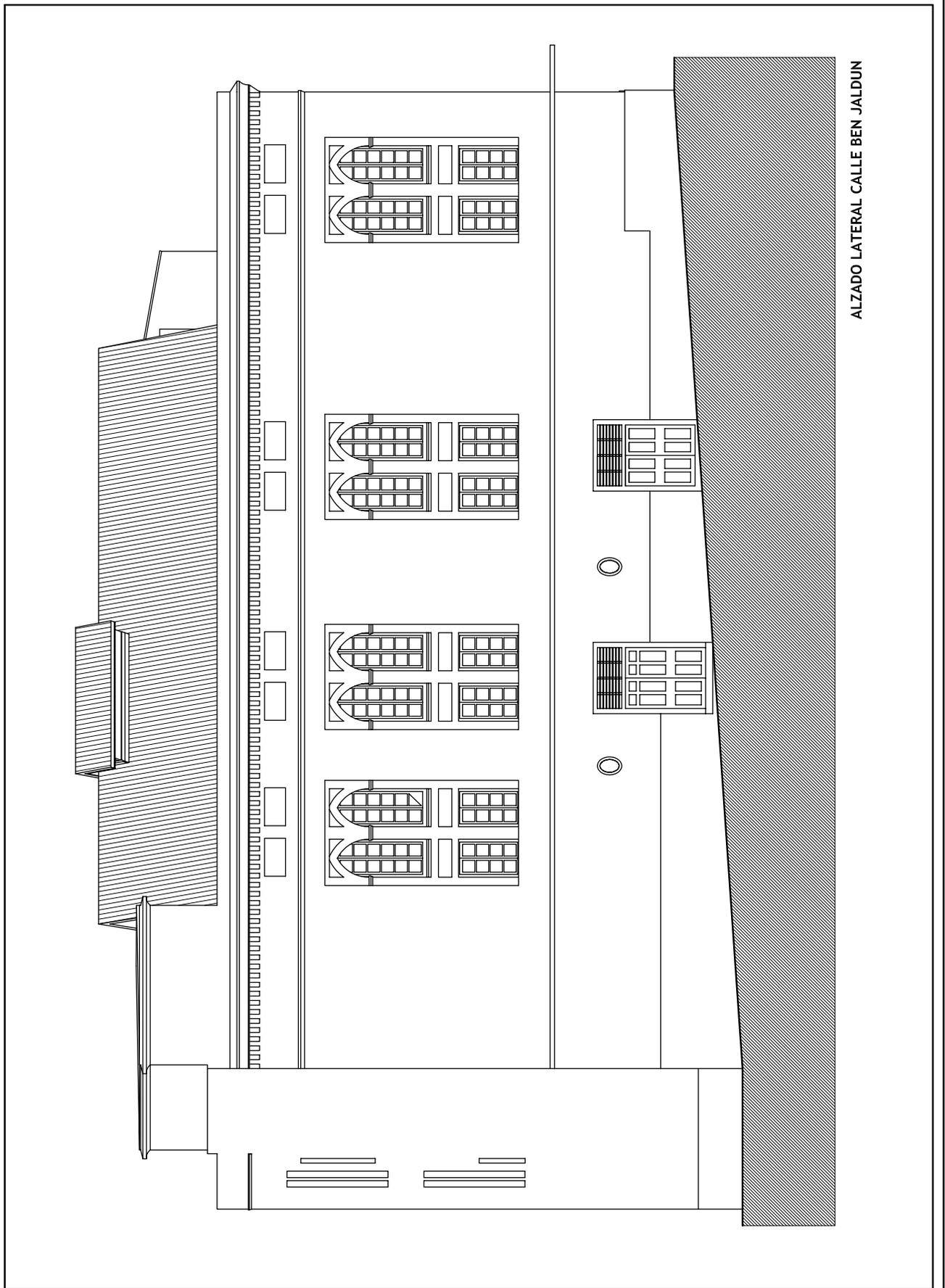
PLANO:

FIV/16



NIVEL +5
 PLANTA DE CUBIERTA (cota +17,00)

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETÁ. TETUÁN.			
CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A			
 FEDER INTERREG III A <small>ESPAÑA - MÁLAGA</small>	 MÁLAGA <small>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA</small>	 ARQUITECTOS <small>DE MÁLAGA</small>	FASE IV/ PLANO DE: PLANTA NIVEL +5, ESTADO REFORMADO ESCALA: 0 1m 50m 1/100
		ARQUITECTOS REDACTORES: Miriam Rein Lorenzale Pedro Gurriarán Daza Salvador García Villalobos	FECHA: ABRIL 2,005 PLANO: FIV/17



ALZADO LATERAL CALLE BEN JALDUN

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETA. TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

ALZADO ESTE, ESTADO REFORMADO

ESCALA: 0 1m 50m 1/100

ARQUITECTOS REDACTORES:

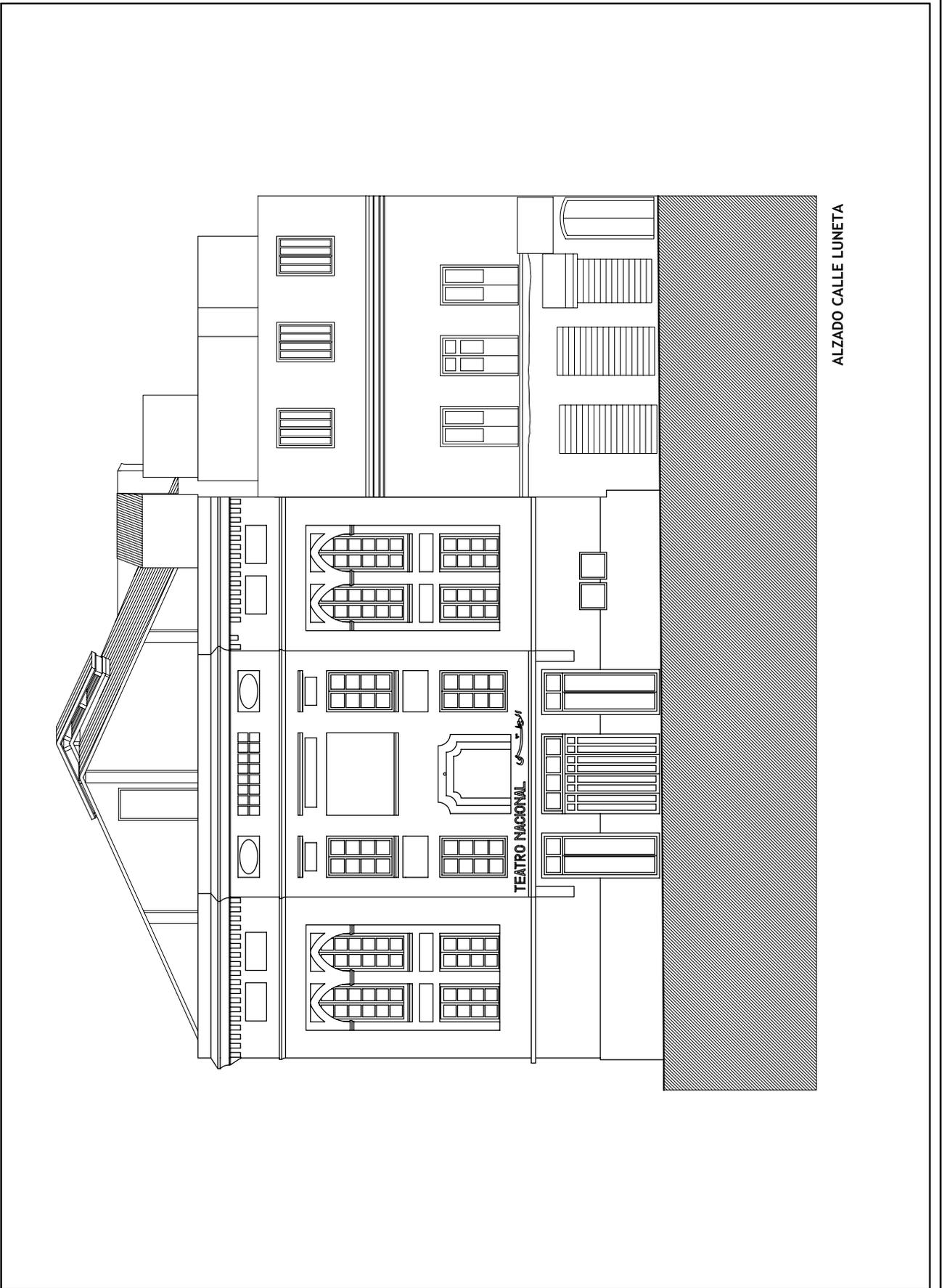
Miriam Rein Lorezale

Pedro Gurriarán Daza

Salvador García Villalobos

FECHA:
MAYO 2,005

PLANO:
FIV/18



ALZADO CALLE LUNETETA

TEATRO NACIONAL

ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETETA, TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

ALZADO NORTE, ESTADO REFORMADO

ESCALA:

0 1m 50m 1/100

ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorezale

Pedro Gurriarán Daza

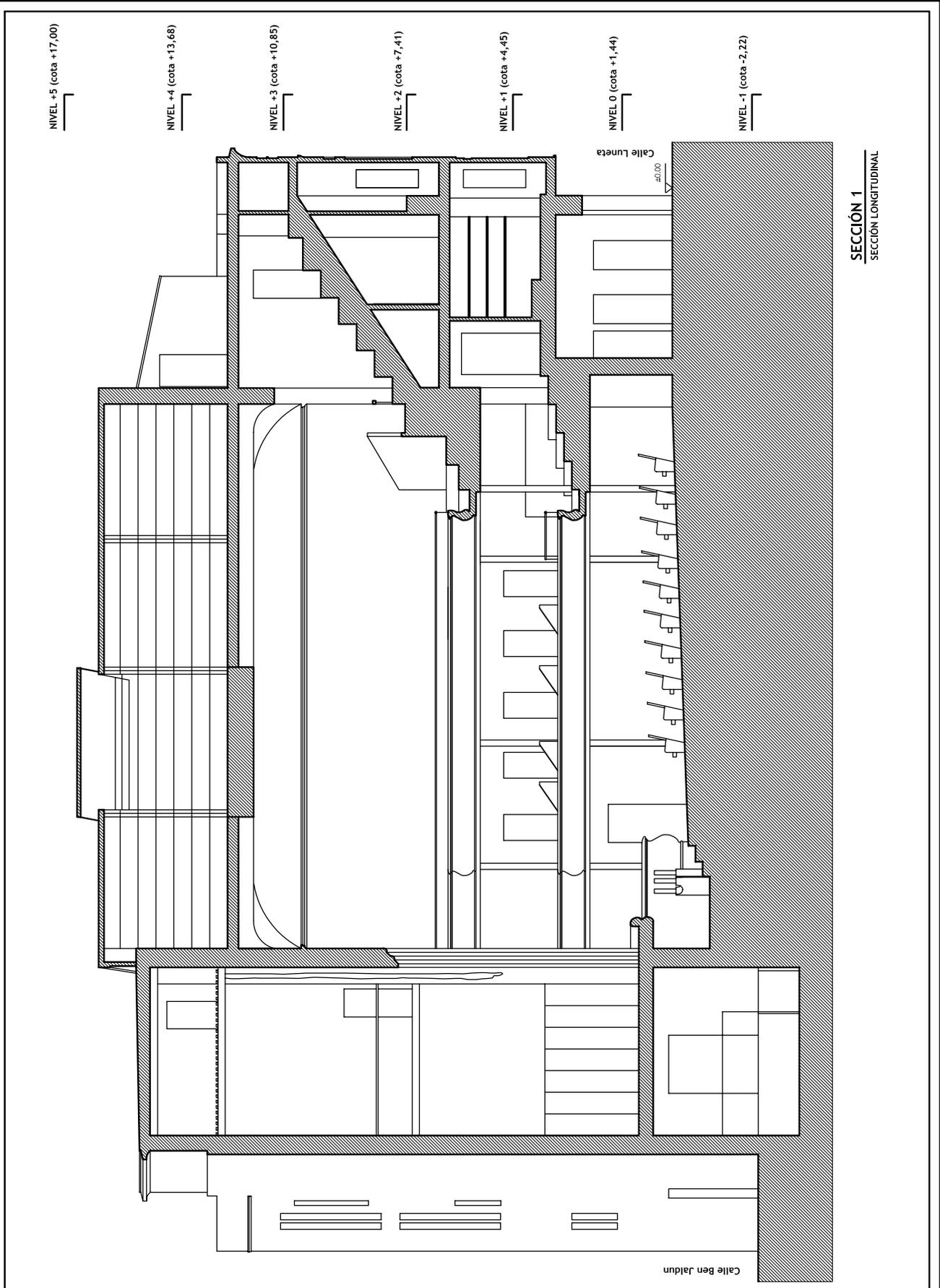
Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

PLANO:

FIV/19



ESTUDIOS CENTROS HISTÓRICOS - AMBITO PILOTO - C/ LUNETAS, TETUÁN.

CONVENIO DE COLABORACIÓN EXMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - COMUNA URBANA DE TETUÁN - COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. INICIATIVA COMUNITARIA - INTERREG III A



FASE IV/ PLANO DE:

SECCIÓN LONGITUDINAL, ESTADO REFORMADO

ESCALA: 0 1m 50m 1/100

ARQUITECTOS REDACTORES:

Miriam Rein Lorezale

Pedro Gurrirán Daza

Salvador García Villalobos

FECHA:

MAYO 2,005

PLANO:

FIV/20