

Territorio y configuración de la
ciudad

LA CIUDAD ANTIGUA COMO REFERENTE TURÍSTICO Y SU CAPACIDAD DE CARGA

Pedro Marín Cots.

AGENDA 21 MÁLAGA



Ayuntamiento
de Málaga



Invierno 2014

El contenido de este informe corresponde a la visión profesional que el autor considera relevante sobre esta materia, no siendo el Ayuntamiento, con carácter general, responsable de las opiniones vertidas en el mismo.

Recuperación integral.....	6
El Centro Histórico como imagen de la ciudad y su apuesta como espacio cultural y turístico.....	9
Las debilidades frente a las fortalezas de la ciudad antigua.....	13
Exceso de densidad de usos comerciales y de hostelería	13
Ocupación de plantas altas por usos diferentes al de vivienda	17
Pérdida de población en áreas de concentración de hostería y ruido	18
Exceso de ocupación de espacios públicos por mesas, sillas e instalaciones de hostelería	23
Sustitución de usos residenciales por apartamento o hostales	39
Ornato de diseño de locales comerciales, rótulos y carteles....	40
Regulación de comercios destinados a souvenirs y su ocupación del espacio público	42
Sobre kioscos móviles, y venta callejera	44
Sobre las carpas de los establecimientos hosteleros y otras actividades.....	45
Sobre la instalación de carpas para eventos en espacios públicos	47
Decálogo de una ciudad histórica sostenible	48

“Ya en las memorias un pasado ficticio ocupa el sitio de otro, del que nada sabemos con certidumbre – ni siquiera que es falso”

Jorge Luis Borges, *Tlön, Uqbar, Orbis Tertius*



“Observar las ciudades puede causar un placer particular, por corriente que sea la vista”, señalaba Kevin Lynch al comienzo de su célebre libro sobre la imagen de la ciudad. Cuando vamos habitualmente andando por la ciudad antigua o la moderna, sea tranquilamente paseando, o de prisa por motivos de trabajo, nuestra mirada apenas se aparta de un horizonte indefinido. Vemos los obstáculos, personas, vehículos, semáforos, calles o plazas, que se cruzan en nuestro recorrido, pero no miramos por donde vamos, a diferencia de los turistas que pasean lentamente mirando a los lados y hacia arriba. Están observando la ciudad, mirando las diferentes construcciones que a lo largo de los siglos se han ido superponiendo, y que constituyen la imagen de la ciudad actual.

En nuestra ciudad observamos poco, sin embargo, cuando estamos en otras ciudades de visita o de turismo, reproducimos la mirada que escruta las huellas que el pasado ha ido dejando, y que posibilita la elaboración de una imagen. A veces la imagen de nuestra ciudad ha sido elaborada y filtrada por otros, de los que hemos heredado sus claves y simbolismo. Otras veces entre los residentes y los “otros” se desarrollan los atributos que darán simbolismo a la ciudad, y a sus elementos de referencia.

Podríamos recordar cada ciudad que conocemos por sus elementos más representativos, sus catedrales, sus avenidas, sus puentes o sus elementos innovadores en su día de infraestructuras. El Centro Histórico de Málaga, que quedó aislado del proceso de crecimiento de la ciudad de los sesenta y los setenta, conserva sin embargo los atributos que le hacían referencia.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

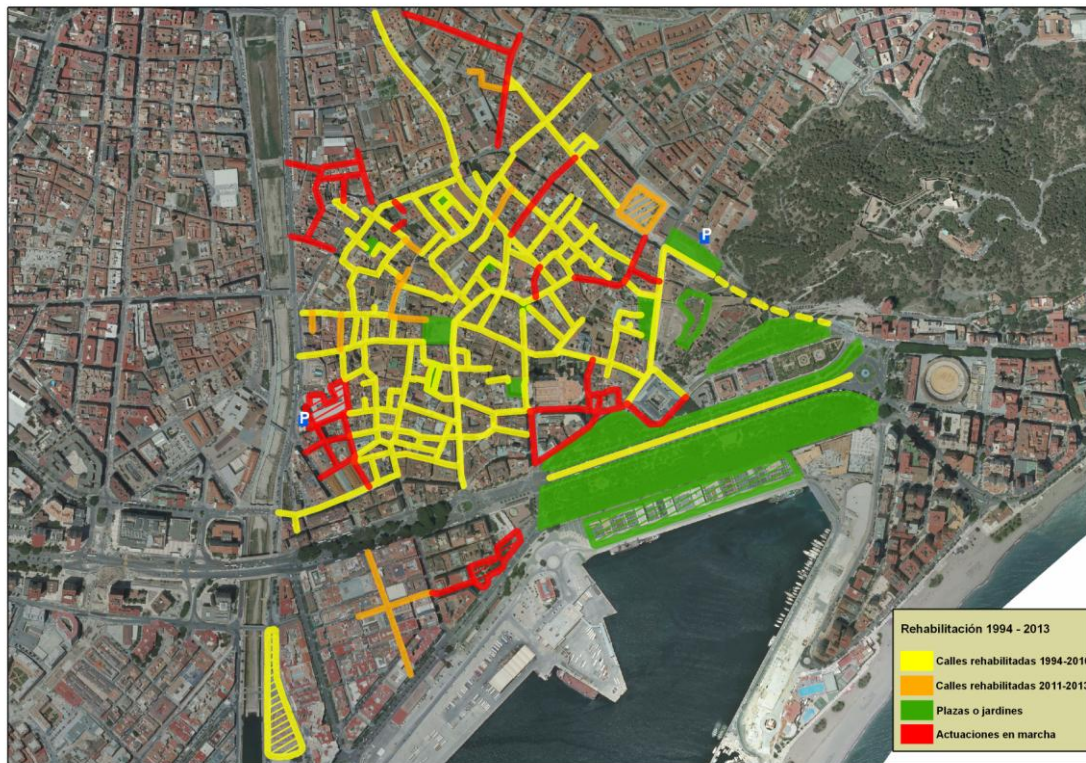
Aunque la ciudad crecía hacia la periferia de forma atolondrada y sin mirar hacia atrás, la ciudad antigua dejada de la mano de la inversión pública y privada, subsistió de mala manera, primero hasta la llegada de la democracia, que supuso a través del PGOU de 1983 una recuperación de la mirada hacia el olvidado Centro, y después, a partir de los noventa, cuando se producen las primeras inversiones importantes en la recuperación de sus calles, plazas y edificios.

Unas decenas de años son mucho tiempo para la escala humana, pero poco para la pérdida de las imágenes colectivas. El maltratado Centro Histórico de Málaga, mantuvo pese a las adversidades su simbolismo, y todavía hoy sigue trabajando en su recuperación urbana, social y económica, con la “mirada” puesta en nuevos objetivos que potencien su desarrollo a través del turismo cultural.

Recuperación integral

Cuando en 1994 la Unión Europea pone en marcha la Iniciativa Comunitaria Urban, la idea de recuperación urbana, principalmente la referente a los centros históricos, ya llevaba funcionando algunos años en Europa. Sin embargo, a diferencia de la recuperación formal del espacio público y la edificación que tuvo un común precedente en Bolonia a finales de los años sesenta, la idea del nuevo programa europeo era incidir no solo en los aspectos físicos de la recuperación urbana de áreas dolorosamente afectadas por la crisis económica de los años ochenta y las fuertes reconversiones productivas que conllevaron, sino también en las consecuencias de desempleo y marginalidad urbanas.

Por tanto Urban, debía atender también los aspectos sociales y económicos de las áreas incluidas en su contorno, fomentando al mismo tiempo la participación ciudadana en la puesta en práctica de los objetivos del programa.



Lo que hoy en día es consustancial a un proyecto urbano, y que consideramos como de “obligado” cumplimiento en referencia a la sostenibilidad urbana, es decir que contenga cuestiones referentes no solo a la ordenación física de los espacios públicos, sino también con el medio ambiente urbano y la gestión de los recursos de forma eficiente, con la cohesión social, la formación y el fomento de emprendedores, las cuestiones de género y la gobernanza ciudadana, en los primeros años noventa eran formas de trabajo muy poco desarrolladas.

En los 17 Urban iniciales desarrollados en España, y otros sesenta en Europa, se incluían en diferentes modos ese concepto integrador de trabajo en varios ámbitos de la ciudad. Ciertamente pionero, el proyecto aprobado de Málaga reunía parte de las características que hoy consideramos habituales, y se constituyó en una referencia de método de trabajo, formando parte del proyecto que obtendría en 1998 el premio a las Buenas Prácticas de Naciones Unidas-Habitat, siendo Málaga la primera ciudad europea en lograrlo.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

En la actualidad 18 años después, seguimos manteniendo una metodología y estructura de trabajo similar, pero los objetivos y las perspectivas de la ciudad se han ido ampliando conforme los años han ido transcurriendo y el viejo Centro Urbano, memoria visual de la ciudad, se ha transformado en un espacio cultural de atractivo singular.

La recuperación del Centro Histórico de la ciudad, en la que también tienen espacio los arrabales externos a la antigua ciudad medieval amurallada, ha posibilitado no solo el cambio de una imagen física de calles, plazas y de la edificación rehabilitada, sino también la potenciación de los elementos turísticos, y por tanto económicos, de los que carecía la ciudad, casi en un grado extremo.



La actividad económica de la provincia lleva girando alrededor del turismo desde que de manera formal, previamente lo hacía de manera intuitiva, lo decidió el Plan de Estabilización de 1959. Sin embargo en Málaga ciudad esa referencia no había supuesto una relación estrecha con el turismo, que prácticamente desapareció con la independencia de Torremolinos,

separado de Málaga en 1988.

En los años noventa, solo un 4% del turismo que visitaba la Costa del Sol recalaba en la ciudad, cuando el porcentaje que compartía la playa con visitas a Ronda, Granada o Córdoba sumaba el 15%.

Hoy en día esa situación se ha transformado totalmente y el Centro Histórico de Málaga ha duplicado el número de viajeros y pernoctaciones en la última década.

A finales de 2013 Málaga contaba con 62 establecimientos hoteleros frente a los 24 de 2000. El número de viajeros alojados en hoteles ha pasado de 379.221 en 2000 a 961.981 personas en 2013.¹ Junto con Bilbao es la ciudad española que más está creciendo en atraer turismo urbano. De hecho la estancia media en hoteles es de 2,04 días, únicamente superada por las estancias de Valencia y Barcelona que son las ciudades donde más ha crecido este tipo de turismo, vinculado posiblemente a la imagen de modernidad que los grandes eventos han tenido en la imagen turística.

Hacer atractiva la ciudad, canalizarla a través de la oferta de turismo cultural era también uno de los cometidos de la recuperación urbana del Centro Histórico. Málaga, sin poder ser considerada una ciudad monumental clásica, albergaba también vestigios del pasado romano, árabe y cristiano de singular importancia, así como una excelente arquitectura del siglo XIX cuya puesta en valor era una oportunidad al mismo tiempo cultural y económico.

En los años noventa, prácticamente la escena cultural de la ciudad se identificaba con el entonces restaurado Teatro Cervantes, y con los cines que todavía ofrecían su mayor parte de oferta cinematográfica en el área central de la ciudad, no en la periferia (o en los suburbios) como ocurre en la actualidad.

Sin darnos excesiva cuenta, la ciudad ha ido ampliando su oferta cultural, no solo a través de la rehabilitación de calles y plazas que enlazan recorridos históricos, si no también de las iglesias que configuran iconos como los Mártires, Santiago o San Felipe Neri, los museos públicos desarrollados en los últimos años como el Picasso, el Museo del Patrimonio de la Ciudad, el Thyssen y próximamente el de Bellas Artes en la Aduana y el Pompidou en el Muelle 1. O los museos privados que con un considerable esfuerzo de sus emprendedores han ido apareciendo en la última década, el museo de la Música, o el museo del Vidrio en el paraje bosnio de calle Parra.

En las dos décadas transcurridas es también necesario una nueva mirada crítica a la ciudad vieja, ver también cuales han sido los errores o fallos en las actuaciones realizadas, y plantear nuevas formas de trabajo para el siglo XXI, que necesariamente deberán estar basadas por una parte en la ya un poco gastada palabra sostenibilidad, pero que mantiene su fuerza innovadora, y por otra, en la calidad del trabajo realizado, en los trabajos de recuperación de calles, en la meticulosidad en el tratamiento del pavimentos, de las recuperaciones de edificaciones, o en la limpieza del espacio público, en la calidad del servicio de la oferta cultural, en la que la búsqueda del talento y la innovación suponga un signo diferenciador de nuevas las políticas culturales.

Los problemas, básicamente de obsolescencia física y económica que tenía el Centro

¹ Informe de Coyuntura Turística 2013, SOPDE, Diputación de Málaga. Instituto Nacional de Estadística y Area de Turismo del Ayuntamiento de Málaga. Entre 2006 y 2013 los viajeros alojados en hoteles han aumentado en Málaga en el 109,3%, a una distancia considerable se encuentra Bilbao (45,7) y San Sebastián (25,6).

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

Histórico hace 20 años (y que todavía son evidentes al norte de calle Carreteras) han sido claramente mejorados. La imagen de la ciudad antigua actual no tiene nada que ver afortunadamente con la que empezamos a recuperar en los años noventa. Sin embargo han aparecido nuevas problemáticas derivadas de la nueva actividad económica por ejemplo de la hostelería, que ha tenido un gran desarrollo, pero que también supone molestias a los residentes y comerciantes al ocupar con las mesas y terrazas más espacio público del aconsejable.

Ello dificulta la movilidad por las calles, y el acceso a los comercios o a las viviendas de los residentes. Debemos pensar que los proyectos de rehabilitación fueron aprobados de una determinada forma, en su mayor parte para ampliar el espacio público como lugares de encuentro ciudadano, paseo o juegos para niños.

También el recorte de la movilidad y accesibilidad en algunas calles donde la “preferencia peatonal” del proyecto originalmente aprobado ha derivado en simplemente “peatonal” dificulta el acceso rodado a las personas que viven o trabajan en la ciudad antigua, y que se muestran discriminados con el resto de la ciudad.

Estos y otros problemas, como el exceso de ruido, o los problemas derivados de la recogida de basura, o la limpieza en unos espacios estrechos o de difícil acceso, son cuestiones que debemos resolver manteniendo el equilibrio entre los objetivos de recuperación del Centro Histórico y la convivencia ciudadana.

El Centro Histórico como imagen de la ciudad y su apuesta como espacio cultural y turístico

La actual imagen de Málaga como destino cultural y turístico está en crecimiento, y puede ser un valor añadido importante para el desarrollo futuro de la ciudad. El patrimonio cultural, el de los siglos pasados, y el nuevo, el contemporáneo que Málaga oferta, gestionado de forma adecuada puede ser un importante recurso turístico y por tanto económico.

Esta nueva imagen es una excelente oportunidad de futuro, y al mismo tiempo, obliga a la necesidad de mantener un equilibrio entre la oferta turística y la sostenibilidad urbana de la ciudad, dado el carácter no renovable de los recursos patrimoniales. La cultura y el turismo son grandes generadores de actividad económica y empleo, y su combinación con la inversión pública y privada deben suponer una mejora de calidad de vida para el conjunto de la ciudad de Málaga.

La actividad de fomento del turismo cultural puede suponer, como de hecho ya lo está siendo, un cambio importante en la estructura tradicional del Centro Histórico, ya que junto a las características de centralidad, residencia, comercio, servicios terciarios y ocio, se añaden otros usos relacionados a las actividades turísticas y culturales con la ampliación de oportunidades de actividad económica que ello supone, pero también de adaptación a nuevos horarios y nuevas formas de trabajo.

La calidad del trabajo en la oferta cultural y de los servicios que la complementan deberá ser uno de los aspectos más importantes del nuevo posicionamiento de Málaga en la competencia de ciudades, y elemento clave para diferenciar jerarquías y niveles turísticos.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga



Museo Picasso



Museo Carmen Thyssen

En el ya largo proceso de recuperación del Centro Histórico y sus Arrabales, se han ido rehabilitando áreas donde el deterioro físico y la precariedad en las condiciones de vida eran elementos comunes. La apuesta por la oferta cultural de la ciudad es también un reto para recuperar aquellos espacios degradados que se encuentran fuera de los recorridos habituales de la ciudad antigua. El ejemplo del museo del Vidrio y su posible ampliación como espacio de interpretación arqueológica, puede revitalizar una zona degradada con la combinación de una excelente oferta cultural y la rehabilitación física de las calles y plazas de la zona, con lo que se reforzarían nuevos focos simbólicos y culturales.

El cambio en las nuevas formas de actividad del Centro Histórico aumentan su complejidad urbana, junto a las actividades tradicionales, y la nueva oferta cultural, aparecerán también iniciativas innovadoras de recuperación de áreas o simplemente plazas que sin haber tenido previamente una experiencia comercial o cultural, querrán poner en valor las nuevas oportunidades que se generen en la ciudad antigua con el aumento de visitantes, o en el ensanche de Muelle Heredia por su cercanía y vinculación al nuevo Puerto de Málaga reformado.

La participación ciudadana, las nuevas iniciativas que colectivos de vecinos o de comerciantes desarrollen deberán ser apoyadas como parte de lo hemos considerado una recuperación integral del espacio central de la ciudad, donde deben entrar en juego otras estructuras de funcionamiento urbanístico, social, económico y participativo muy diferentes de las ya obsoletas del pasado.

El equilibrio sostenible del turismo cultural, o simplemente del turismo, es un aspecto básico para el mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos residentes en la ciudad antigua y en el resto de Málaga. La ciudad antigua comienza a ser centro de afluencia masiva de visitantes, pero ya otras ciudades han conocido la expresión “*morir de éxito*”, y es que la gran afluencia de turistas también puede llevar consigo problemas importantes, no solo la congestión de las infraestructuras disponibles, sino también la banalización mediática de las formas sociales y culturales de la población.

Al tratar de diferenciar el turismo cultural del turismo ordinario, o de masas, se puede hacer un ejercicio de optimismo deliberado, pensando que la oferta patrimonial histórica y museística contemporánea está destinada a un turismo cultural *de calidad*, lo cual no deja de ser una expresión únicamente de deseos. En la práctica la afluencia turística será única, aunque evidentemente se trate buscar o capturar un segmento turístico muy determinado.

La ciudad de turismo cultural perseguida se diferencia notablemente de la ciudad turística clásica costera, donde las imágenes importadas de diferentes nacionalidades, se configuran como un conjunto de espacios donde lo británico, lo alemán, lo italiano tienen su representación. No es Inglaterra, ni Baviera o la Lombardía, pero las imágenes a fuerza de ser repetidas y asimiladas se convierten en reales, copia exacta del original, imagen hiperreal que señalaba Jean Baudrillard.

Al igual que en los nuevos museos mediáticos, donde junto a (o en lugar de) los eruditos, convergen colas enormes de personas dispuestas a esperar pacientemente la ansiada entrada, la ciudad original tranquila en apariencia se puede convertir en un espectáculo de ocio “cultural” triturado, recortado y comprimido. Listo para la venta.

Por ello es importante establecer la capacidad de carga o de acogida que puede acoger la ciudad antigua o Málaga en su conjunto. La capacidad de carga (un concepto también vinculado a la Huella Ecológica) va estrechamente relacionada con el equilibrio ambiental del número de visitantes, de los residentes y las infraestructuras disponibles con la sostenibilidad

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

urbana. Un exceso de capacidad de carga disminuye la calidad de vida de los visitantes y los residentes, y hacen ingrata y molesta la movilidad por el Centro Histórico, además de los costes ambientales que puede suponer en residuos o consumo energético.



Antiguo mercado de mayoristas reconvertido en museo de arte contemporáneo CAC



Sin embargo el turismo cultural también introduce nuevas formas de comportamiento

en la población residente, posibilita conocer otras formas culturales, nuevas pautas de comportamiento que contribuyen a favorecer la integración y la cohesión social. El turismo cultural requiere de infraestructuras, además del patrimonio histórico, y de la nueva oferta museística creada, el establecimiento de recorridos físicos, el acceso de los visitantes, desde sus hoteles, el Puerto o el Aeropuerto, lo que requerirá nuevas formas de organización que faciliten sus movilidad, sin interrumpir o degradar las condiciones persistentes. El turismo es un complemento a las actividades clásicas de la ciudad, y debe integrarse de forma equilibrada, no suponer una carga para la ciudad antigua.

También el turismo, en caso de recesión económica, puede suponer un súbito desplome de parte de las actividades asumidas ya como ordinarias, de ahí la necesidad de reforzar la “calidad” de la oferta y de los servicios que la atienden. Los niveles de excelencia en el servicio turístico siempre son menos vulnerables a los ciclos económicos.

Las debilidades frente a las fortalezas de la ciudad antigua

Durante los últimos trabajos que hemos realizado sobre el PREPI Centro desde 2010², hemos ido poniendo de manifiesto junto a las fortalezas que acabamos de señalar, las debilidades del modelo urbano, que más recientemente han recogido tres exhaustivos estudios sobre el Centro Histórico³. Las cuestiones que considero se deberían abordar, para precisamente mantener equilibrada la capacidad de carga tiene que ver con la regulación de usos de los espacios más saturados de actividades comerciales, así como la protección de la vivienda en las plantas altas de la edificación.

Por otra parte, el respeto a la estética y a la composición de las plantas bajas comerciales en edificios protegidos es simplemente una obligación normativa, al igual que la instalación de rótulos, carteles, kioscos portátiles o carpas tanto para la hostelería como para organizar actos.

Exceso de densidad de usos comerciales y de hostelería

Desde 1983, los diferentes PGOUs, y el PEPRI Centro no permitían la instalación de usos terciarios en las plantas bajas de una serie de calles por la excesiva concentración que suponían, y al mismo tiempo a la falta de actividad que se producía una vez cerraban estos establecimientos a medio día. Artículo 12.4.8. Restricción de usos en plantas bajas.

En las calles que a continuación se relacionan se prohíben en planta baja de los edificios los siguientes usos: Bancos y Entidades Financieras.

Se entiende que la restricción en planta baja afecta a las parcelas o edificios situados en las calles mencionadas, incluyendo todo el fondo o profundidad máxima edificable de la

² Viva la Calle, Actuaciones de Recuperación Integral del Centro Histórico de Málaga, desde 1994 a 2010. Observatorio de Medio Ambiente Urbano.

³ Análisis de la Movilidad, Accesibilidad y Ornamentos de la Area Centro de la Ciudad de Málaga. Estudio 7 para OMAU. Noviembre 2012. Evaluación de los impactos del proceso de recuperación y regeneración urbana integral del centro Histórico de Málaga 1994-2013. Fernando Barreiro, Diciembre 2013. Informe sobre intervenciones urbanísticas y transformaciones físicas en el ámbito del PEPRI CENTRO (1994-2013). Miriam Rein. Noviembre 2013.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

parcela o edificio en cuestión, por lo que las esquinas de calle se consideran vinculadas a la restricción hasta el límite parcelario, aún cuando ésta dé a una calle no sometida a la restricción citada.

Relación de calles:

Larios, Alameda Principal, Puerta del Mar, Plaza Félix Sáenz, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Larios, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez-Pastor, Especerías, Strachan, La Bolsa, Martínez, Granada y Plaza Uncibay.



Como podemos ver en la muestra que hemos recogido en varias manzanas de la parte central o más comercial del centro y los usos en planta baja han cambiado sustancialmente desde que se formuló el PEPRI de 1990. La primera cuestión relevante es que el terciario en planta baja, básicamente entidades financieras no tienen una presencia importante (las continuas reconversiones bancarias han ido reduciendo su presencia), por lo que podría revisarse la prohibición por calles antes señalada.

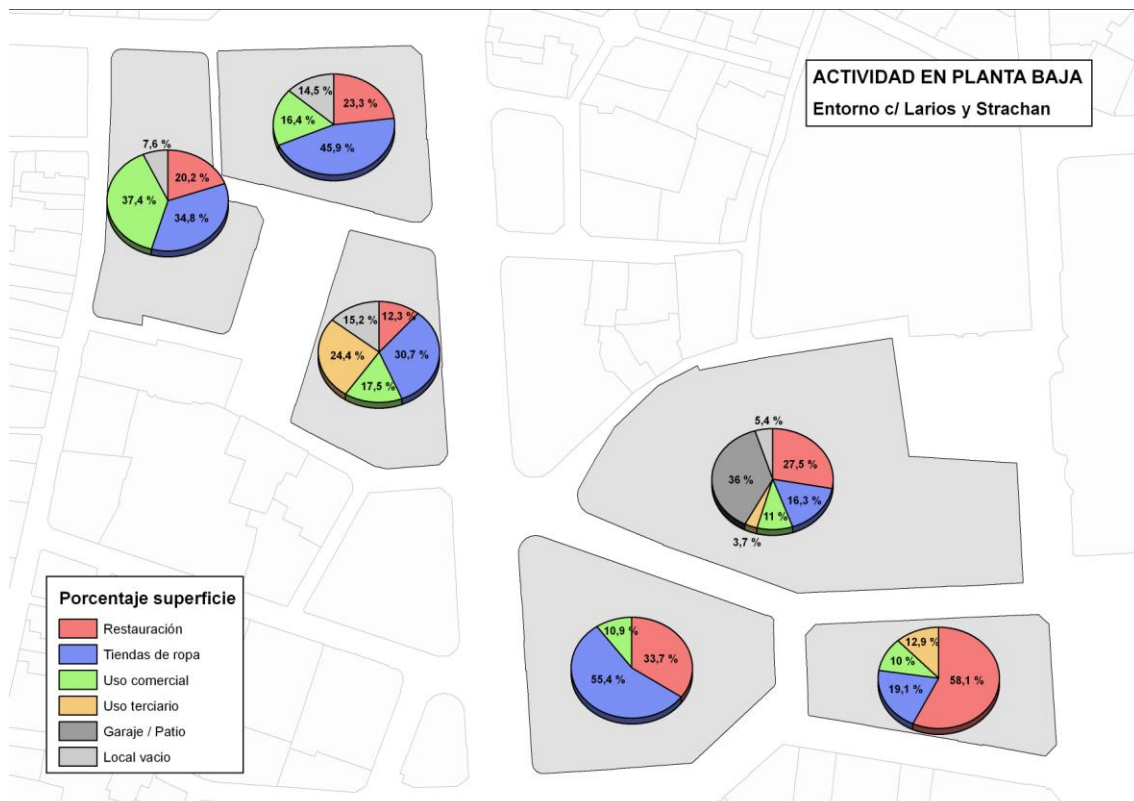
La segunda cuestión que se aprecia fácilmente es la gran ocupación de suelo en planta baja destinado a la hostelería, en casi todas las manzanas estudiadas supera el 20% de su superficie, llegando en alguna al 58,1%.

También el uso comercial-tiendas de ropa tiene unos niveles de ocupación de suelo muy altos, junto a la hostelería prácticamente ocupan más del 80% de los usos estudiados.

El reequilibrio de usos parece necesario a través de los instrumentos del planeamiento. Tal como se hizo con los bancos en 1983 y 1989, se debe actuar con el exceso de concentración

de usos que rompen la diversidad urbana.

No se trata de corregir cuestiones relacionadas con la economía y la libertad de mercado, si no en atribución de las competencias urbanísticas regular los usos del suelo. Hoy en día la banca y el sector terciario no ocupan los espacios como hace 30 años, y los problemas de uso predominantes es de otro tipo, al igual que el modelo urbano se ha reforzado más en su intención de fomentar la ciudad compleja donde se produzca una mixtura de usos y funciones⁴. En algunas ciudades se han llevado a cabo nuevas normativas para precisamente aminorar la fuerte densidad de algunos usos, y fomentar la mezcla con otros⁵.



En 1985 se desarrollo un Plan Especial en Pedregalejo y el Palo, donde se concentraban entonces los bares con música, para establecer un porcentaje máximo de ocupación por manzana, de manera que cuando una manzana estaba “saturada” no podía instalarse un nuevo local, hasta tanto se rebajase el porcentaje de ocupación.

Una situación similar, ocupación por manzanas, o por radios geométricos se podría aplicar en el PEPRI para mantener unos niveles de equilibrio en la complejidad urbana. Por ejemplo, estimando en un 20% la ocupación máxima de un usos determinado por manzana o conjunto de manzanas, o incluso calles “saturadas”. De esta manera no se podría establecer un nuevo establecimiento hasta tanto los porcentajes bajasen de la relación indicada. Ello supondría, es un ejemplo, que si un restaurante cierra sus instalaciones en una zona “saturada” no puede ocupar su superficie otro restaurante.

⁴ En este sentido la idea de ciudad compacta, compleja en usos, y de proximidad se refleja en multitud de acuerdos y propuestas, solo como ejemplo, desde la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (2010), a la Red de ciudades por Modelos Urbanos Sostenibles CAT-MED que lidera Málaga (2011).

⁵ Barcelona, “normativa de la modificació del plan especial d’establiments de concurrència pública, hosteleia i altres activitats a ciutat vella”. Septiembre de 2013.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga



La situación de los bancos y entidades crediticias de los años ochenta de predominio exclusivo en planta baja, la tienen hoy en día la hostelería y las franquicias. En las mismas

manzanas estudiadas podemos observar como los comercios en régimen de franquicia supone cada vez un porcentaje mayor respecto al comercio tradicional, suponiendo una ruptura en el equilibrio de usos urbanísticos que venimos señalando. La forma de actuación con estos usos podría ser similar a la señalada anteriormente.

Ocupación de plantas altas por usos diferentes al de vivienda

Una de las problemáticas mayores del ámbito PEPRI es el uso no residencial de las plantas altas, lo que contradice el objetivo de recuperar población. Incluso en los últimos años, al albor de las necesidades turísticas de alojamiento, se han reconvertido viviendas en alojamientos turísticos en diversos formatos.



El PGOU, artículo 12.4.7, al igual que el PEPRI considera para todo el ámbito contemplado en el Plan Especial, la superficie máxima construida de uso terciario o comercial por unidad de parcela edificada, podrá ser como máximo hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (planta baja más dos alturas). En 50% se entiende incluido el uso comercial.

Por tanto no se permiten edificios destinados exclusivamente a uso terciario, excepto en los casos cuya actividad sea la asistencia pública de la Administración (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Delegaciones Provinciales del Gobierno y del Estado), o Corporaciones de derecho público y ello en función de su carácter de equipamiento.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a la actividad comercial. No se podrán utilizar las partes principales de un edificio, que dan vista al exterior, para almacenamiento de apoyo a los comercios. Estos deberán estar situados en lugares

secundarios, no visibles al exterior.

En el estudio que hemos realizado en las mismas manzanas en las que hemos examinado los usos en planta baja, dan unos niveles de ocupación residencia el planta baja muy bajos. Debiendo ser por ordenanza el 100% de las plantas superiores a PB+2, en las manzanas estudiadas apenas supera el 50% de las actividades, teniendo las actividades profesionales, médicos, abogados, economistas, o de servicios niveles muy altos de ocupación.

El número de viviendas vacías o desocupadas es también muy elevado, tal como señalan los censos de vivienda y el catastro.

También empiezan a destacar los usos de hostales o apartamentos turísticos. Solamente hemos localizado los que tienen una actividad evidente, pero ignoramos las viviendas que particulares destinan a alojamientos turísticos, cuestión que se trata más adelante.

Las propuestas para limitar estas situaciones son de dos tipos. Por una parte, el simple cumplimiento de la normativa de usos.

En la cuestión de las viviendas vacías, se puede proponer recargos importantes en el IBI para fomentar la ocupación de las viviendas y por tanto de la habitabilidad del Centro Histórico, uno de los objetivos principales de la intervención municipal en el periodo 1994-2014.

Pérdida de población en áreas de concentración de hostería y ruido

Una de las acciones contempladas en la Iniciativa Comunitaria Urbana 2009-2012 era la recuperación del entorno de calle Beatas y Tomás de Cozar, donde ya en 1998 con el primer Urban se realizaron actividades de reurbanización con pavimentos de pizarra que dieron malos resultados. La actuación actual consistía en recuperar la actividad residencial y comercial de la zona, apostando también por equipamientos que supusieran complementar la oferta cultural y turística de la ciudad antigua.

Para ello era fundamental actuar en la reurbanización del eje Beatas y sus calles perpendiculares, Ramón Franquelo, Marques de Guadiaro, Granados y paralelas Tomás de Cozar o Granada.

En la actualidad importantes equipamientos han contribuido a revitalizar la zona como el Museo de la Música en su nueva ubicación, o el Liceo Francés. Sin embargo la crisis económica ha paralizado algunas iniciativas que se iba a desarrollar, 11 parcelas son solares, entre las que destaca por su extensión la situada entre Beatas y Tomas de Cozar. Por otra parte 15 parcelas edificadas se encuentran sin uso.

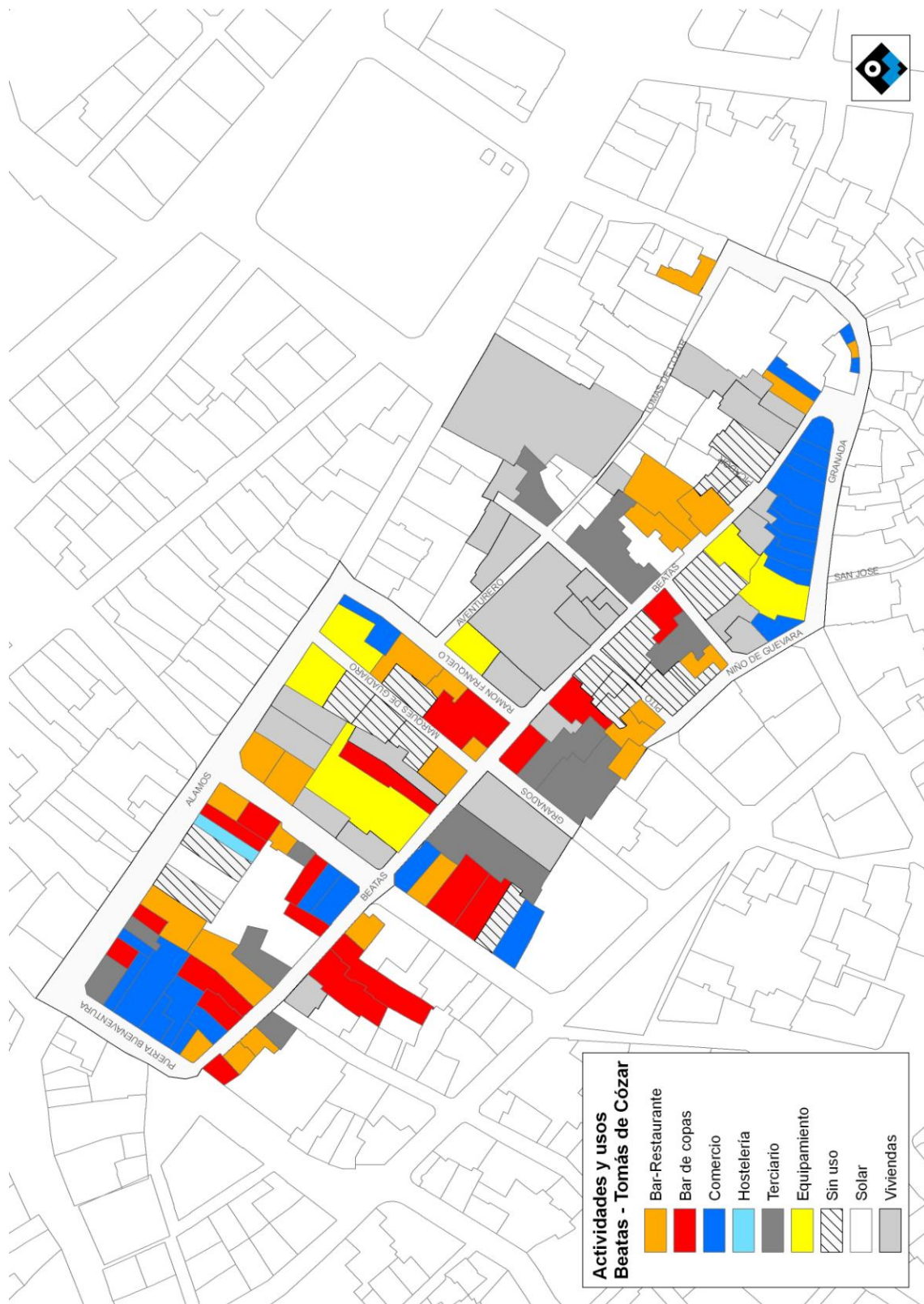
Junto al uso residencial, predominan la hostelería, 42 locales, de los que 18 son bares de copas.

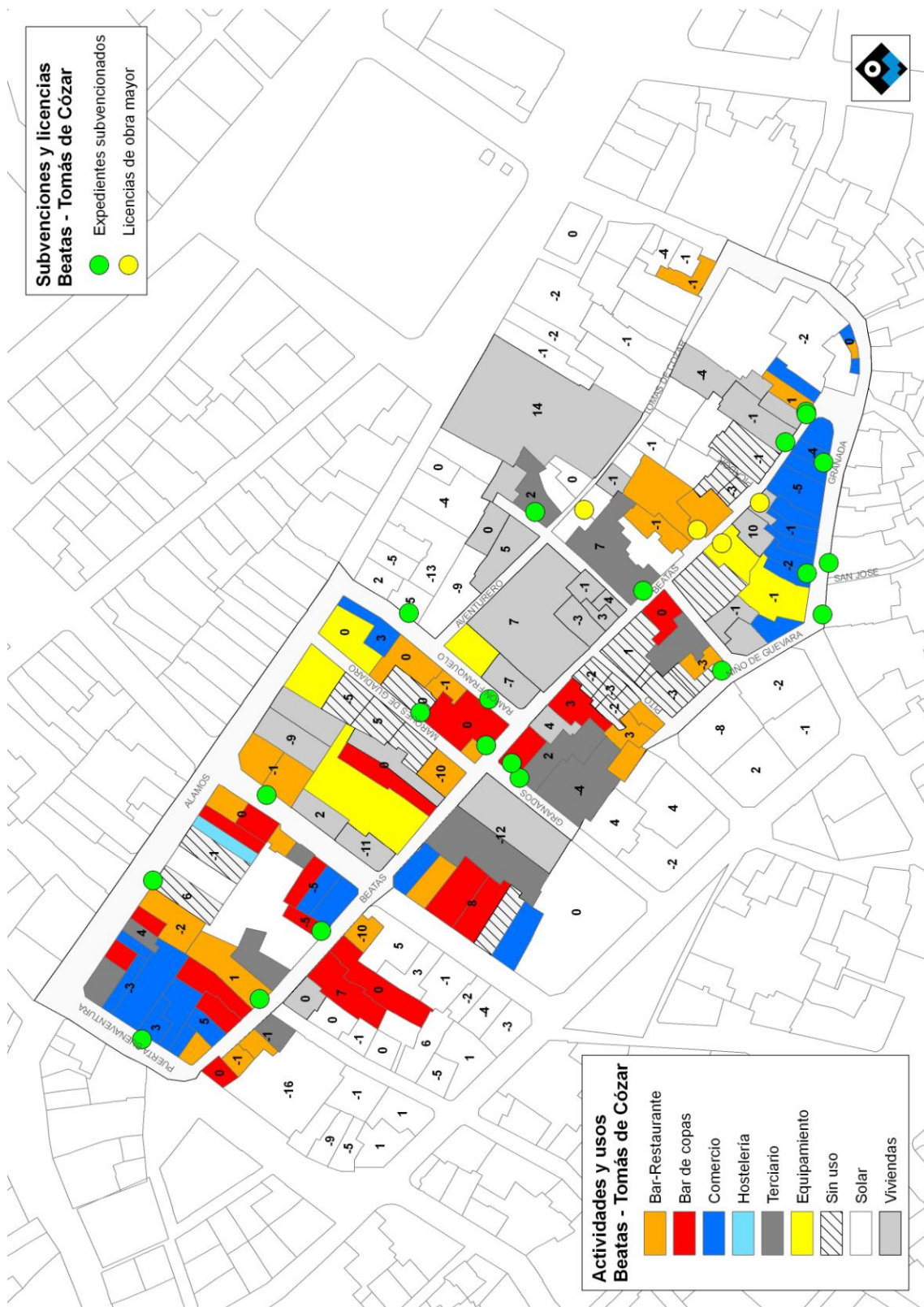
La población, cuyo aumento es uno de los objetivos principales de las actuaciones de recuperación integral del Centro Histórico ha disminuido entre el 1 de enero de 2008 y 2013 un 11% (de 1.046 a 933 habitantes), más del doble del porcentaje de la pérdida de población de la Ciudad Antigua en el mismo periodo.



Este es un ejemplo de la necesidad de mantener un equilibrio entre las actividades comerciales, principalmente nocturnas que contribuyen a la generación de ruido, y la población residente. Las interferencias que el exceso de locales de hostelería, el ruido y las dificultades de accesibilidad y movilidad provocan en la población residente son evidentes. En ese sentido es fundamental recuperar el equilibrio entre la actividad de turismo cultural, patrimonial y las actividades de ocio, con la el descanso y confort de la población residente.

Podemos ver detenidamente estas cuestiones en los siguientes planos. Las pérdidas de población entre 2007 y 2013 se centran en el entorno de actividad que genera ruido nocturno.







Exceso de ocupación de espacios públicos por mesas, sillas e instalaciones de hostelería

En el estudio realizado en 2012⁶ sobre la ocupación de vía pública por establecimientos de hostelería en cuatro zonas de la ciudad antigua, se obtuvieron las siguientes conclusiones por cada área de estudio que motivaron la intervención del Área de Vía Pública para hacer respetar la ocupación de suelo establecida por la normativa. La regulación del uso excesivo de hostelería, así como la anulación de los planes de aprovechamiento supondría recuperar el equilibrio de usos diversos y del espacio público que pretendían los proyectos Urban originales.

- Zona Strachan-La Bolsa

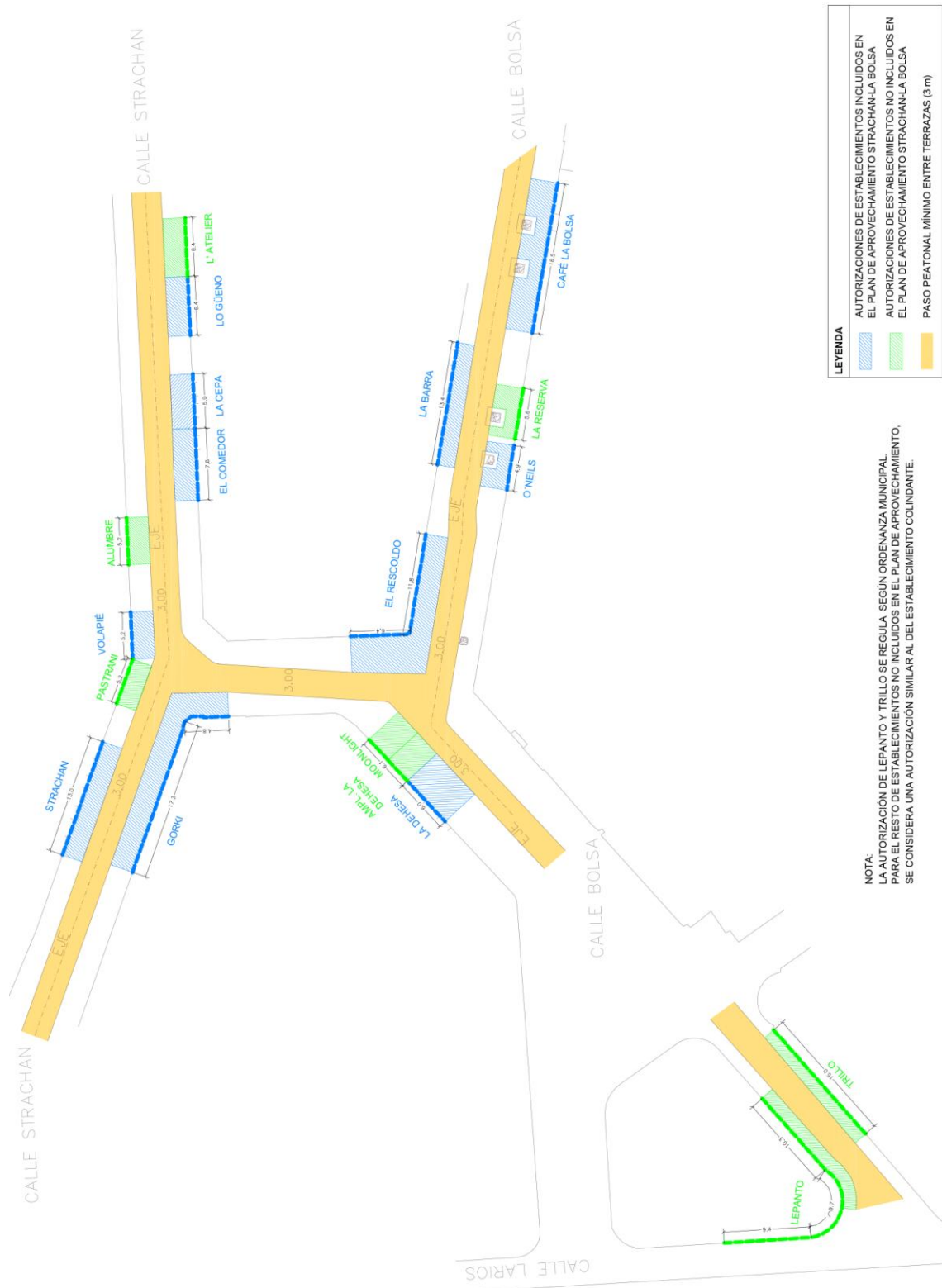
Se incluye en este apartado una comprobación de la ocupación de la vía pública por parte de las terrazas de los bares y restaurantes, en la zona correspondiente a las Calles La Bolsa y Strachan, que son objeto de un Plan de Aprovechamiento.

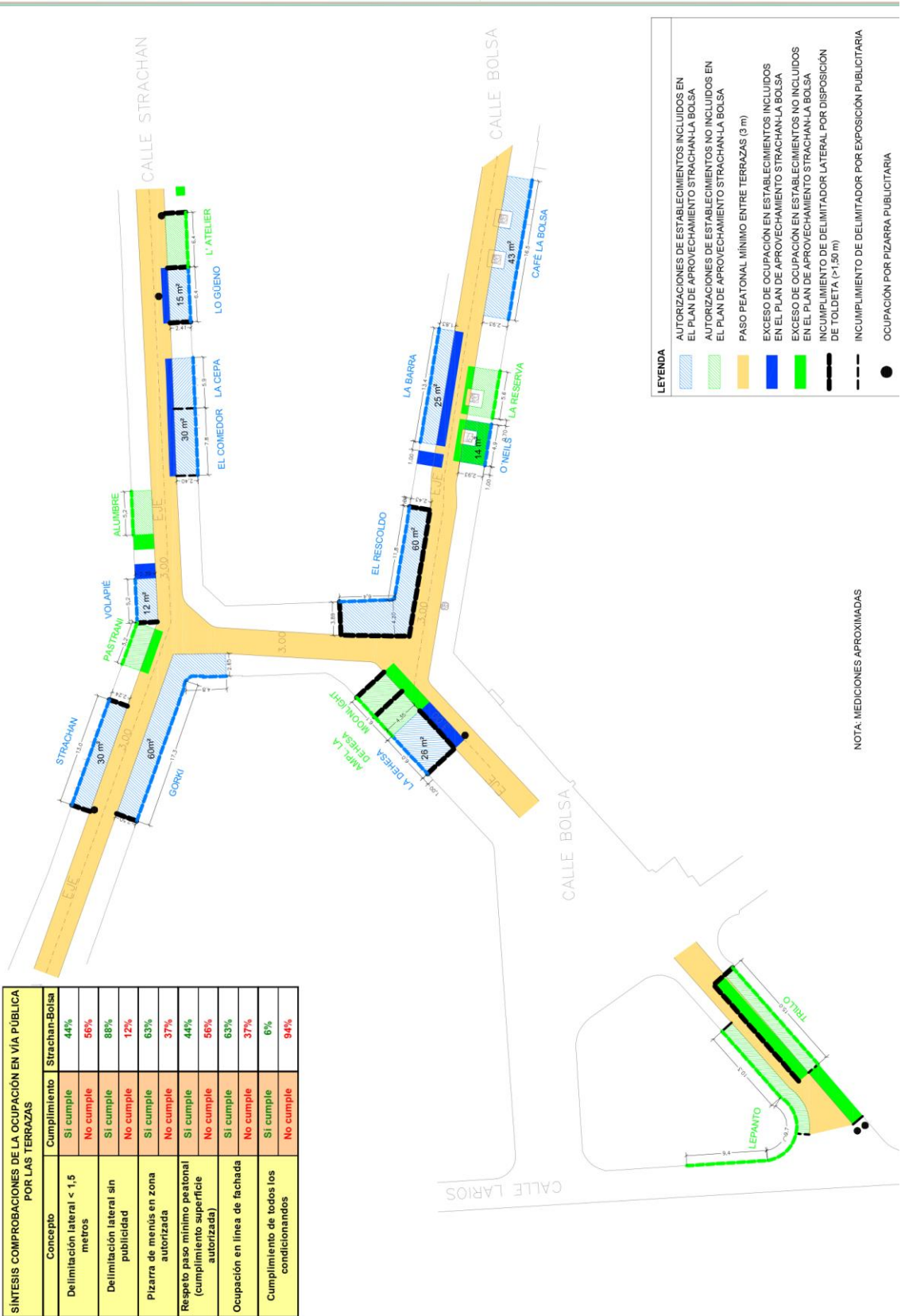
Por tanto, los aspectos que se han comprobado para cada establecimiento de hostelería de este trabajo de campo en las Calles Strachan y La Bolsa han sido los siguientes:

- Que en caso de disponer de delimitador lateral no supere los 1,5 metros, y que no incluya publicidad de marcas comerciales en su mobiliario.
- Que no se ocupe más anchura que la disponible de fachada.
- Que la superficie ocupada, en lo que se refiere al ancho de la calle donde se realiza la ocupación, no sea mayor que la superficie autorizada, y diste al menos de 1,5 metros del eje de la calle.

⁶ Análisis de Movilidad, accesibilidad y ornamentación en el Area Centro de la Ciudad de Málaga. OMAU-ESTUDIO 7. 2012.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga





La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

El resumen del análisis realizado en los 16 establecimientos de hostelería en la zona comprendida por las Calles Strachan y La Bolsa supone que:

- El 56% no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se ha de tener una altura inferior a los 1.50 metros, presentando toldetas laterales.
- El 12% no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se prohíbe exposición publicitaria en los mismos.
- El 37% expone sus pizarras publicitarias o de menús en zona no autorizada para ello, no cumpliendo por tanto con la ocupación permitida.
- El 56% no respeta la superficie autorizada en lo que respecta al ancho perpendicular a su fachada, no cumpliendo por tanto con el ancho mínimo peatonal necesario.
- El 37% realiza una ocupación de la vía pública en una longitud mayor a la de su fachada, no cumpliendo por tanto con los condicionantes exigidos.

En definitiva, sólo 1 de los 16 establecimientos analizados, o lo que es lo mismo, el 6% de los mismos, cumple con todos los condicionantes requeridos.

SÍNTESIS COMPROBACIONES DE LA OCUPACIÓN EN VÍA PÚBLICA POR LAS TERRAZAS		
Concepto	Cumplimiento	Strachan-Bolsa
Delimitación lateral < 1,5 metros	Sí cumple	44%
	No cumple	56%
Delimitación lateral sin publicidad	Sí cumple	88%
	No cumple	12%
Pizarra de menús en zona autorizada	Sí cumple	63%
	No cumple	37%
Respeto paso mínimo peatonal (cumplimiento superficie autorizada)	Sí cumple	44%
	No cumple	56%
Ocupación en línea de fachada	Sí cumple	63%
	No cumple	37%
Cumplimiento de todos los condicionados	Sí cumple	6%
	No cumple	94%

- **Zona Plaza de las Flores**

Se incluye en este apartado una comprobación de la ocupación de la vía pública por parte de las terrazas de los bares y restaurantes, en la zona correspondiente a Plaza de Las Flores, que es objeto de un Plan de Aprovechamiento.

Por tanto, los aspectos que se han comprobado para cada establecimiento de hostelería de este trabajo de campo en la Plaza de Las Flores han sido los siguientes:

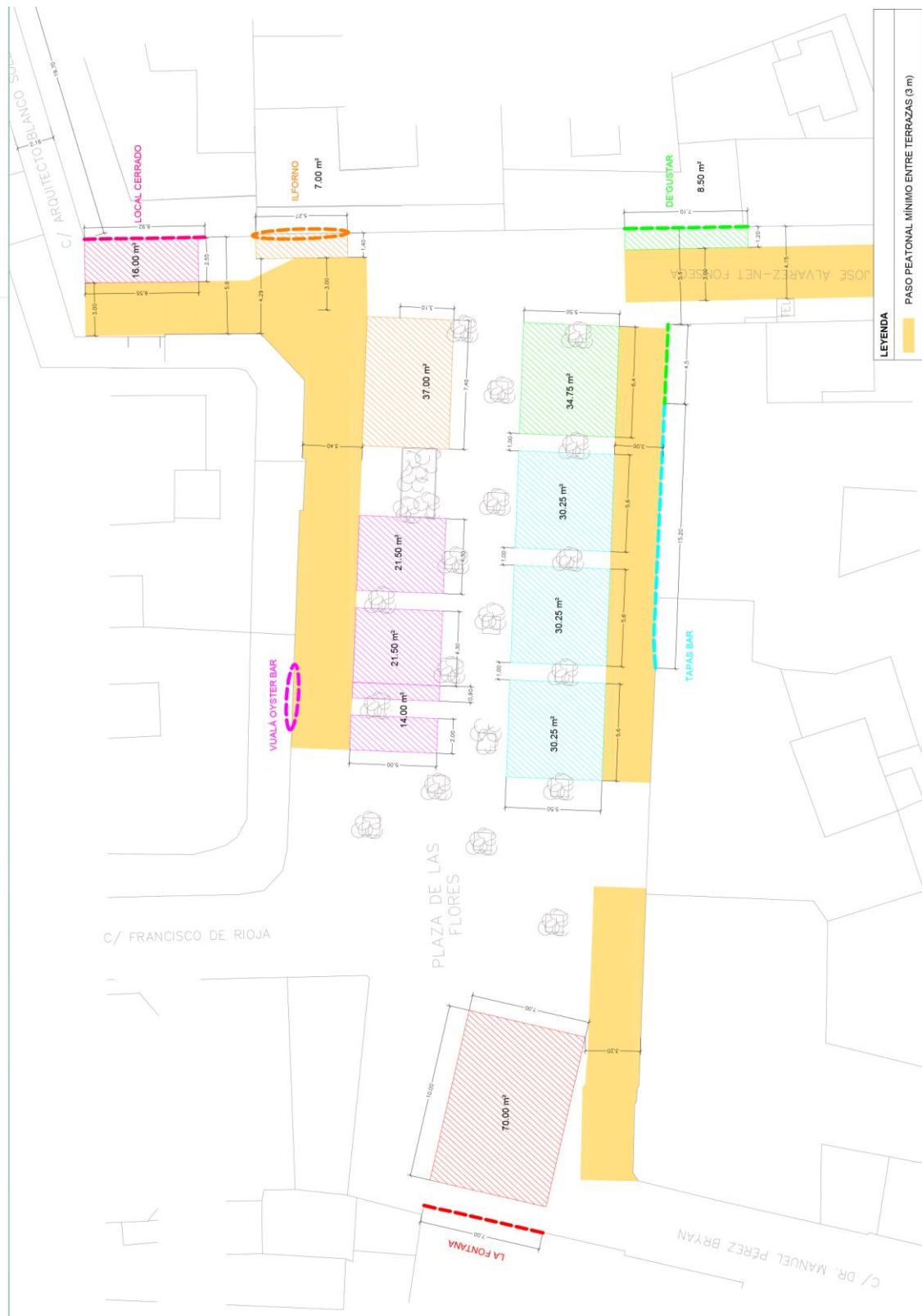
- Que en caso de disponer de delimitador lateral no supere los 1,5 metros, y que no incluya publicidad de marcas comerciales en su mobiliario.
- Que la ocupación diste de la fachada la distancia mínima correspondiente para el paso peatonal, o que cuando así lo defina el plano de ordenación y esta ocupación sea junto a fachada, siempre se deje un paso libre mínimo de 3 metros.
- Que la superficie total ocupada no sea superior a la autorizada en el Plan de Aprovechamiento, específica para cada establecimiento.

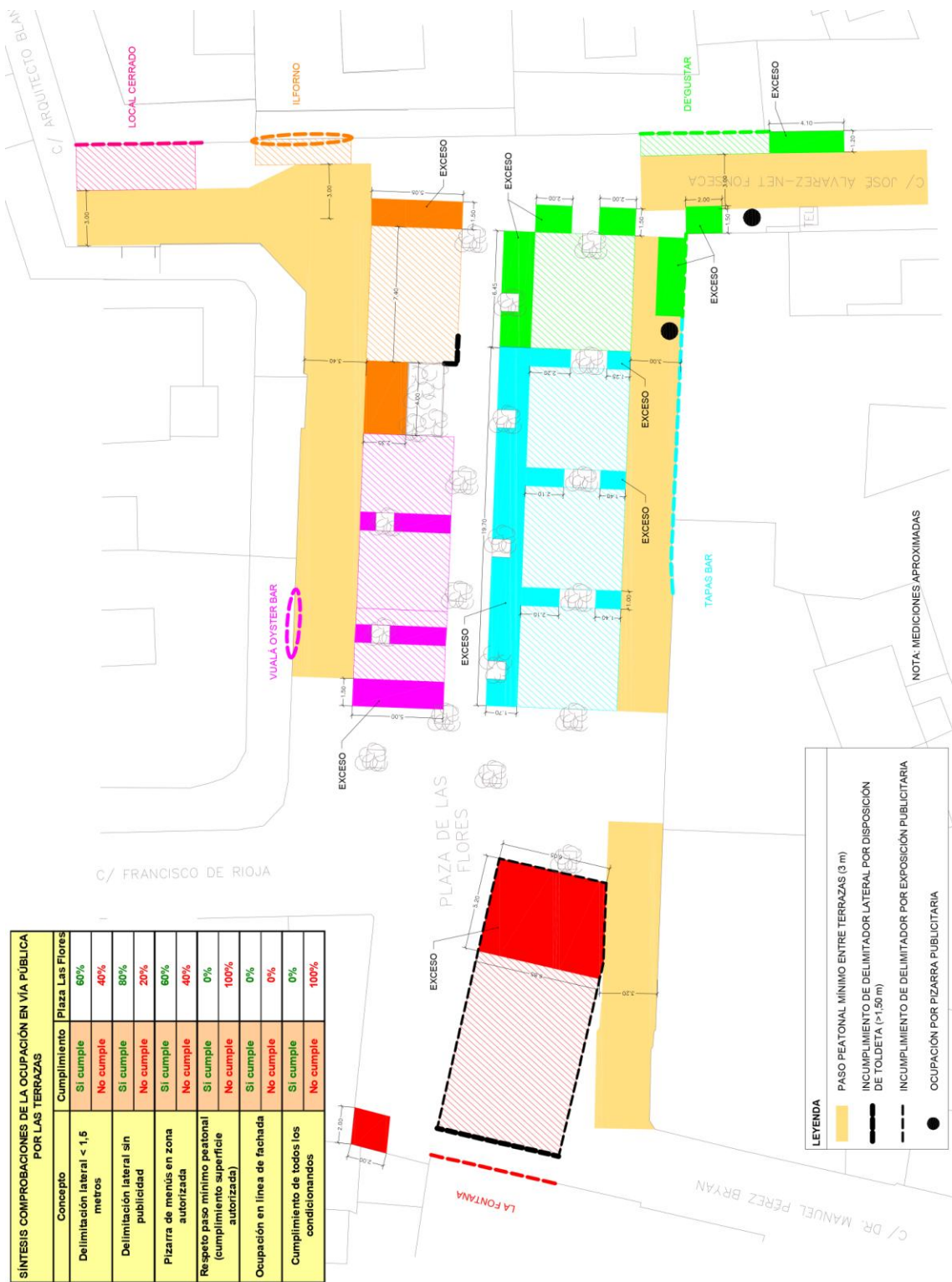
En conclusión, del análisis realizado en los 5 establecimientos de hostelería en la zona de Plaza de Las Flores se tiene que:

- El 40% no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se ha de tener una altura inferior a los 1.50 metros, presentando toldetas laterales.
- El 20% no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se prohíbe exposición publicitaria en los mismos.
- El 40% expone sus pizarras publicitarias o de menús en zona no autorizada para ello, no cumpliendo por tanto con la ocupación permitida.
- El 100% (todos los establecimiento) no respeta la superficie autorizada en lo que respecta al ancho perpendicular a su fachada, no cumpliendo por tanto con el ancho mínimo peatonal necesario.

En definitiva, ninguno de los establecimientos cumple con todos los condicionantes requeridos.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga





La Ciudad Antigua como referente turístico y
su capacidad de carga

SÍNTESIS COMPROBACIONES DE LA OCUPACIÓN EN VÍA PÚBLICA POR LAS TERRAZAS		
Concepto	Cumplimiento	Plaza Las Flores
Delimitación lateral < 1,5 metros	Sí cumple	60%
	No cumple	40%
Delimitación lateral sin publicidad	Sí cumple	80%
	No cumple	20%
Pizarra de menús en zona autorizada	Sí cumple	60%
	No cumple	40%
Respeto paso mínimo peatonal (cumplimiento superficie autorizada)	Sí cumple	0%
	No cumple	100%
Ocupación en línea de fachada	Sí cumple	0%
	No cumple	0%
Cumplimiento de todos los condicionados	Sí cumple	0%
	No cumple	100%

- **Zona Uncibay**

Se incluye en este apartado una comprobación de la ocupación de la vía pública por parte de las terrazas de los bares y restaurantes, en la zona correspondiente a Plaza Uncibay, que es objeto de un Plan de Aprovechamiento.

Por tanto, los aspectos que se han comprobado para cada establecimiento de hostelería de este trabajo de campo en la Plaza Uncibay han sido los siguientes:

- Que en caso de disponer de delimitador lateral no supere los 1,5 metros, y que no incluya publicidad de marcas comerciales en su mobiliario.
- Que la ocupación diste de la fachada la distancia mínima correspondiente para el paso peatonal, fijada según el Plan únicamente en 1,5 metros de longitud, o que cuando queden enfrentadas dos terrazas, se guarde una distancia mínima para el paso peatonal según plano de ordenación, fijada según el Plan únicamente en 2,25 metros de longitud.
- Que la superficie total ocupada no sea superior a la autorizada en el Plan de Aprovechamiento, específica para cada establecimiento.

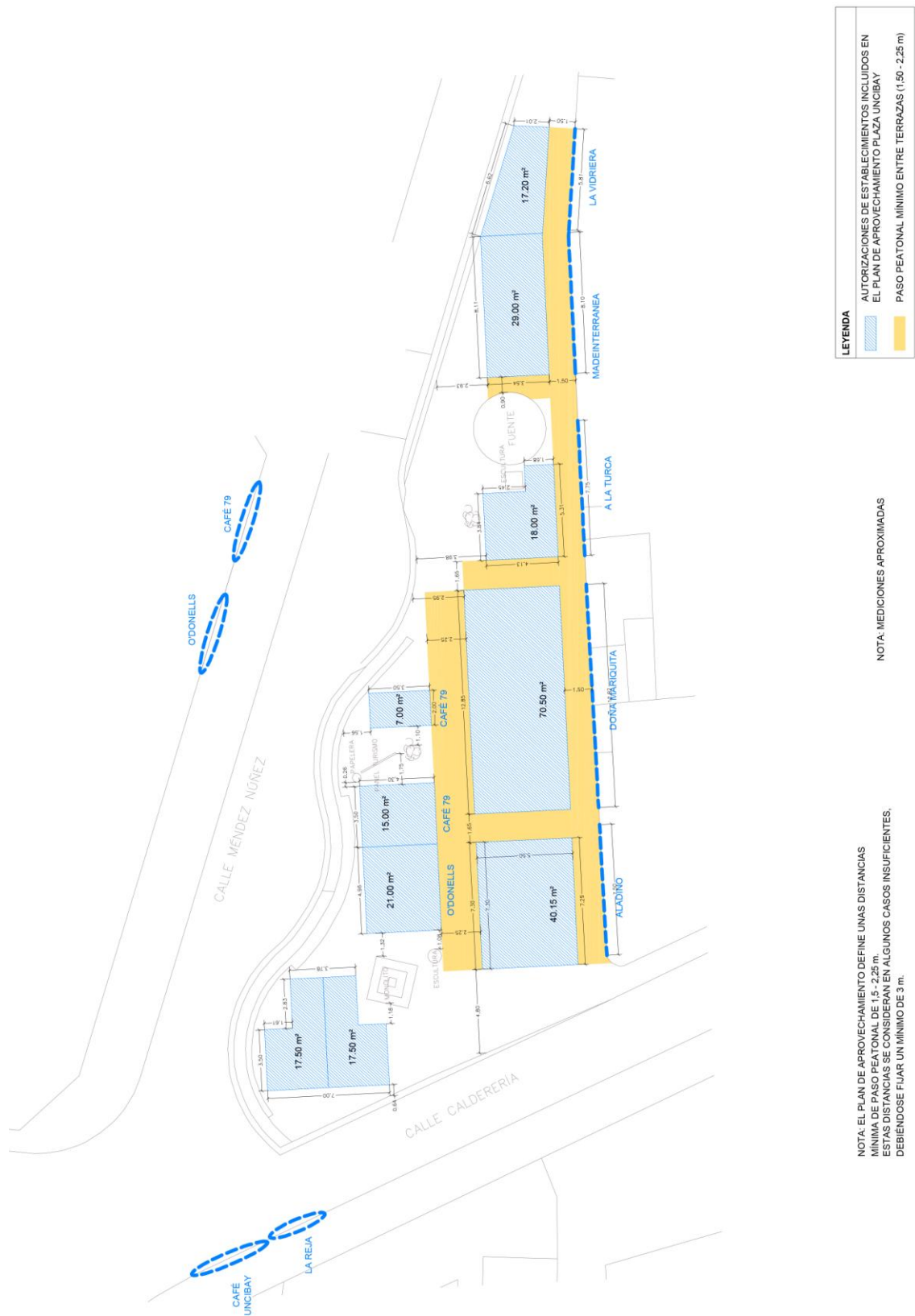
Los resultados específicos se incluyen en anejo independiente, si bien se expone a continuación el resumen de resultados.

En conclusión, del análisis realizado en los 9 establecimientos de hostelería en la zona de Plaza Uncibay se tiene que:

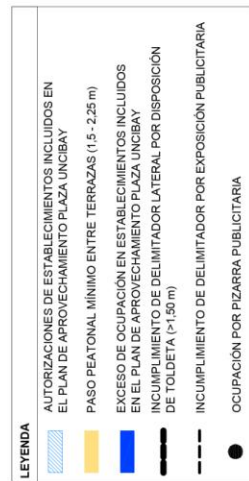
- Ningún establecimiento (el 0%) no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se ha de tener una altura inferior a los 1.50 metros.
- Ningún establecimiento (el 0%) no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se prohíbe exposición publicitaria en los mismos.
- El 43% expone sus pizarras publicitarias o de menús en zona no autorizada para ello, no cumpliendo por tanto con la ocupación permitida.
- El 86% no respeta la superficie autorizada en lo que respecta al ancho perpendicular a su fachada, no cumpliendo por tanto con el ancho mínimo peatonal necesario.

En definitiva, ninguno de los establecimientos cumple con todos los condicionantes requeridos.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga



33

[illegible]

NOTA: MEDICIONES APROXIMADAS

SÍNTESIS COMPROBACIONES DE LA OCUPACIÓN EN VÍA PÚBLICA POR LAS TERRAZAS		
Concepto	Cumplimiento	Plaza Uncibay
Delimitación lateral < 1,5 metros	Sí cumple	100%
	No cumple	0%
Delimitación lateral sin publicidad	Sí cumple	100%
	No cumple	0%
Pizarra de menús en zona autorizada	Sí cumple	57%
	No cumple	43%
Respeto paso mínimo peatonal (cumplimiento superficie autorizada)	Sí cumple	14%
	No cumple	86%
Ocupación en línea de fachada	Sí cumple	0%
	No cumple	0%
Cumplimiento de todos los condicionados	Sí cumple	0%
	No cumple	100%

- **Zona La Merced**

Se incluye en este apartado una comprobación de la ocupación de la vía pública por parte de las terrazas de los bares y restaurantes, en la zona correspondiente a Plaza de La Merced, que es objeto de un Plan de Aprovechamiento.

Por tanto, los aspectos que se han comprobado para cada establecimiento de hostelería de este trabajo de campo en la Plaza de La Merced han sido los siguientes:

- Que en caso de disponer de delimitador lateral no supere los 1,5 metros, y que no incluya publicidad de marcas comerciales en su mobiliario. Se prohíbe la instalación de toldos, debiendo su función ser realizada por sombrillas de 2,5 metros de altura.
- Que la ocupación diste de la fachada la distancia mínima correspondiente para el paso peatonal, fijada según el Plan únicamente en 1,5 metros de longitud.
- Que la superficie total ocupada no sea superior a la autorizada en el Plan de Aprovechamiento, específica para cada establecimiento.

En conclusión, del análisis realizado en los 12 establecimientos de hostelería en la zona de Plaza de La Merced se tiene que:

- Ningún establecimiento (el 0%) no cumple con los condicionantes relacionados

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

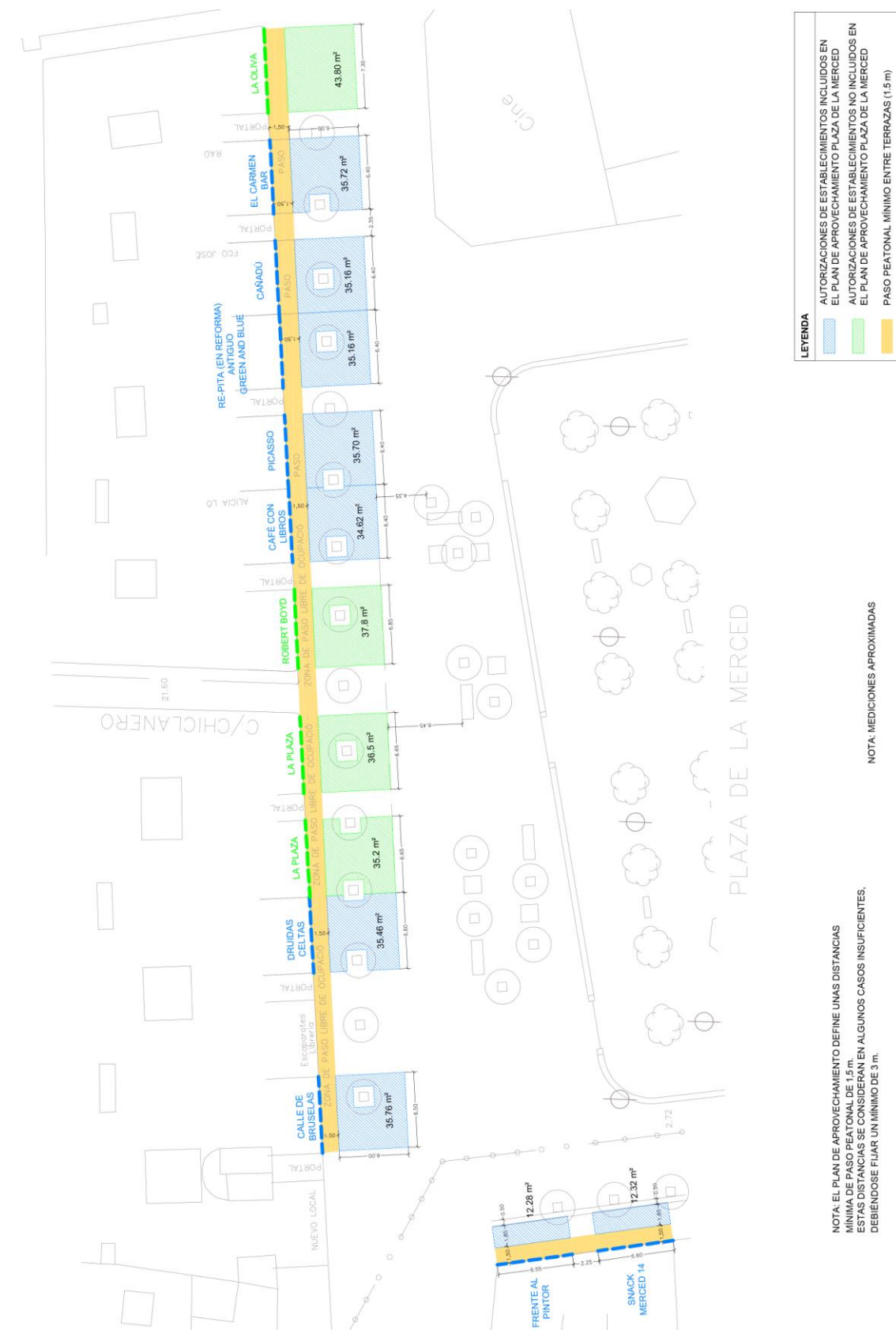
con la delimitación lateral en los que se ha de tener una altura inferior a los 1.50 metros.

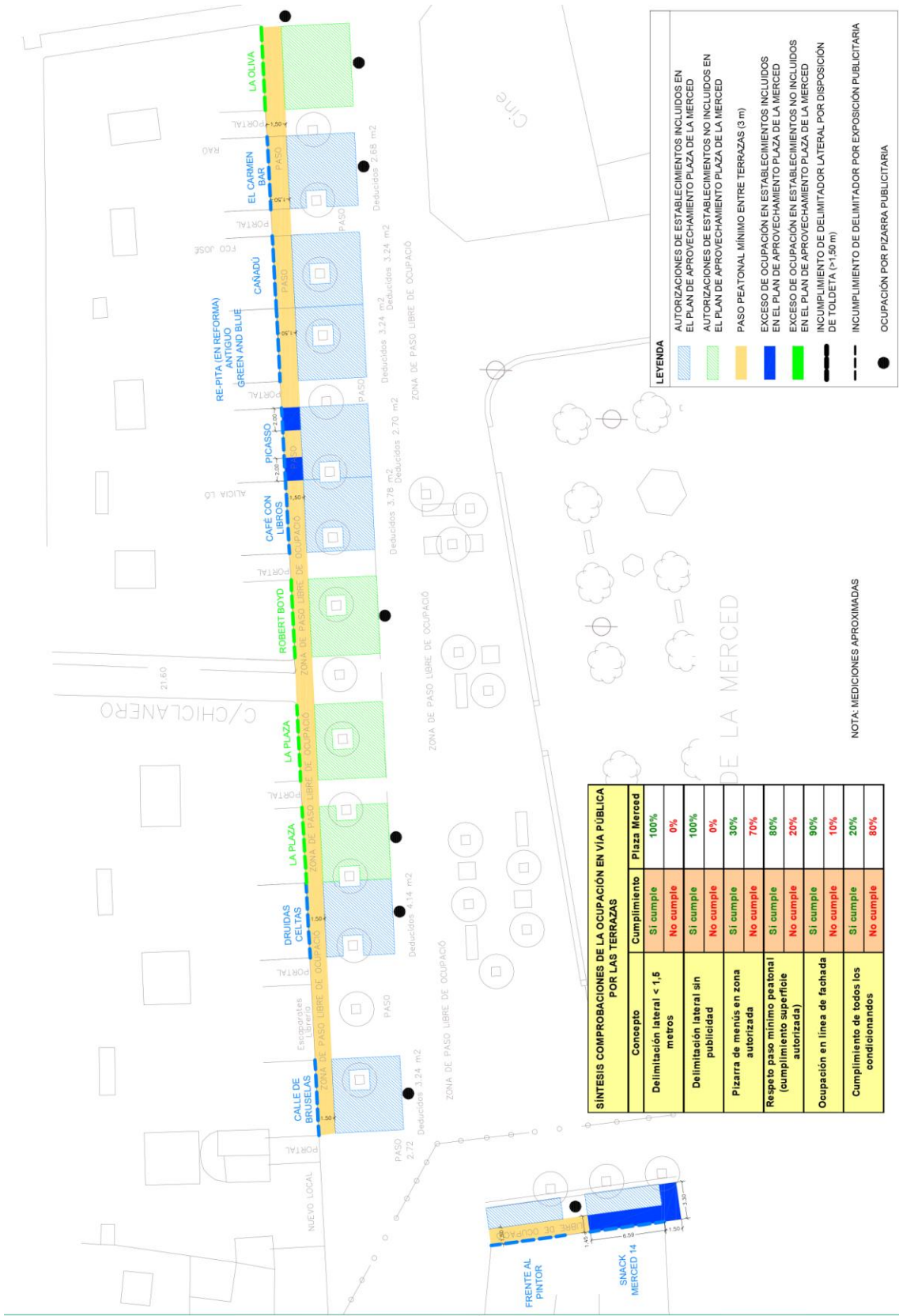
- Ningún establecimiento (el 0%) no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se prohíbe exposición publicitaria en los mismos.
- El 70% expone sus pizarras publicitarias o de menús en zona no autorizada para ello, no cumpliendo por tanto con la ocupación permitida.
- El 20% no respeta la superficie autorizada en lo que respecta al ancho perpendicular a su fachada, no cumpliendo por tanto con el ancho mínimo peatonal necesario.
- El 10% realiza una ocupación de la vía pública en una longitud mayor a la de su fachada, no cumpliendo por tanto con los condicionantes exigidos.

En definitiva, sólo 2 de los 12 establecimientos analizados, o lo que es lo mismo, el 20% de los mismos, cumple con todos los condicionantes requeridos.

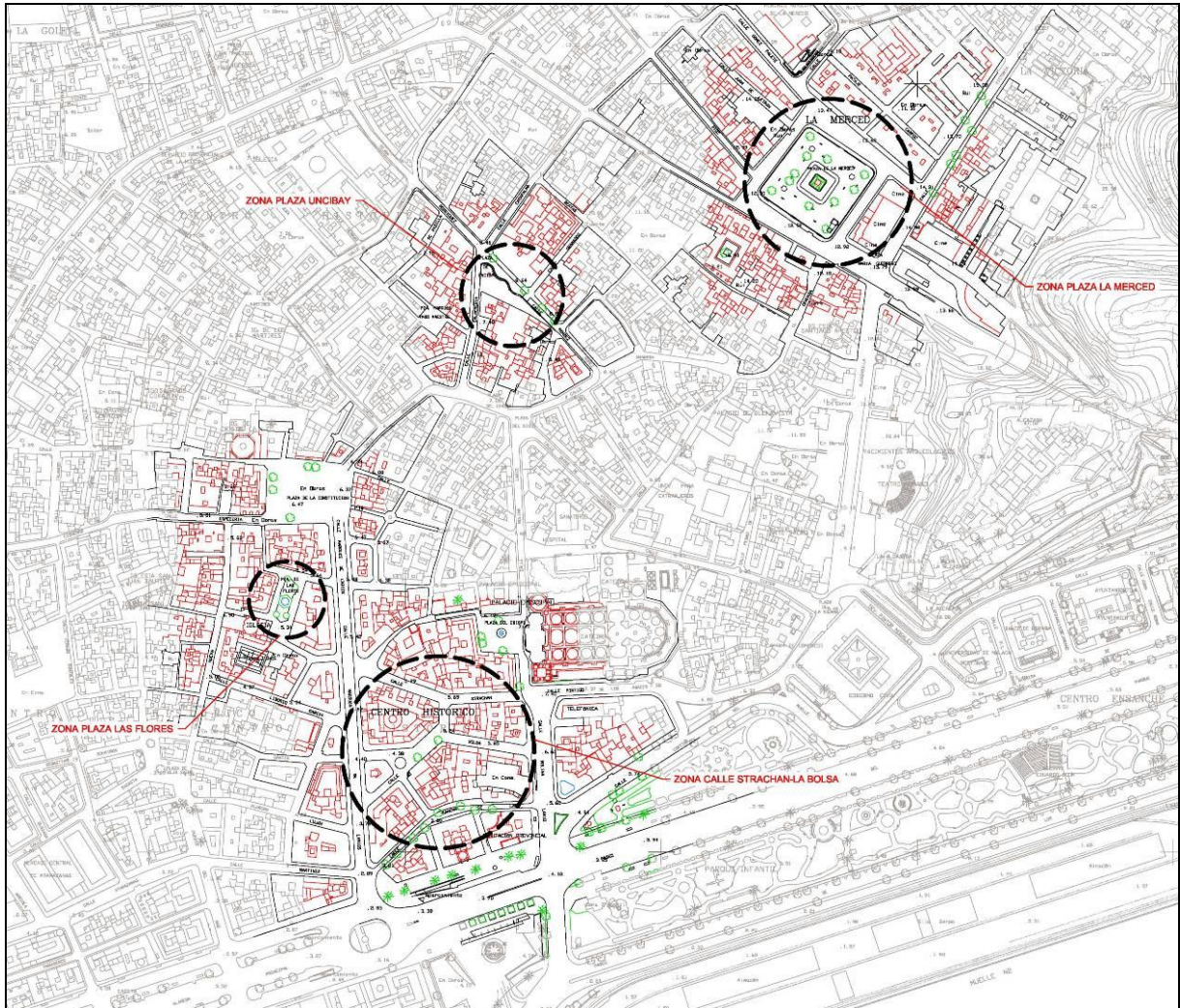
SÍNTESIS COMPROBACIONES DE LA OCUPACIÓN EN VÍA PÚBLICA POR LAS TERRAZAS		
Concepto	Cumplimiento	Plaza Merced
Delimitación lateral < 1,5 metros	Sí cumple	100%
	No cumple	0%
Delimitación lateral sin publicidad	Sí cumple	100%
	No cumple	0%
Pizarra de menús en zona autorizada	Sí cumple	30%
	No cumple	70%
Respeto paso mínimo peatonal (cumplimiento superficie autorizada)	Sí cumple	80%
	No cumple	20%
Ocupación en línea de fachada	Sí cumple	90%
	No cumple	10%
Cumplimiento de todos los condicionados	Sí cumple	20%

36





La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga



Analizados el total de establecimientos en las cuatro zonas seleccionadas (16 en las Calles Strachan y La Bolsa, 5 en Plaza de Las Flores, 9 en Plaza de Uncibay y 12 en Plaza de La Merced) podemos establecer las siguientes conclusiones:

- El 29% no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se ha de tener una altura inferior a los 1.50 metros.
- El 8% no cumple con los condicionantes relacionados con la delimitación lateral en los que se prohíbe exposición publicitaria en los mismos.
- El 47% expone sus pizarras publicitarias o de menús en zona no autorizada para ello, no cumpliendo por tanto con la ocupación permitida.
- El 58% no respeta la superficie autorizada en lo que respecta al ancho perpendicular a su fachada, no cumpliendo por tanto con el ancho mínimo peatonal necesario.
- El 27% realiza una ocupación de la vía pública en una longitud mayor a la de su fachada, no cumpliendo por tanto con los condicionantes exigidos.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

- En definitiva, sólo el 20% de los establecimientos analizados cumple con todos los condicionantes requeridos.

SÍNTESIS COMPROBACIONES DE LA OCUPACIÓN EN VÍA PÚBLICA POR LAS TERRAZAS						
Concepto	Cumplimiento	Strachan-Bolsa	Plaza Las Flores	Plaza Uncibay	Plaza Merced	Total
Delimitación lateral < 1,5 metros	Sí cumple	44%	60%	100%	100%	71%
	No cumple	56%	40%	0%	0%	29%
Delimitación lateral sin publicidad	Sí cumple	88%	80%	100%	100%	92%
	No cumple	12%	20%	0%	0%	8%
Pizarra de menús en zona autorizada	Sí cumple	63%	60%	57%	30%	53%
	No cumple	37%	40%	43%	70%	47%
Respeto paso mínimo peatonal (cumplimiento superficie autorizada)	Sí cumple	44%	0%	14%	80%	42%
	No cumple	56%	100%	86%	20%	58%
Ocupación en línea de fachada	Sí cumple	63%	No procede	No procede	90%	73%
	No cumple	37%	No procede	No procede	10%	27%
Cumplimiento de todos los condicionados	Sí cumple	6%	0%	0%	20%	8%
	No cumple	94%	100%	100%	80%	92%

Sustitución de usos residenciales por apartamento o hostales

El PGOU considera el Hospedaje como el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

Considera que el hospedaje podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

Los edificios que mediante la tramitación de un Estudio de Detalle incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado.

Considero que el uso de hospedaje debe tener la misma consideración que el terciario y el comercial en el sentido de no superar el 50% del techo construido del edificio y en todo caso PB+2.

Ornato de diseño de locales comerciales, rótulos y carteles

La recuperación de edificios con niveles de protección incluye también la planta baja, de forma que los huecos guarden relación con la estructura del edificio. Sin embargo es fácil encontrar locales comerciales con colores y diseños que rompen la armonía de la fachada edificatoria, al igual que la profusión de rótulos y carteles.

El PEPRI hace hincapié en la necesidad de adecuarse al entorno ambiental de la ciudad histórica, señalando los criterios de composición y modulación en los huecos de fachada, que incluye expresamente la planta baja (art. 13 de la normativa del PEPRI).



La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga



La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

Para los rótulos, y carteles (art.45.2) señala que se diseñaran de forma integrada con el resto del edificio teniendo en cuenta la discreción y el respeto en su calidad arquitectónica.

Se prohíben los carteles publicitarios, tanto en fachada, (incluida planta baja), como en las cubiertas.

En definitiva se hace una apuesta clara y contundente por un diseño acorde con los elementos históricos de la ciudad antigua. No olvidemos la elaboración de la carta de colores que se realizó en 1988, precisamente para mantener la gama de colores originales de los edificios con nivel de protección arquitectónica.

Esta normativa es puesta en cuestión con carteles, rótulos o locales comerciales cuyo diseño es una clara agresión a los objetivos del PEPRI, y que deberían ser desmontados.

Regulación de comercios destinados a souvenirs y su ocupación del espacio público

La proliferación de locales comerciales destinados a la venta de souvenirs, además de poder suponer tratamientos no adecuados en la planta baja de edificios protegidos, supone una ocupación de la vía pública con expositores, a menudo excesiva para la escasa sección de las calles de la ciudad antigua.



La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga



Sobre kioscos móviles, y venta callejera

Las imágenes hablan por sí mismas, y chocan de manera brutal con la imagen simbólica que debe representar la ciudad antigua, tal como señalaba el PEPRI. No parecen que los kioscos tengan relación con el ambiente circundante (art. 51.11).

Estos elementos no deben situarse en los espacios públicos del Centro Histórico, ni con la excusa de eventos como la feria, los carnavales u otro tipo de festividad, donde precisamente hay que priorizar la imagen de los elementos patrimoniales.

Los principales recorridos de la ciudad antigua no pueden sufrir agresiones de un mal gusto evidente.



Sobre las carpas de los establecimientos hosteleros y otras actividades

Las carpas, que no toldos, suponen una agresión a la imagen ambiental del Centro Histórico que pretendía impedir el PEPRI, no solo ocultan la edificación protegida y su entorno, si no que los materiales empleados distan de la textura, aparejo y forma consonantes con el ambiente urbano que le rodea (art. 49).



La Ciudad Antigua como referente turístico y
su capacidad de carga



Sobre la instalación de carpas para eventos en espacios públicos

En los últimos años, es cada vez menos frecuente contemplar la imagen de lagunas calles de la ciudad antigua sin andamios, luces colgadas, o todo tipo de carpas o instalaciones. A la semana santa, la feria, los carnavales, se le suman cada día más eventos que llenan las calles y plazas de cachivaches de cuando menos dudoso gusto y estética, cuyo disposición debería ser seriamente regulada para impedir la ruptura continuada de la imagen del Centro Histórico.

Las agresiones, como determinadas actuaciones que señalaba el PEPRI, han dejado su huella en el paisaje urbano. Huella a veces irreparable como en el caso de “edificaciones de altura, tipología y composición volumétrica absolutamente irreconciliables con si en torno”.

Otro tipo de agresiones, de carácter más limitado se producen principalmente en las plantas bajas con diafanados desproporcionados o la pérdida de elementos definidores de la estructura del edificio, color, rótulos, o carteles.

Las agresiones más evitables, porque no son estructurales, si no móviles, son la de las carpas que periódicamente ocupan los espacios públicos rompiendo el equilibrio visual y armónico del espacio público y la edificación que la configura.

Suponen además de una contradicción con el PEPRI, una ocultación de la belleza de la ciudad antigua.





Decálogo de una ciudad histórica sostenible

El equilibrio de la imagen cultural y turística del Centro Urbano, de la creación de un valor añadido económico, y la preservación de la ciudad histórica lejos de masificaciones que alteren su hábitat, como ha pasado en otras ciudades, no es una tarea fácil.

Buscando la coherencia con la agenda local 21 de Málaga y con las políticas de conexión en las ciudades de la Unión Europea que contemplan el fomento de un modelo urbano integrado en cuestiones territoriales, ambientales, sociales y económicas, podemos sugerir un decálogo de actividades que contribuyan a desarrollar la ciudad antigua equilibrada entre su oferta cultural y turística, y sus habitantes y visitantes, lo que podríamos denominar un Centro Histórico Sostenible.

- Ciudad Mediterránea. La imagen del centro histórico como referencia de la imagen de la ciudad en su memoria visible y coherente a través de la información que nos proporcionan sus edificios, sus espacios públicos, su recorrido histórico y contemporáneo. Debemos identificar de manera nítida la ciudad de Málaga, su historia cultural, económica y social. Su vínculo Mediterráneo se puede hacer visible, no sólo en la memoria colectiva de sus habitantes, sino también en la referencia de sus visitantes.
- La calidad en el diseño del centro histórico es un aspecto fundamental no solo de su recuperación física y de su proyección cultural y turística. La calidad es una necesidad en el ámbito de los trabajos de rehabilitación en el cuidado de tratamiento de las aceras, de los bordillos, del pavimento empleado, del mobiliario urbano, de la eliminación del cableado, de aquellas cuestiones que pueden parecer quizás secundarias pero que sin embargo son básicas

para mantener una imagen de calidad en la ciudad.

- La calidad en el diseño significa también la recuperación de los edificios históricos de acuerdo con su propia estructura, la aplicación de las ordenanzas de edificaciones no debe fomentar el fachadismo sino que debe también integrar la recuperación de los espacios interiores de los edificios de acuerdo con la carta de Florencia.
- Ello también supone una estricta regulación de rótulos, carteles publicitarios, así como la decoración y tratamiento del color en edificios protegidos. La colocación de carpas o instalaciones temporales que afean la imagen de la ciudad antigua deben ser también rigurosamente controlados.
- Las actividades de hotelería en espacio público no pueden contradecir los proyectos originales para los que se semipeatonalizaron muchas calles y plazas. La excesiva ocupación debe ser controlada, eliminándose planes especiales de mayor ocupación del espacio público, así como las carpas que les dan cobijo por su negativa imagen en un entorno histórico y patrimonial.
- Un centro limpio donde los horarios de recogida de los residuos y la maquinaria se adecuan a las características de la ciudad antigua, donde los contenedores metálicos de obra sean sustituidos por bolsas y los materiales de construcción empleados en las obras de rehabilitación, se localicen de forma organizada y donde los ciudadanos contribuyan de manera generalizada a la limpieza de la ciudad antigua.
- Fomento del ahorro energético, impulsando la arquitectura bioclimática y la iluminación pública con nuevas tecnologías y desarrollando controles de eficiencia energética en Entidades Públicas y Privadas.
- Un Centro Silencioso, controlando el ruido y la contaminación acústica, y regulando actividades y horarios.
- Una mejora en la calidad y en la facilidad de uso del transporte público. Fomento del Transporte Público hacia y desde el centro histórico. Mejora de la accesibilidad de los recorridos peatonales y de los carriles de bici.
- Mejorar la movilidad y accesibilidad de la ciudad antigua, con especial énfasis a los residentes y comerciantes. Penalizaciones al uso del vehículo privado de los no residentes, fomentando restricciones a la conducción y al aparcamiento en ciertas zonas. Prioridad de acceso a los aparcamientos públicos de los vehículos provistos de energías alternativas o que desarrollen eficiencia energética
- Desarrollo de la diversidad y mezcla de usos urbanos, residencial, comercial, terciaria, educacional, cultural, a través de las ordenanzas de edificación, evitando la concentración de usos exclusivos en plantas bajas o plantas altas destinadas a la vivienda. Control de la regulación de usos para mantener su equilibrio.
- Rejuvenecer el Centro. Impulso de la vivienda pública para jóvenes, integrada junto a viviendas de promoción privada, evitando exclusiones sociales y guetos.
- Nuevas áreas de oportunidad. Ampliar los focos comerciales y culturales de la ciudad antigua hacia los arrabales del norte y el ensanche de Muelle Heredia. Crear nuevas formas de organización y tendencias que supongan la puesta en valor de estos barrios.

La Ciudad Antigua como referente turístico y su capacidad de carga

- Estrategias de participación ciudadana fluida y responsable. Nuevas formas de gestión urbana de tomas de decisiones, de participación, y de seguimiento y control de objetivos.
- Desarrollo del turismo cultural equilibrado como uno de los motores económicos de la ciudad antigua junto a la especialización comercial. Creación de Indicadores de valorización del impacto del turismo.
- Fomento de la responsabilidad medioambiental como hecho cultural. La Sostenibilidad del Centro Histórico.

