

edificable en su borde (7 plantas) que el Plan General actual califica como zona verde con la renuncia de la Consejería de Política Territorial a sus derechos edificatorios genera un espacio abierto amplio hacia el interior de carácter más agradable. De nuevo aquí el espacio ajardinado es más interesante que la arquitectura posterior y contribuye a suavizar su presencia y a crear un espacio urbano válido al menos en principio.

La otra gran zona que surge en el Torreón se crea en la esquina definida entre la Ronda de Granada, la calle Granada y el paseo principal. Surgida como final de las actuaciones urbanísticas de la zona recoge en su edificación la revalorización económica y social del espacio a lo largo de su consolidación. Evidencia de nuevo la falta de estructura urbana que genera la solución del bloque aislado con espacios libres intermedios. Los espacios entre bloques mantienen esa dinámica difícil entre los requerimientos de privacidad demandados por sus usuarios y el de los locales comerciales que demandan la afluencia de público. Ello llevó incluso a alguna modificación puntual para permitir la localización de locales en plantas bajas que se elevan sobre el terreno para superar el concepto deteriorado de vivienda en planta baja.

Los volúmenes surgidos en estos últimos años reflejan los problemas que pueden generar las ordenanzas en el diseño global del elemento arquitectónico en especial ahora en los aprovechamientos bajo cubierta. Pero este tema lo analizaremos de forma general en otro momento.

Esta revisión rápida particular nos lleva a una valoración más global de la actuación en la zona al objeto de establecer una lectura urbanística general:

La primera lectura tiene que evidenciar el fracaso del objetivo social que se propuso en la actuación originaria de renovación de la zona. Si aquella actuación era necesaria, el objetivo de realojar a la población y la recuperación social de la zona era también muy importante en la propuesta global. Y todo ello está claro que ha quedado muy lejos de ser una realidad.

La distinción en viviendas de protección oficial que establecía la anterior legislación y la regulación de las viviendas de protección oficial (lo cual implica beneficios fiscales y crediticios) del grupo primero es uno de los programas más cuestionables en cuanto a la definición de viviendas de protección oficial que se han producido en estos modelos de viviendas.

La construcción de 150 viviendas de COVIMAN supuso un impulso fundamental a la definición de la zona, pero también un cambio radical en su concepción social inicial.

La segunda consideración general creo que es el reconocimiento del fracaso de un modelo urbanístico definido como bloque abierto. La construcción liberaba espacios comunes en su interior. Si bien la reducida escala de la actuación permite una positiva relación con la ciudad, su desarrollo urbano no es de ninguna manera trasplantable a una mayor escala de la ciudad. Ello unido a los problemas de conseguir aprovechamientos elevados y al cumplimiento de los requisitos de la Ley del Suelo en cuanto a dotaciones y equipamientos (zonas verdes, dotaciones públicas, aparcamientos...) ha creado una zona excesivamente congestionada que carece de la necesaria generosidad en los planteamientos iniciales que podían haber producido una de las zonas más agradables de la ciudad.

El diseño arquitectónico concreto ha resuelto los problemas presentes en el interior de la ciudad: iluminación y soleamiento lo cual ha hecho que la