



Localización de los barrios Trinidad y Perchel. Fuente: Instituto Geográfico Nacional: Cartociudad y elaboración propia.

Rehabilitación de los barrios Trinidad y Perchel

Ángela MATESANZ PARELLADA
 Universidad Politécnica de Madrid
 angela.matesanz@upm.es

CRÉDITOS DEL PROYECTO	
CASO:	Trinidad y Perchel.
FUNCIÓN:	Rehabilitación de los barrios de Trinidad y Perchel.
INTERVENCIONES:	Programa de operaciones piloto de actuación conjunta en áreas urbanas y asentamientos rurales, Plan Especial de Rehabilitación de los barrios de Trinidad y Perchel, [Modificaciones: PERI Trinidad Perchel (PGOU83), PAM-R4(PGOU97)], Plan Especial de Reforma Interior Perchel Alto (PERI Perchel Alto, PERI C-2); Proyecto de Desarrollo Comunitario y Dinamización Social.
AGENTES:	Ayuntamiento de Málaga: Gerencia de Urbanismo de Málaga, Patronato Municipal de Remodelación de Trinidad-Perchel, Patronato Municipal de Vivienda y Servicios Sociales, Instituto Municipal de Vivienda, Centro de Servicios Comunitarios del Distrito Centro; Junta de Andalucía: Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA); Ministerio Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo; Asociaciones de vecinos.
LOCALIZACIÓN:	Málaga, España.
FECHA:	Primera actuación aprobada en 1981 – actualidad.
CREDITOS:	Fotografías del Archivo de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo – Ministerio de Fomento.

1. Contexto

Los barrios de Trinidad y Perchel se sitúan en el centro de Málaga, al oeste del casco histórico, del que les separa el río Guadalmedina. Se trata de dos arrabales de origen árabe; Perchel, con un típico trazado de calles intrincadas, y Trinidad, con una estructura más ortogonal, con tradicionales viviendas de dos plantas con «corralón», en algunos casos sustituidos paulatinamente por otras tipologías.

Este artículo se ha desarrollado a partir del Análisis de 20 experiencias de rehabilitación urbana en España, realizado en el marco del «Análisis de las políticas estatales y europeas de regeneración urbana y rehabilitación de barrios», dirigido por Agustín Hernández Aja y desarrollado gracias a un convenio entre el Ministerio de Fomento y la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera. Ver «Magnitudes de 20 años de planes y programas de rehabilitación y regeneración urbana».

Fig. 1/ Cronología general del caso

1971	Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.
1975	Expediente de Expropiación de la calle Jaboneros. Aparición de la asociación de vecinos de Trinidad.
1977	Legalización de la Asociación de vecinos de la Trinidad.
1978	Redacción del Plan Especial de los barrios de Trinidad y Perchel (S.Moreno, D.Quero, E.Leira).
1979	Inclusión de Trinidad- Perchel en el <i>Programa de operaciones piloto de actuación conjunta en áreas urbanas y asentamientos rurales</i> de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), Estudio Previo para la Declaración de Trinidad Perchel como Área de Rehabilitación Integrada.
1981	Aprobación Definitiva del Plan Especial.
1982	Formación del Patronato Municipal de Remodelación de Trinidad-Perchel.
1983	Las competencias en urbanismo y vivienda pasan del Estado a la Junta de Andalucía (RD3481/83). Declaración del Área de Rehabilitación Integrada Trinidad-Perchel. Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga Incluye el PERI Trinidad-Perchel.
1985	Firma de dos Convenios entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga. Relanzamiento de Plan de Rehabilitación.
1986	Aprobación definitiva Plan Especial de Reforma Interior Trinidad Perchel (Incorporación PGOU83).
1987	Inicio de los Expedientes de Expropiación.
1989	Fuertes inundaciones en Málaga que afectan a la zona. Formulación Definitiva del PERI C-2 Perchel Alto.
1994	Nueva Declaración como Área de Rehabilitación (Plan 92-95).
1997	Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.
1998	Se dan por terminadas las Obras de Reurbanización.
1999	Aprobación definitiva del PAM-R4(Planeamiento Aprobado Modificado-R4 correspondiente a Trinidad-Perchel).
2004	Proyecto de Desarrollo Comunitario y Dinamización Social.
2006	Declaración de los Núcleos de Trabajo Social de Trinidad Sur y Perchel Norte como Zonas con Necesidades de Transformación.
2011	Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga 2011.
2012	Concesión del Proyecto Europeo Urbact-USER.

Fuente: Elaboración propia.

Desencadenante e inicios del Plan de Rehabilitación. Vivienda y urbanización

A finales de los años sesenta, debido a la posición de centralidad adquirida tras el espectacular desarrollo urbano producido a lo largo de esa década, se fijaron fuertes intereses especulativos sobre Trinidad y Perchel, barrios de «clases populares» y fuerte identidad, que presentaban problemas de degradación urbana.

La puesta en marcha, en 1975, del expediente de expropiación de la calle Jaboneros, principal eje de Trinidad, por la ampliación propuesta por el PGOU de 1971, desencadenó fuertes protestas de los vecinos que habían visto unos años antes como parte de los residentes del Perchel eran expulsados del barrio por la ampliación de la Alameda. Estas protestas fueron apoyadas por el Colegio de Arquitectos de Málaga, que, en un momento de fuerte movilización social y política y gran influencia de la corriente rehabilitadora ejemplificada en el caso de Colonia, alegaba la necesaria paralización del expediente y pedía el desarrollo de un plan de rehabilitación integral del barrio, que garantizara la permanencia de sus vecinos. La presión popular llevó al Ayuntamiento a paralizar el proceso y convocar un concurso de ideas para la elaboración del Plan Especial de Rehabilitación, que ganó la propuesta planteada por el Colegio de Arquitectos con los propios vecinos, formalizada por Eduardo Leira, Salvador Moreno Peralta y Damián Quero en 1978 y aprobada en 1983. Paralelamente, en 1979, estos barrios formaron parte del *Programa de operaciones piloto de actuación conjunta en áreas urbanas y asentamientos rurales*, puesto en marcha por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo) y, en 1983, tras la elaboración de un

estudio básico previo, la de Trinidad-Perchel se convirtió en una de las primeras declaraciones de Área de Rehabilitación Integrada¹.

Pese a las iniciales dificultades que ralentizaron el desarrollo del proceso, éste fue relanzado en 1985, al hacerse efectivo el traspaso de competencias en urbanismo y política de vivienda a la Comunidad Autónoma andaluza, mediante el establecimiento de los mecanismos de gestión y ejecución de las ayudas y la creación del Patronato Municipal de Remodelación de Trinidad Perchel.

En 1989, año en el que se produjeron importantes inundaciones que afectaron a muchas viviendas, Joan Busquets ganó el «Proyecto Guadalmedina» para su sistematización hidráulica, que recogiendo las aportaciones de J. Seguí y Salvador Moreno Peralta se formularía como Plan Especial de Reforma Interior Perchel Alto (adecuación del anterior PERI C-2). Este plan, que modificaba la zona del Perchel Alto colindante con el río que había quedado fuera del PERI de Trinidad-Perchel, tenía como piezas fundamentales el Guadalmedina, la Iglesia de Santo Domingo y la inclusión de un gran hotel con centro de convenciones.

En 1994, a pesar de los avances realizados hasta entonces se consideró necesaria la mejora de la urbanización y el fomento de la rehabilitación privada y los equipamientos, por lo que el Área de Rehabilitación Integrada fue incluida en el Plan Estatal de Vivienda 1992-1995. Aunque en 1998 la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) dio por finalizadas las obras de reurbanización, aún queda pendiente la construcción de algunas viviendas existiendo solares por edificar.

Persistencia de los problemas. Acciones sociales y de participación

El Plan Especial, como instrumento urbanístico, no incluía inicialmente como tales programas de índole social, aunque en paralelo a su desarrollo se crearon en el barrio el LEAJ (Lugar de Encuentro y Animación Juvenil), en 1984, y el Patronato Municipal de la Vivienda y Servicios Sociales del Ayuntamiento de Málaga, en 1987. En 1990, cuando se estaba realojando a parte de los vecinos, los problemas ocasionados por las inundaciones de 1989, provocaron que gran parte de la población marginal de Málaga, que había perdido sus viviendas, tuviera que ser realojada en los barrios de Trinidad y Perchel, que concentraban la mayor parte de las viviendas y suelos del entonces Patronato Municipal de Vivienda y Servicios Sociales. Esta concentración de población, en algunos casos problemática, dificultó, en parte, su situación en el tiempo, a pesar de la presencia y trabajo del Centro de Servicios Sociales. Por otro lado, el movimiento vecinal, que tanta fuerza tuvo en el barrio en los años setenta, y el alto grado de participación de sus habitantes fueron desapareciendo con los años.

En 2004, desde el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del Distrito Centro, se inició el proceso de intervención que se consolidaría como «*Desarrollo Comunitario y Dinamización Social de los barrios de Trinidad y Perchel*» en el marco de su Programa de Cooperación Social, con la idea de producir cambios concretos en los barrios a través de la cultura.



Plano de Actuación residencial y de equipamientos 85-95. Fuente: Barrios Trinidad y Perchel «Málaga». Memoria Programa de las actuaciones en el Área de Rehabilitación RD726/93

¹ Según el Real Decreto 2555/1982 de 24 de septiembre sobre Rehabilitación integrada en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos.

2. Objetivos

A lo largo de los 35 años de rehabilitación de los barrios Trinidad y Perchel los principales objetivos de las diferentes actuaciones puestas en marcha han ido variando en función de las circunstancias, de las mejoras y carencias de los programas anteriores y de la implicación de los vecinos.

Identidad, centralidad y permanencia de los residentes

El Plan de Rehabilitación de Trinidad Perchel de 1981, influido por los principios de la cultura urbanística del momento, buscaba la conservación de la identidad y permanencia de sus habitantes a través de la rehabilitación de las viviendas tradicionales, desarrollando un modelo basado en la comprensión del lugar (su estructura y valores) que ocupando una posición central en la ciudad estaba destinado a las clases populares. Por otro lado, siguiendo los ejemplos de rehabilitaciones italianas de la época, se buscaba inicialmente el funcionamiento autónomo del barrio, lo que se modificó con el tiempo considerando su relación con la ciudad en su conjunto.

Rehabilitación privada y revitalización espacio público

Tras algo más de diez años de desarrollo del plan, la inclusión del área en el Plan de Vivienda 92-95 se planteó con el objetivo de fomentar la rehabilitación privada y revitalizar el Llano de la Trinidad y la plaza de la Iglesia de San Pablo, dos de los espacios públicos más característicos.

Atención a los problemas sociales

Finalizadas prácticamente el grueso de las operaciones de rehabilitación física propuestas, a pesar de la existencia de solares vacíos en el barrio a la espera del desarrollo de las actuaciones residenciales correspondientes, la persistencia de problemas sociales llevó al Plan de Desarrollo Comunitario y Dinamización Social a buscar el fomento de la participación vecinal y su actuación en el barrio a través de uno de sus elementos más característicos, sus patios.

3. Estrategias

Reinterpretación del hábitat tradicional

El retraso en la puesta en marcha del Plan, favoreció el deterioro de las viviendas, muy dañadas por las grandes inundaciones de 1989, lo que llevó a sustituir el inicial propósito de su rehabilitación por el de la renovación. La estrategia elegida fue la rehabilitación del lugar, a través de la definición, según el propio plan de *un nuevo hábitat que conjugara las exigencias de la vivienda moderna con el «espíritu» de la vivienda autóctona y las pautas tradicionales de usos de sus moradores*. Así se pretendía asegurar a través de la actuación singular de promoción pública la permanencia de la población residente y la recuperación del patrimonio.

Incorporación de nuevos equipamientos a través de la recuperación del patrimonio

El Plan incluía además la incorporación en el barrio de algunos equipamientos asistenciales como el Corralón de Santa Sofía, edificio rehabilitado como alojamientos para ancianos, un centro de día o un centro social.

Mayor claridad en el tejido urbano

A pesar del principio de conservación de la trama urbana, la flexibilidad del Plan permitió que a medida que avanzaban las expropiaciones y derribos, se plantearan nuevas calles y plazas, que permitieron esponjar la trama. Sin embargo, a pesar de estas intervenciones y de la sustitución de las infraestructuras urbanas, la atención al espacio público fue menor.

Recuperación de elementos tradicionales para transformar la realidad social

Partiendo de uno de los principales éxitos del inicial Plan de Rehabilitación, el Plan de Desarrollo Comunitario desarrollado a mediados de los dos mil, plantea la recuperación y revalorización de los elementos tradicionales, como el corralón, espacio central de convivencia entre vecinos, a partir del desarrollo cada año de un concurso de patios.



Cartel de la IX Semana Popular de los Corralones de Trinidad y Perchel

Fuente: Ayuntamiento de Málaga.

4. Metodologías y técnicas innovadoras

El caso de Trinidad Perchel resultó uno de los pioneros de la rehabilitación urbana en España, contribuyendo, a partir de la regeneración de un área central basada en la introducción de vivienda pública en alquiler para la población autóctona, la conservación de su estructura urbana y del hábitat tradicional, tanto en los aspectos prácticos como en los teóricos y normativos.

Análisis de las tipologías tradicionales

Tal vez el aspecto más innovador y exitoso de esta operación fue el de la reinterpretación de la vivienda tradicional, realizada por distintos arquitectos de la época y coordinadas por Salvador Moreno, a partir de los estudios sobre la tipología realizados por Antonio Cruz y Antonio Ortiz.

«Caso a caso»

La reducción de los desalojos transitorios y la adquisición a bajo coste, pudo darse gracias a la declaración de Área de Rehabilitación Integrada que permitió a la expropiación en trámite de urgencia. El Patronato se encargó de forma directa y «caso a caso» de los trámites de realojo y distribución de las viviendas, práctica que luego se realizó en otros muchos casos de rehabilitación buscando la permanencia de los vecinos.

5. Resultados

Resultados a lo largo del proceso



Estado actual de la calle Jaboneros. Playa de aparcamientos junto a la plaza de la Iglesia de San Pablo Estado actual de la calle Trinidad

Fuente: Archivos propios.

A finales de los ochenta, tras los primeros años de desarrollo del Plan, se construyeron unas 400 viviendas (rehabilitadas y de nueva planta), gracias a la expropiación de 177 fincas. Por otro lado, el avance del Plan llevó a la aparición de nuevas calles y plazas y en 1998 se dieron por terminadas las obras de reurbanización, ejecutadas por EPSA, que afectaban a más de 50 calles y a ocho plazas. En ese momento se habían construido 616 viviendas, quedando pendientes 506 de las propuestas (144 de ellas en ejecución). La red de infraestructuras había sido totalmente remodelada y la relación con el río y con el casco antiguo mejorada gracias a la rehabilitación del Perchel Alto. Además los dos planes de rehabilitación permitieron la incorporación al área de nuevos equipamientos como alojamientos para ancianos (Corralón de Santa Sofía y la Aurora), un centro de día, el Centro de Servicios Sociales o la Comisaría en la antigua Casa de Socorro.

La intervención residencial, ha sido considerada uno de los principales aciertos del proceso, ya que las viviendas, en régimen de alquiler público y de escasa altura, permitieron frenar la especulación urbanística y suprimir a la degradación del barrio, y tuvieron una gran aceptación entre sus usuarios gracias a conservar las relaciones y la escala de la tipología tradicional.

Por otro lado, el trabajo desarrollado por el Centro de Servicios Sociales, más visible a través del concurso de corralones que va ya por su novena edición, ha obtenido avances notables en algunos aspectos como la mejora de la participación de los vecinos o la mejora del entorno.

Debilidades del proceso

Aunque la operación supone un referente en la rehabilitación urbana en España, tal vez por la dificultad de la falta de experiencia en este complicado campo, se han detectado algunas debilidades a lo largo de su desarrollo. Por un lado, estas se relacionan con las dificultades encontradas en la gestión del proceso, con cambios de competencias, definición de las nuevas funciones en las administraciones y la ralentización burocrática de prendimientos que estaban naciendo de forma simultánea al desarrollo del plan. Por otro, las principales críticas se relacionan con la ausencia de un proyecto más global, que además de incluir las operaciones residenciales, tratara de forma simultánea o coordinada otros aspectos como los de índole, social, económica o ambiental, dado que la idea de que a través de pequeñas intervenciones de rehabilitación se generaría un proceso general en el barrio no funcionó.

A pesar de que las sucesivas intervenciones en uno u otro ámbito han ido planteando soluciones a parte de los problemas detectados a lo largo de los 35 años de rehabilitación urbana de Trinidad-Perchel, se siguen detectando algunos problemas como el deterioro del espacio público o la existencia de solares convertidos en zonas de aparcamiento.

Fig. 5/ Síntesis de resultados de la integralidad de áreas tratadas

Actuación	Urbanismo			Edificación			Áreas			
	Reur	Remd	Urbz	Reh	Rnv	NVa	Urb	Ed	MA	SE
Plan Especial de los barrios de Trinidad y Perchel. (Incluidas las adaptaciones a los PGOU: PERI Trinidad Perchel PGOU83 y PAM-R4 PGOU97; y las operaciones financiadas su declaración como ARI en 1983 y 1994 y por el Plan Andaluz de Vivienda).										
PERI Perchel Alto; PERI C-2.										
Proyecto de Desarrollo Comunitario y Dinamización Social.										

En la tabla se presenta el resultado de la interpretación del equipo de trabajo en base a las entrevistas realizadas y a las visitas de campo.

Leyenda: Urbanismo: 1. Reurbanización; 2. Remodelación; 3. Urbanización / Edificación: 1. Rehabilitación; 2. Renovación; 3. Nueva construcción /Áreas: U: Urbanismo; V: Vivienda; M: Medio ambiente; S: Socioeconómico.. Sombreados en gris las áreas en las que intervine cada plan y su intensidad.

Fuente: Elaboración propia.

Proyectos en marcha

Considerando la permanencia de parte de estos problemas en la tradicional zona, el Área de Derechos Sociales, la Junta Municipal del Distrito Centro y el Observatorio del Medio Ambiente Urbano (OMAU) presentaron un proyecto de mejora de estos barrios a la convocatoria europea URBACT-USER. Este proyecto concedido en febrero de 2013, y actualmente en desarrollo, plantea el diseño de una intervención global e intersectorial en una zona de viviendas de VPP de los barrios de Trinidad Sur y Perchel Norte (OMAU), a partir de la movilización de los usuarios en los espacios urbanos.

6. Publicaciones relacionadas

La bibliografía empleada para el análisis puede consultarse en «Trinidad-Perchel. Un caso pionero».Rehab.5 abril 2012.

(<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/blogs/re-hab/trinidad-perchel-un-caso-pionero-2/>), y en el apartado correspondiente a la intervención de Salvador Moreno Peralta, «El Caso de Trinidad-Perchel (Málaga)», el 30 de octubre de 2012 en el Seminario «Regeneración Urbana Integrada: Cohesión social, Responsabilidad ambiental e Integración urbana».

(<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/blogs/re-hab/files/2012/04/TP-Madrid-ETSA.pdf>Madrid, ETSAM, 30 de octubre de 2012. En:). [Consulta: 7/1/2014].