



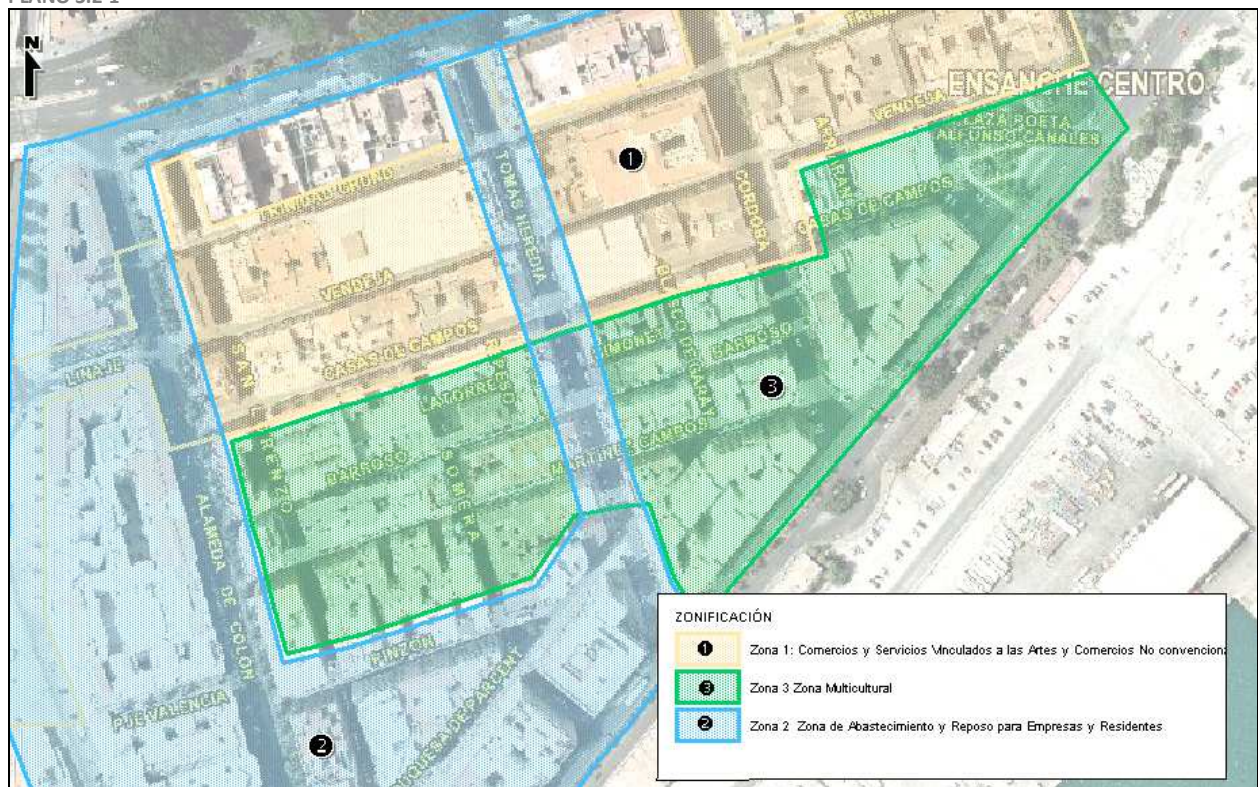
## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

### 1 ESPACIOS ZONALES PRIORITARIOS SEGÚN OPORTUNIDADES DE NEGOCIO Y DISPONIBILIDAD DE LOCALES

Tras el análisis básico de la Estructura Comercial existente actualmente en la zona y la definición del mix-comercial más idóneo para la reactivación productiva del Ensanche de Heredia, nos encontramos en disposición de poder formular y definir en mayor medida cuales son las principales zonas de concentración de actividades, así como el tipo de actividad con mayor oportunidad de negocio para las mismas.

En este sentido, se ha acotado la zona de estudio en tres áreas tal y como aparece reflejado en el siguiente plano adjunto.

PLANO 3.2-1





## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

---

Las zonas de estudio acotadas son:

- **Zona 1: Zona de Comercios y Servicios Vinculados a las Artes y Comercios No Convencionales**, donde se le dará mayor protagonismo a todas aquellas actividades relacionadas con el mundo del arte y la cultura y que puedan suponer todo un atractivo para los visitantes.
- **Zona 2: Zona de Abastecimiento y Reposo para empresas y residentes**. En esta zona conviven actividades tales como aquellas destinadas al comercio de proximidad y actividades de restauración. Dicha convivencia permite satisfacer las necesidades tanto de los propios residentes como de los trabajadores de la zona, los cuales en la mayoría de las ocasiones pasan más tiempo en este espacio que en sus propios espacios de residencia.
- **Zona 3: Zona Multicultural**. Este espacio ha sido reservado para la ubicación de actividades de carácter multicultural, tales como actividades de artesanía, alimentación internacional, bares temáticos relacionados con el mundo de la cultura, etc.

A pesar de la realización de una acotación clara en cuanto a la ubicación de actividades preferentes, hay que tener en cuenta que se trata de recomendaciones y que ello **no impide la convivencia de aquellas actividades ya existentes, así como la instalación de actividades de índole diversa y diferente a las propuestas**.

Por el contrario, es precisamente esa **posibilidad de diversidad**, la que dota a la zona del Ensanche de Heredia de una identidad propia, enriqueciéndola y diferenciándola de otras zonas de la ciudad y el área metropolitana.

No obstante, teniendo siempre presentes estos aspectos, **se considera que la mejor reorientación para la mejora y sobre todo definición del actual mix-comercial de la zona debería iniciarse partiendo del patrón propuesto bajo la definición de las tres zonas acotadas**.



## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

### 1.1 ZONA 1: ZONA DE COMERCIOS Y SERVICIOS VINCULADOS A LAS ARTES Y COMERCIOS NO CONVENCIONALES

Dentro de la definición del mix-comercial se ha prestado especial interés en la introducción de actividades destinadas al mundo del arte y la cultura. Dicho interés viene motivado por la presencia de dos importantes hitos de referencia dentro de este mundo en la ciudad de Málaga como son:

- **Centro de Arte Contemporáneo (C.A.C.)** Se trata de uno de los principales hitos de atracción turística de la ciudad y constituye uno de los centros de referencia tanto en el ámbito nacional como europeo, en la difusión de las artes plásticas y visuales desde el último tercio del siglo XX hasta la actualidad.
- **Teatro Alameda;** una de las salas de referencia tanto para el público local como para visitantes en lo que respecta a los grandes éxitos de cine y teatro.

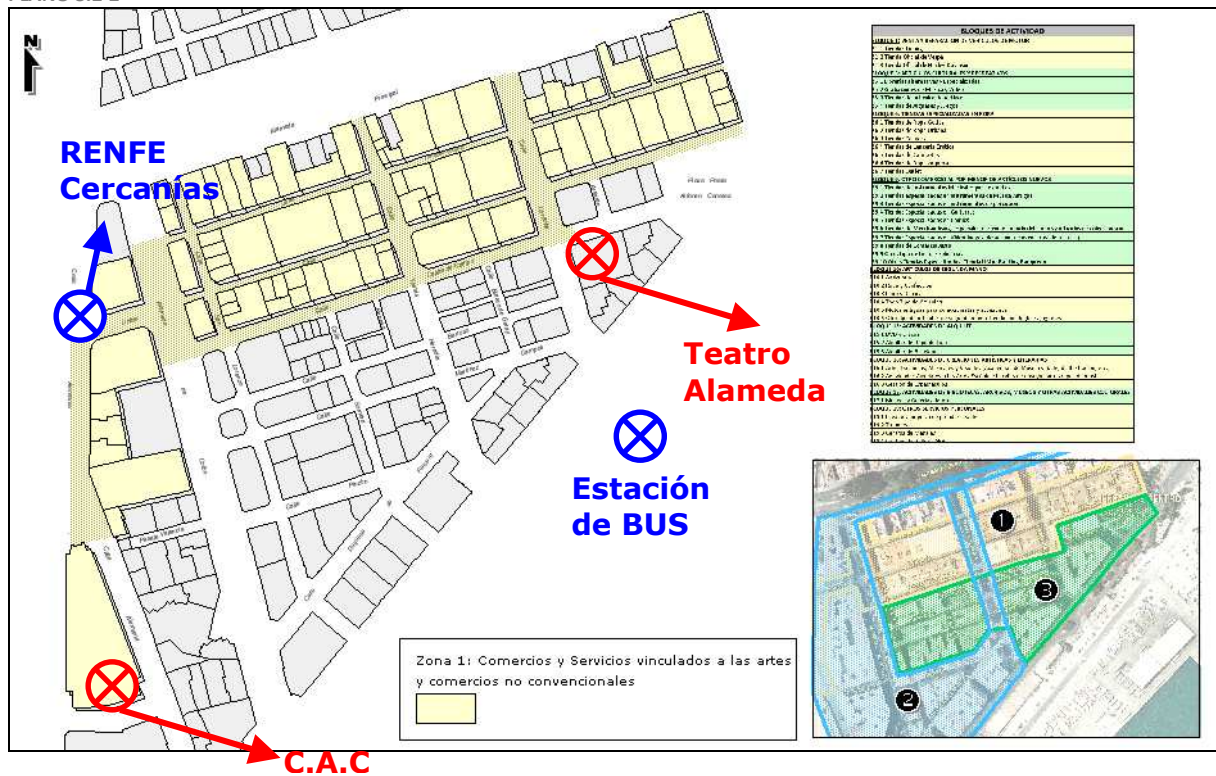




### FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

En relación a estos hitos de referencia, se ha establecido la delimitación de la ZONA 1: Zona de Comercios y Servicios vinculados a las artes y comercios no convencionales. Tal y como se puede apreciar en el siguiente plano adjunto dicha zona pretende conectar el C.A.C. con el Teatro Alameda a través de la introducción de actividades que potencien un continuo temático (arte y cultura) y sobre todo que genere sinergias turístico-comerciales en la zona (establecimientos no convencionales) Todo ello posibilitaría la canalización de los flujos que se dan en la zona, sobretodo teniendo en cuenta la existencia de la parada del tren de cercanías en el centro, así como las paradas de los autobuses de la EMT en la Alameda Principal y la Estación Suburbana de Autobuses en el Muelle de Heredia.

PLANO 3.2-2





## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

Las actividades propuestas como recomendables a desarrollar en esta zona son:

<b>BLOQUES DE ACTIVIDAD</b>
<b><u>BLOQUE 1: VENTA Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS DE MOTOR</u></b>
B1.1 Tiendas Tuning
B1.2 Tienda Oficial de Vespa
B1.3 Tienda Oficial de Harley-Davinson
<b><u>BLOQUE 5: ARTÍCULOS CULTURALES Y RECREATIVOS</u></b>
B5.1 Librerías alternativas y Especializadas
B5.2 Grabaciones de Música y Vídeo
B5.3 Tiendas de artículos deportivos
B5.4 Tiendas de Juguetes y Juegos
<b><u>BLOQUE 6: TIENDAS ESPECIALIZADAS EN ROPA</u></b>
B6.1 Tiendas de Ropa Gótica
B6.2 Tiendas de Ropa Urbana
B6.3 Tiendas Convers
B6.4 Tiendas de Lencería Erótica
B6.5 Tiendas de Camisetas
B6.6 Tiendas de Ropa vaquera
B6.7 Tiendas Outlet
<b><u>BLOQUE 9: OTRO COMERCIO AL POR MENOR DE ARTÍCULOS NUEVOS</u></b>
B9.1 Tiendas de Instrumentos Musicales para expertos
B9.2 Tiendas especializadas en instrumentos de Música Antigua
B9.3 Tiendas Especializadas en instrumentos de percusión
B9.4 Tiendas Especializadas en Guitarras
B9.5 Tiendas Especializadas en Comics
B9.6 Tiendas de Merchandising, especializadas con el mundo del comics y artículos de coleccionismo
B9.7 Tiendas Especializadas en Video Juegos (de acción, de aventuras, de rol, etc.)
B9.8 Tiendas de Comercio Justo
B9.9 Otros tipo de tiendas solidarias
B9.10 Otras Tiendas Especializadas: Tienda UMA, Ranking Ranqueen
<b><u>BLOQUE 10: ARTÍCULOS DE SEGUNDA MANO</u></b>
B10.1 Anticuario
B10.2 Ropa y Confección
B10.3 Libro y Discos
B10.4 Todo Tipo de Artículos
B10.5 Motos antiguas para coleccionistas y accesorios
B10.6 Otro tipo de artículos de segunda mano: Tiendas nostálgicas, juguetes



## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

---

### ... continuación bloques de actividad zona 1

<b>BLOQUES DE ACTIVIDAD</b>
<b>BLOQUE 15: ACTIVIDADES DE ALQUILER</b>
B15.1 DVD y Discos
B15.2 Alquiler de Ropa de Lujo
B15.3 Alquiler de Bicicletas
<b>BLOQUE 16: ACTIVIDADES DE CREACIONES ARTÍSTICAS Y LITERARIAS</b>
B16.1 Artes Escénicas, Musicales y Visuales (Academias de Música y Baile, de Ilustración, etc.)
B16.2 Actividades Auxiliares a las Artes Escénica: Locales de ensayo para grupos de música
B16.3 Gestión de Espectáculos
<b>BLOQUE 17: ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS, ARCHIVOS, MUSEOS Y OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES</b>
B17.1 Museos y Galerías de Arte
<b>BLOQUE 19: OTROS SERVICIOS PERSONALES</b>
B19.1 Lavado y limpieza de prendas textiles
B19.2 Tatuajes
B19.3 Centros de Masajes
B19.4 Centros de Belleza, SPA

El esbozo de estas recomendaciones de actividades a desarrollar en la zona 1, nos muestra una **mezcla entre el mundo del arte, la cultura y lo no convencional**, que brinda una **oferta alternativa y diferente a lo existente** tanto en los espacios de gran consumo como en los de comercio de proximidad.

Se trata de introducir una mezcla atractiva a las actividades ya existentes y sobre todo complementarias, que sirvan de referencia tanto para la población turística como para la población local.



## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

---

### 1.2 ZONA 2: ZONA DE ABASTECIMIENTO Y REPOSO PARA EMPRESARIOS Y RESIDENTES

La historia del Ensanche de Heredia se encuentra íntimamente relacionada con el mundo de los servicios y el sector empresarial. A pesar de contar con población residente, ésta es muy escasa y se caracteriza más por ser uno de los principales centros de negocios de la ciudad.



Detalle de la principal concentración de actividades empresariales y del sector servicios entorno al Eje Alameda de Colón

Estas características hacen que actualmente la zona del Ensanche de Heredia cuente con numerosas zonas de limitación horaria en función de la jornada laboral. No obstante esta casuística ha derivado en una adaptación hacia la introducción de actividades con las que paliar las necesidades tanto de residentes como sobre todo de los trabajadores de la zona.

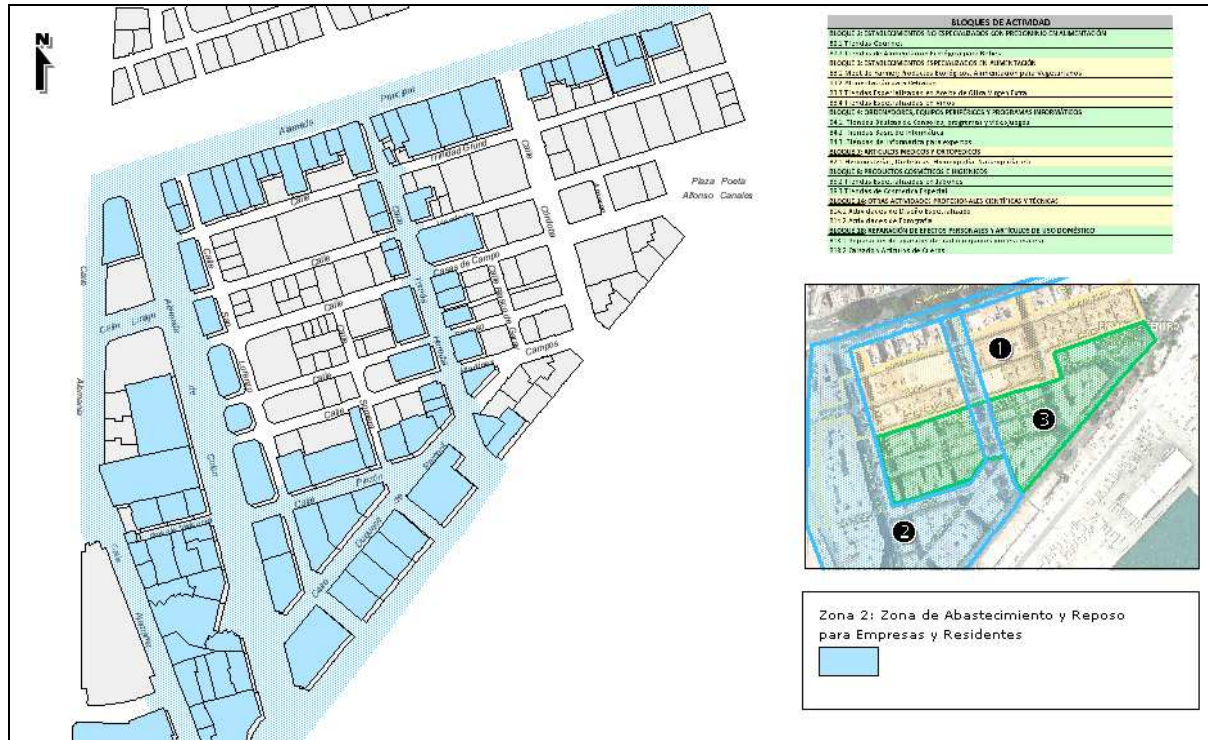
Como norma general estos trabajadores suelen pasar la mayor parte del tiempo en su lugar de trabajo, sin embargo, continúan teniendo las mismas necesidades cotidianas. Este hecho ha dado lugar a que surjan actividades destinadas a la satisfacción de dichas necesidades como son arreglos de ropa, arreglos de zapatos, fruterías, etc. Asimismo, no podemos olvidarnos de las actividades de Restauración, bastante frecuentes en la zona y vinculadas en gran medida a los horarios y los hábitos de los trabajadores de la zona (bares de desayuno, de menús, etc.)



### FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

Tal y como podemos apreciar en el siguiente plano adjunto la delimitación de la Zona 2 se ha realizado entorno a dos ejes funcionales Alameda de Colon y Calle Tomás Heredia, lugares donde se concentran la mayor parte de actividades empresariales de la zona; sin olvidarnos de Calle Pinzón y Pasaje Valencia, principales zonas de restauración y claves en el acceso al Barrio desde el C.A.C. y en la consolidación de la ruta gastronómica proyectada.

PLANO 3.2-3







## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

Las actividades propuestas como recomendables a desarrollar en esta zona son:

<b>BLOQUES DE ACTIVIDAD</b>
<b>BLOQUE 2: ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON PREDOMINIO EN ALIMENTACIÓN</b>
B2.1 Tiendas Gourmet
B2.2 Tiendas de Alimentación Ecológica para Bebes
<b>BLOQUE 3: ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS EN ALIMENTACIÓN</b>
B3.1 Meet de Farmer; Productos Ecológicos, Alimentación para Vegetarianos
B3.2 Alimentación para Celiacos
B3.3 Tiendas Especializadas en Aceite de Oliva Virgen Extra
B3.4 Tiendas Especializadas en Vinos
<b>BLOQUE 4: ORDENADORES, EQUIPOS PERIFÉRICOS Y PROGRAMAS INFORMÁTICOS</b>
B4.1 Tiendas Básicas de Consolas, programas y videojuegos
B4.2 Tiendas Basic de Informática
B4.3 Tiendas de Informática para expertos
<b>BLOQUE 7: ARTÍCULOS MÉDICOS Y ORTOPÉDICOS</b>
B7.1 Herboristerías, Dietéticas, Homeopatía, Naturopatía, etc.
<b>BLOQUE 8: PRODUCTOS COSMÉTICOS E HIGIÉNICOS</b>
B8.2 Tiendas Especializadas en Jabones
B8.3 Tiendas de Cosmética Especial
<b>BLOQUE 14: OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS</b>
B14.1 Actividades de Diseño Especializado
B14.2 Actividades de Fotografía
<b>BLOQUE 18: REPARACIÓN DE EFECTOS PERSONALES Y ARTÍCULOS DE USO DOMÉSTICO</b>
B18.1 Reparación de aparatos de audio (equipos profesionales)
B18.2 Calzado y Artículos de Cueros

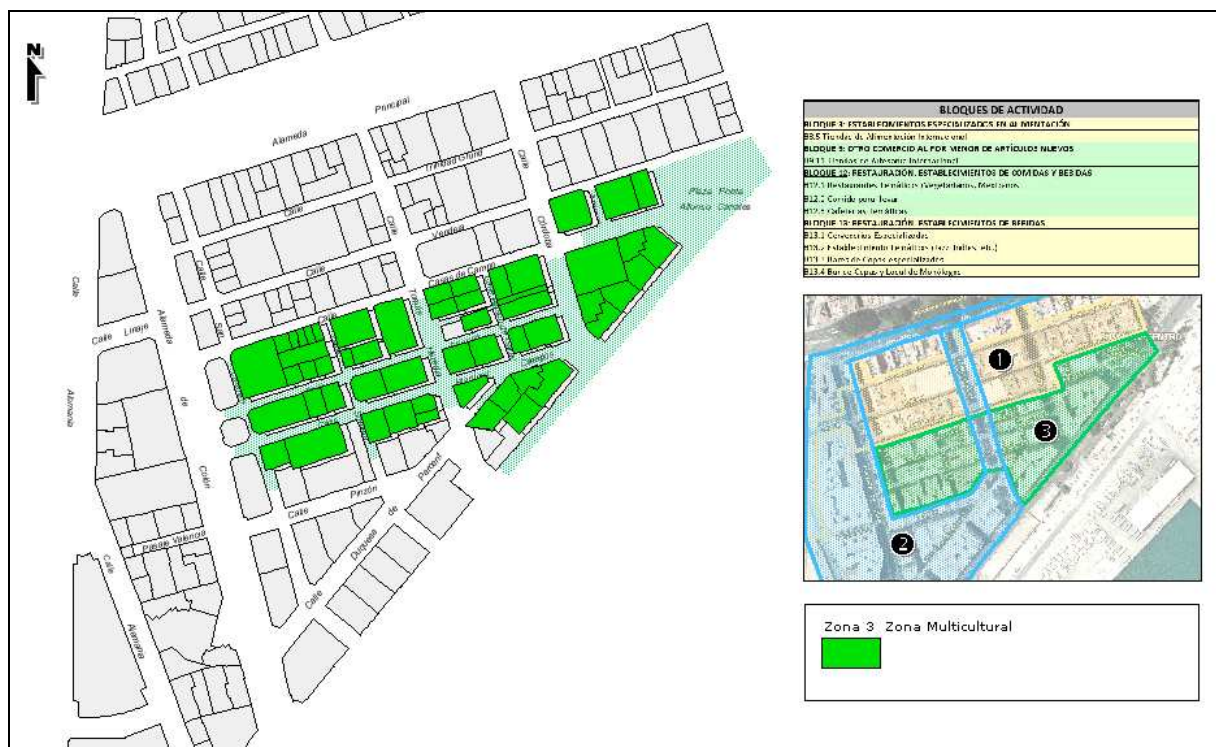


## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

### 1.3 ZONA 3: ZONA MULTICULTURAL

Dentro de la actual configuración del Ensanche de Heredia, se está dando la proliferación de actividades de carácter multicultural que contribuyen a enriquecer la diversidad de la zona.

Este tipo de actividades se encuentran muy relacionadas con el mundo del arte y la cultura, de ahí que se considere como positivo el aprovechamiento de esta casuística, de cara a potenciar y afianzar las sinergias turístico-comerciales en la zona.





## FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL SOHO MALAGA BARRIO DE LAS ARTES

Este tipo de actividades suponen toda una alternativa para el ocio existen en la zona, ofreciendo actividades poco comunes y que pueden llegar a convertirse en referentes para la zona.

Entre las múltiples actividades que pueden llegar a desarrollar se destacan de las definidas en el mix-comercial las siguientes:

<b>BLOQUES DE ACTIVIDAD</b>
<b><u>BLOQUE 3: ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS EN ALIMENTACIÓN</u></b>
B3.5 Tiendas de Alimentación Internacional
<b><u>BLOQUE 9: OTRO COMERCIO AL POR MENOR DE ARTÍCULOS NUEVOS</u></b>
B9.11 Tiendas de Artesanía Internacional
<b><u>BLOQUE 12: RESTAURACIÓN. ESTABLECIMIENTOS DE COMIDAS Y BEBIDAS</u></b>
B12.1 Restaurantes Temáticos (Vegetarianos, Mexicanos)
B12.2 Comida para llevar
B12.3 Cafeterías Temáticas
<b><u>BLOQUE 13: RESTAURACIÓN. ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS</u></b>
B13.1 Cervecerías Especializadas
B13.2 Establecimiento Temáticos (Jazz, Indies, etc.)
B13.3 Bares de Copas especializados
B13.4 Bar de Copas y Local de Monólogos

En definitiva, la zonificación planteada pretende sobre todo hacer del Barrio de las Artes SOHO Málaga todo un referente multicultural y alternativo, un espacio con identidad propia que aproveche las sinergias existentes y sobre todo que atraiga flujos por sí mismo.