

ENUNCIADO TRABAJO FIN DE MÁSTER. CURSO 2025-26

ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE EN LA GRAN MÁLAGA:

INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO LITORAL DE LA CIZAÑA (TORREMOLINOS)

1. INTRODUCCIÓN

La temática de trabajo para el trabajo fin de máster (TFM) está enfocada en el concepto de la "La Gran Málaga", un concepto que hace referencia a la consolidación de un área metropolitana funcional en torno a la ciudad de Málaga, impulsada por un crecimiento económico sostenido, una intensa atracción demográfica y una presión muy elevada sobre el mercado inmobiliario, especialmente en el ámbito de la vivienda. Esta expansión está generando una configuración territorial que trasciende los límites administrativos del municipio, integrando de facto a localidades aledañas como Torremolinos, Benalmádena, Rincón de la Victoria, Alhaurín de la Torre o Cártama.

Este fenómeno de expansión metropolitana ha puesto de relieve la necesidad de una infraestructura de transporte eficiente capaz de articular el territorio y garantice la cohesión funcional del área metropolitana. En este sentido, el desarrollo del transporte ferroviario, especialmente la red de Cercanías y la ampliación del metro, así como la mejora de las conexiones por carretera, se han convertido en elementos clave para sostener esta dinámica de crecimiento, tal y como se ha puesto de manifiesto recientemente en el II Foro Económico y Social del Mediterráneo. En esta línea, el II Plan Estratégico de Málaga reconoce esta realidad y plantea una visión de ciudad-región promoviendo la sostenibilidad, la conectividad y la calidad de vida como pilares fundamentales del desarrollo urbano.

Unido a lo anterior, resulta fundamental realizar una reflexión y plantear soluciones a las problemáticas generadas por el crecimiento en entornos costeros utilizadas en la zona especialmente desde las últimas décadas del siglo XX y el inicio del XXI. Para ello, se hace necesario repensar la forma de intervenir en áreas estratégicas del litoral que permitan dar con una respuesta adecuada a los retos urbanos, sociales y ambientales actuales.

Torremolinos, como uno de los pilares del desarrollo turístico de la Costa del Sol, presenta un tejido urbano complejo con áreas de oportunidad para la redefinición de su modelo de crecimiento y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. El área de La Cizaña, en particular, ofrece un emplazamiento singular por su potencial de integración de la herencia histórica y natural con nuevas dinámicas urbanas y sociales. Este TFM busca proponer soluciones arquitectónicas y urbanísticas que respondan a las necesidades contemporáneas, promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible.

2. EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento elegido para desarrollar las temáticas del TFM es la zona conocida como “La Cizaña” (Figura 1, Figura 2), situada en el frente litoral de Torremolinos entre la A-7/N-340 y el litoral, en el extremo oriental del término municipal y en contacto directo con el barrio de Los Álamos. Se trata de una zona que ha adquirido en los últimos años una creciente relevancia debido, por una parte, a su potencial turístico, y por otra, a su papel como nodo de transición entre Torremolinos y Málaga.



Figura 1. Localización del emplazamiento entre el término municipal de Torremolinos (Málaga) y Málaga. Fuente: Google Earth.



Figura 2. Localización del emplazamiento en el término municipal de Torremolinos (Málaga). Fuente: Google Earth.

Debido a su proximidad geográfica con Málaga y a sus conexiones viarias (MA-20, MA-21) y ferroviarias (línea C-1 en el apeadero de Los Álamos) esta área ha sido en los últimos años objeto de intensas operaciones de promoción inmobiliaria como la conocida como "Hábitat Alborán", con diseño del estudio HCP Architecture and Engineering, o la transformación del antiguo Hotel Los Álamos en un espacio de coliving para nómadas digitales, reflejando una apuesta por modelos residenciales flexibles y adaptados a nuevas formas de trabajo y movilidad. Esta situación, que combina una población residente local con otra flotante especialmente en época estival, unido a la coexistencia de usos turísticos y residenciales genera conflictos, especialmente en temporada alta, en términos de ruido, movilidad y acceso a servicios, generando asimismo la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo y la proliferación de viviendas turísticas un cierto desplazamiento de la población local.

El ámbito propuesto se trata de la parcela con referencia catastral 7768804UF6576N00010J, definida como UE-14, con un total de 83.509 m² de planta (Figura 3).

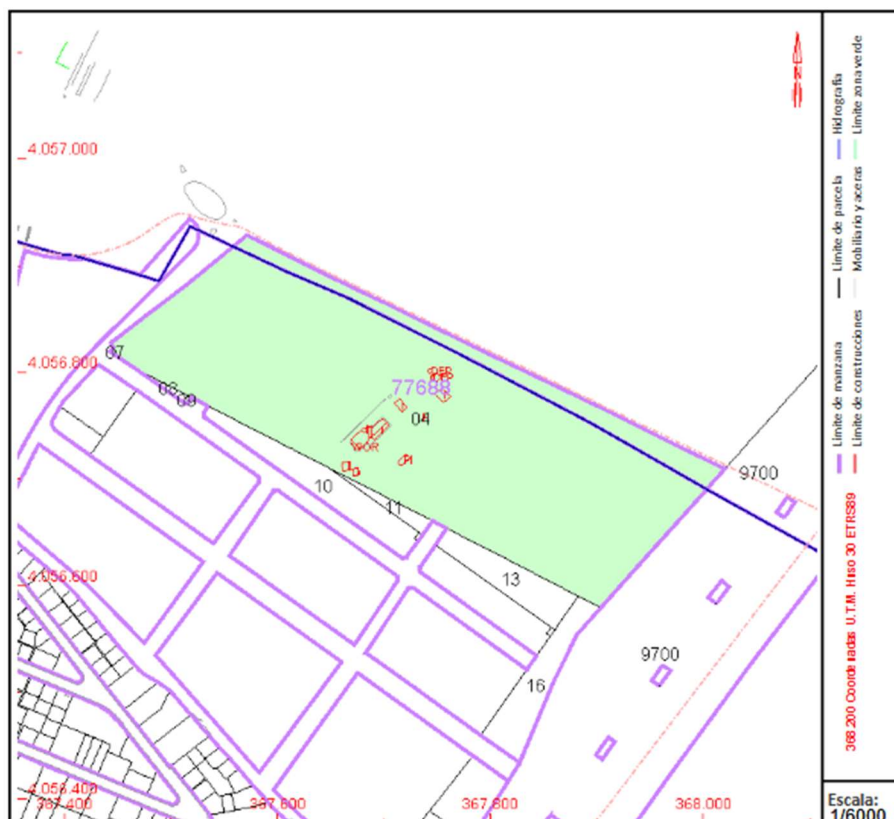


Figura 3. Planta del emplazamiento UE-14. Fuente: Sede electrónica del catastro.

Se trata de una zona que presenta elementos de importante valor patrimonial y arqueológico, al albergar yacimientos romanos que datan de los siglos I al IV d.C., incluyendo una villa, una factoría de salazones, un área termal y un complejo alfarero con hornos y almacenes. Estos restos, vinculados a la producción y comercio de productos alimenticios como el garum, constituyen uno de los enclaves arqueológicos

más relevantes de la costa malagueña. El Ayuntamiento de Torremolinos ha manifestado su intención de integrarlos en el nuevo PGOU como parte de una estrategia de valorización patrimonial y desarrollo turístico sostenible.

Además, desde el punto de vista urbanístico se trata de una zona con afección de servidumbres aeronáuticas al encontrarse en la proximidad del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, lo que implicará la consideración tanto de alturas máximas de edificación como de afecciones por ruido. Asimismo, presenta interés desde el punto de vista de su relación con la zona de transición de costas y con el dominio público marítimo terrestre.

Todo lo anterior permite definir la zona de La Cizaña como un área en el que puede ensayarse un modelo residencial sostenible, integrado en el contexto urbano y medioambiental litoral que presenta un cierto déficit de equipamientos capaces de dar servicio a una población tanto estable como estacional.

3. OBJETIVOS GENERALES

Este enunciado de TFM pretende la elaboración de una propuesta integral para el desarrollo urbanístico y arquitectónico de la zona de La Cizaña en Torremolinos, que aborde las complejidades de esta zona litoral situada a modo de charnela entre los municipios de Torremolinos y Málaga. Se trata de un ámbito de estudio en el que pueden ensayarse soluciones innovadoras tanto a nivel urbanístico como arquitectónico que resuelvan las principales problemáticas de las zonas de expansión ligadas a la costa en los municipios sometidos a una gran presión turística. Bajo esta óptica, el ejercicio debe plantearse las siguientes reflexiones generales:

- Fomento de la cohesión social y la calidad de vida a través de la creación de espacios públicos de calidad y la provisión de equipamientos necesarios para la comunidad.
- Revalorización del espacio costero y el patrimonio existente en La Cizaña, integrándolos en un nuevo modelo de ciudad.
- Propuesta de un modelo de desarrollo urbano multifuncional que combine usos residenciales, equipamientos y la puesta en valor del patrimonio arqueológico.
- Diseño de soluciones arquitectónicas sostenibles y resilientes, adaptadas al entorno y que promuevan la eficiencia energética y el respeto por el medio ambiente.

Este enunciado de TFM ha estructurado en torno a tres temáticas principales interrelacionadas, que se desarrollarán de forma holística para lograr una visión integral del proyecto en La Cizaña. Cada temática abordará aspectos específicos y permitirá experimentar nuevos modelos de intervención en la

costa de Torremolinos. La intervención planteada se articula sobre tres ejes principales: equipamiento social, residencial plurifamiliar y parque arqueológico, integrándose mediante una ordenación urbana coherente que conecte los espacios públicos, peatonales y paisajísticos con el litoral.

En todos los casos, el proyecto de arquitectura se integrará en una ordenación general del área de La Cizaña que integre las tres temáticas de trabajo de manera coherente. Esta ordenación, que podrá ser el resultado de un trabajo de equipo o individual desarrollado en las asignaturas del primer semestre, tendrá que definir:

- La red de espacios públicos y zonas verdes, incluyendo plazas, paseos y conexión con el frente marítimo.
- La distribución de usos (residencial, equipamientos, zonas verdes/arqueológicas) y la definición de las volumetrías y alturas.
- Las conexiones con el entorno urbano existente de Torremolinos y la accesibilidad al área
- La infraestructura de movilidad, incluyendo peatonal, ciclista y rodada, con soluciones de aparcamiento.
- Las estrategias de sostenibilidad urbana, como la gestión del agua, la energía y los residuos, integradas en el diseño paisajístico y arquitectónico.

4. TEMÁTICA 1. EQUIPAMIENTO SOCIAL

La inclusión de un equipamiento social en el desarrollo urbano de La Cizaña responde a la necesidad de mejorar la dotación de servicios en un emplazamiento marcado por la coexistencia de población residente y estacional, marcado por una transformación progresiva del litoral en función de intereses turísticos. En este contexto, el equipamiento debe actuar como catalizador "cohesional", capaz de ofrecer un espacio donde la comunidad pueda encontrarse y participar activamente en la vida del barrio (de hecho, creando barrio). Esta dimensión relacional y social adquiere especial relevancia en una zona que, hasta la fecha, presenta un déficit de servicios de proximidad capaces de dar respuesta a las necesidades, muy diversas, de habitantes y visitantes. De esta forma, el equipamiento proyectado no debe entenderse exclusivamente como un edificio meramente funcional, sino como un equipamiento cívico abierto, flexible y polivalente, capaz de acoger una variedad de actividades sociales, culturales y educativas que potencien las relaciones intergeneracionales derivadas del espectro de edad de la población residente.

Por tanto, desde un punto de vista programático, la propuesta tendrá que definir el uso del equipamiento en función del análisis y diagnóstico realizado en la zona, respondiendo a las carencias identificadas

este tendrá que ser concretado por el alumnado en función del análisis y diagnóstico realizado sobre la zona. En cualquier caso, el equipamiento a proyectar tendrá una superficie mínima construida de 300 m² y una máxima que no excederá de 1500 m², aunque esta última podrá ser redefinida por el alumnado en función de la propuesta realizada.

La arquitectura no solo ha de atender a los requerimientos específicos del programa, sino también a su integración en el tejido urbano existente y proyectado en la ordenación general, cuidando su relación con el espacio público. Así, el proyecto contemplará el diseño integral de la parcela resultante en la ordenación, incluyendo por tanto el entorno inmediato del/os volúmenes proyectados, garantizando una conexión adecuada con los elementos circundantes, accesibilidad universal y calidad ambiental. Con ello, el equipamiento debe proyectarse no como un volumen aislado, sino debe pensarse como nodo activo dentro del ecosistema urbano proyectado para La Cizaña, capaz de reforzar la identidad del lugar y mejorar la calidad de vida de su población estable y temporal.

5. TEMÁTICA 2. EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO

La propuesta de un edificio residencial colectivo en La Cizaña se inscribe en el contexto de la expansión metropolitana de Málaga y la fuerte presión habitacional que afecta fuertemente a la capital malacitana, pero especialmente a municipios como Torremolinos, con una fuerte presión de la industria turística. Esto ha conllevado un encarecimiento del suelo, generando dinámicas de gentrificación y con ello pérdida de diversidad social, además de las tensiones entre población residente y estacional. Paralelamente, los modos de habitar se han modificado en las primeras décadas del siglo XXI, reflejando una diversidad de estructuras familiares, formas de convivencia y nuevas demandas ligadas a la flexibilidad laboral, la movilidad geográfica o el envejecimiento activo. Ante este panorama, el proyecto se presenta como una oportunidad para repensar el modelo residencial actual y explorar soluciones que respondan a la escasez de vivienda asequible sin renunciar a la calidad arquitectónica y urbana, fomentando un hábitat inclusivo, adaptable y comprometido con la sostenibilidad, especialmente social y ambiental.

Por ello, el enfoque del proyecto no debe limitarse a una respuesta tipológica convencional, sino que debe plantear nuevas formas de habitar que integren de manera efectiva la flexibilidad funcional. Esto implica el diseño de viviendas adaptables a distintos perfiles y ciclos de vida, que deben combinarse con espacios comunes y zonas intermedias que favorezcan la vida comunitaria, como un reflejo de formas de habitar más tradicionales pero que paradójicamente potenciaban un mayor nivel de relación vecinal. En su relación con su entorno, no debe obviarse que la intervención debe integrarse coherentemente en el entorno paisajístico y patrimonial del litoral en general y del área de intervención

en particular, que debe entenderse como pieza clave en la articulación de un desarrollo urbano equilibrado entre Málaga y Torremolinos.

Desde el punto de vista programático, el conjunto residencial podría incorporar una diversidad de unidades habitacionales (desde viviendas compactas para jóvenes o personas solas, hasta tipologías familiares o más flexibles), complementadas con espacios compartidos como lavanderías, zonas de coworking, salas comunitarias o espacios exteriores-interiores de relación. Asimismo, la propuesta debe reflexionar sobre la inclusión de espacios para usos compatibles que pueden situarse planta baja (o bien complementando zonas específicas de la propuesta urbanística general) que dinamicen el entorno urbano inmediato, considerando estrategias de accesibilidad, eficiencia energética y gestión del agua, acorde con las exigencias medioambiental del litoral malagueño en el contexto actual de cambio climático.

6. TEMÁTICA 3. PARQUE ARQUEOLÓGICO

La intervención en el ámbito de La Cizaña no puede entenderse plenamente sin reconocer el valor patrimonial que alberga, siendo un área en el que se conservan vestigios romanos de notable relevancia generados entre los siglos I y IV d.C. Se trata de un conjunto formado por una villa, una factoría de salazones, termas y un complejo alfarero, que testimonian el pasado productivo y comercial del litoral malagueño en época romana. Este patrimonio, bastante desconocido y escasamente puesto en valor actualmente, representa una oportunidad estratégica para vincular el desarrollo urbano contemporáneo con la memoria histórica del territorio, integrando la dimensión cultural y educativa como un elemento central del proyecto.

La propuesta para esta temática contempla la creación de un parque arqueológico que no solo garantice la protección, conservación y musealización de los restos existentes, sino que también los inserte activamente en la vida urbana y social del entorno. Se trata, por tanto, de superar una visión meramente contemplativa del patrimonio para dotarlo de un nuevo protagonismo urbano, accesible a residentes y visitantes, convirtiéndolo en un recurso didáctico, turístico y cultural. En este sentido, el parque debe ser entendido como de carácter predominantemente público y abierto, articulando recorridos, espacios expositivos y contexto cultural, favoreciendo un relato continuo entre el pasado y el presente.

Desde un punto de vista programático, la propuesta arquitectónica asociada podrá desarrollarse con una superficie construida mínima de 300 m² y máxima en torno a los 1.000 m², aunque esta superficie podrá ser ampliable en función de las decisiones adoptadas en relación con el espacio expositivo, didáctico y formativo y su vinculación con la musealización y protección de los restos arqueológicos. Así, a modo de ejemplo, el proyecto podrá contemplar un centro de interpretación o pabellón de acceso,

concebido como un nodo de acogida y mediación cultural o bien conectarse de manera directa integrando la funcionalidad requerida con la protección del propio yacimiento arqueológico, de los que pueden encontrarse numerosas referencias actuales. En cualquier caso, el proyecto tendrá que integrar funciones básicas como recepción, sala expositiva, espacio para talleres y actividades didácticas, zona de administración o aseos, garantizando paralelamente la mínima interferencia visual y física con los restos arqueológicos, priorizando soluciones constructivas ligeras, reversibles y respetuosas con estos. Asimismo, se deberán diseñar los itinerarios exteriores, pasarelas, cubiertas o protecciones necesarias para la correcta conservación y visita de los yacimientos, siempre en coherencia con criterios de accesibilidad universal y sostenibilidad ambiental.

La implantación del parque arqueológico deberá formar parte de una estrategia urbana más amplia desarrollada en el área de trabajo, de manera que se articule con los demás componentes del proyecto urbanístico propuesto en La Cizaña. De este modo, se propone una integración transversal con el tejido residencial, los espacios públicos y el área de equipamientos prevista, favoreciendo conexiones peatonales, visuales y funcionales que refuercen la centralidad de este patrimonio dentro del nuevo desarrollo urbano. Así, el parque arqueológico debe presentarse no como un enclave aislado, sino como una infraestructura cultural activa con identidad propia que se integre adecuadamente en la propuesta del sector, ofreciendo una alternativa cualificada al modelo de urbanización intensiva y descontextualizada que históricamente ha afectado a muchos sectores litorales de la Costa del Sol.

7. OTRAS CONSIDERACIONES

El proyecto desarrollado por el alumnado tendrá necesariamente que desarrollarse en el marco de las líneas de investigación específicas propuestas por el taller de arquitectura al que estén asociadas las personas elegidas por el alumnado para la tutorización de su TFM.