

## EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA: PERSPECTIVA DE SU RECUPERACIÓN

---

**Andrés Gutiérrez Istria**

*Arquitecto, Gerente de Urbanismo de septiembre de 2001 a agosto de 2005*

Las ciudades, siguiendo los nuevos modelos de planificación urbana, afrontan procesos de crecimiento y dirigen sus esfuerzos hacia la *revitalización* de los centros históricos, para garantizar a los ciudadanos un entorno de calidad.

Desde una perspectiva sociológica, la España de los años ochenta se ha caracterizado por una generalizada tendencia a la “recuperación” de valores y señas de identidad, volviendo a valorar la especial aptitud de las viejas estructuras de la ciudad para la relación social y destacar la existencia de un clima cultural, social y político favorable a la rehabilitación de la ciudad histórica.

Como consecuencia de la revalorización social y cultural de la ciudad histórica surge la cuestión de determinar cuáles deben ser los mecanismos y criterios de intervención. La rehabilitación ha de hacerse de forma integrada, con acciones públicas y privadas que deben en todo momento coordinarse y ejecutarse simultáneamente y tendría que desarrollarse sobre todas las zonas de la ciudad. A su vez, la Administración debería arbitrar un sistema mediante el cual se integre a los propietarios en el proceso de rehabilitación, asumiendo éstos las cargas y beneficios que aquella conlleva, con un Plan previo donde se concreten las acciones públicas que han de realizarse y los destinos de cada uno de los edificios.

Durante algunos años, los criterios sobre la protección de los conjuntos históricos no ha sido favorable a la renovación urbana, en su afán de proteger a ultranza el aspecto original. No obstante, como corrección a esta política se ha indicado por diversos autores que “[...]no hay que ser excesivamente conservador, sino que hay que conservar lo que valga la pena[...]”. La gran mayoría coinciden en que el urbanismo de expansión ha venido primando sobre las medidas de rehabilitación del patrimonio edificado y surge una reivindicación de la ciudad histórica concebida globalmente como hecho urbanístico (edificios, trama urbana, estructuras tradicionales etc.) y como hecho social (mantenimiento de la población y de las actividades económicas).

También, a nivel internacional, se ha producido una reacción contra la deshumanización a que conducían las concepciones arquitectónicas del movimiento moderno y contra los amenazadores embates de las fuerzas económicas, elaborándose principios programáticos sobre la conveniencia de precisar conceptualmente el ámbito de los centros, abordando acciones de revitalización y rehabilitación que consigan integrar los conjuntos históricos en el marco de la vida de la sociedad actual.

Puede decirse, por tanto, que la opinión mayoritaria de los expertos de urbanismo y la arquitectura, así como la doctrina jurídica se inclinan por la necesidad de superar una concepción conservacionista de los centros históricos, que ha tendido a aislar estos núcleos de su contexto urbano y a impedir su renovación, con nefastas consecuencias de deterioro físico y degradación socioeconómica, reclamando un marco jurídico que sirva a políticas más flexibles y que permita combinar la conservación de la ciudad histórica con su rehabilitación cultural, funcional y económica.

En este sentido, adquiere gran importancia el papel que juegan los Ayuntamientos, tanto en lo relativo a la formulación del planeamiento que puede servir de base para articular la rehabilitación en las áreas integradas, como en la propia acción de fomento que puedan desempeñar las Corporaciones Locales y que es el sistema previsto en España para llevar a cabo la rehabilitación y conseguir, de esta forma, que los centros sirvan no solo de referente cultural sino también de espacio vivo e integrado.

Los rasgos que caracterizan los centros históricos son los derivados de las transformaciones de orden social, funcional y morfológico que arrastran: vaciamiento demográfico, envejecimiento de la población, deterioro ambiental... y esto no puede estar aislado de los factores y procesos que han impulsado el enorme desarrollo de las ciudades.

La mayoría de los problemas de los centros históricos están relacionados entre sí, con el propio desarrollo de la ciudad y con los distintos factores (sociales, políticos, económicos, tecnológicos y culturales) que lo impulsan.

La pérdida de población es, sin duda, una de las características más acusadas de todos ellos. El relevo generacional no está de ningún modo asegurado, pero este índice de senilidad es revelador de otras situaciones: la población residente es en su mayor parte pensionista y por tanto de escasa renta, las operaciones de renovación urbana han contribuido a la expulsión de la población tradicional, los edificios que se han construido han sido destinados a oficinas o bien a pequeñas viviendas de lujo en los mejores sectores, existe un proceso de terciarización del uso del suelo, así como una tendencia a la monofuncionalidad de su espacio y además una progresiva gentrificación de algunos sectores del centro.

El mal estado de conservación de los edificios, la inadecuación de su tejido urbano para uso automovilístico, la ausencia de dotaciones (escuelas, ambulatorios, comercios, zonas verdes) y la falta de condiciones higiénicas elementales explican que la población prefiera trasladarse a las viviendas modernas.

Las instalaciones de ocio nocturno provocan una conflictividad importante y, por otro lado, la imagen social que se ha construido es marginal, problemática y distorsionada con respecto a la realidad.

No obstante ello, no todo los centros históricos están siendo afectados por estos procesos. Hay zonas deterioradas y otras atractivas y recuperables donde se han llevado a cabo operaciones de renovación selectiva.

Estos problemas empezaron a manifestarse con el desarrollo de la ciudad y, ante ello, se han articulado distintos mecanismos de intervención. Durante mucho tiempo se optó por la renovación urbana, que supone una transformación radical de los sectores afectados y propugna la adaptación del centro a las nuevas funciones y actividades.

Todo ello da lugar a lo que en Italia se denominó *Cultura de la recuperación* y que inició una corriente de revitalización de los centros históricos que tiene unos objetivos similares a los de la renovación, en cuanto a los aspectos funcionales, pero respeta el entorno urbanístico-arquitectónico y el medio económico y exige, además, una estrecha colaboración entre los organismos

EL PEPRÍ DE 1990 PERMITIÓ  
DOTAR AL CENTRO HISTÓRICO  
DE INSTRUMENTOS DE  
PROTECCIÓN, GESTIÓN Y  
EDIFICACIÓN ADECUADOS,  
LOGRANDO, ADEMÁS, UNA  
POSITIVA INTERRELACIÓN ENTRE  
URBANISMO Y CULTURA

públicos, los vecinos y los propietarios de las zonas afectadas para armonizar los intereses. Esto supone procesos de concertación social e institucional muy complejos y elaborados para conciliar intereses contrapuestos de los agentes sociales y económicos.

Málaga no es ajena a esta tendencia. Su Centro Histórico forma parte de su estructura básica y es, en sí mismo, un elemento articulador. Por ello, el Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo ha llevado a cabo una apuesta continua por su recuperación, que comenzó con el PGOU de 1983 y siguió con el Plan Especial del Centro (PEPRI), aprobado definitivamente en 1990. Este documento permitió dotar al centro histórico de instrumentos de protección, gestión y edificación adecuados, logrando, además, *una positiva interrelación entre urbanismo y cultura*.

Hoy, cuando dicho Plan Especial ha alcanzado un grado de ejecución próximo al 90 %, se puede decir, que está en marcha la recuperación del Centro en sus aspectos urbanísticos, arquitectónicos, sociales y comerciales y que se está consiguiendo *un buen efecto de "imagen urbana"*.

El proceso de intervención se traduce en una puesta en valor del Centro Histórico a través de actuaciones como las de:

- Incentivar la rehabilitación privada.
- Redactar proyectos de espacios singulares de plazas y calles.
- Renovar las instalaciones urbanas obsoletas.
- Incorporar un nuevo diseño urbano más acorde con las necesidades humanas, mejorando la accesibilidad.
- Eliminar el impacto ambiental de vehículos con aparcamientos subterráneos.
- Establecer programas sociales como la gestión en la construcción de aparcamientos para residentes, etc.

Como consecuencia de este proceso, los objetivos trazados se están consiguiendo de forma paulatina y los indicadores que lo acreditan son:

- El crecimiento de la actividad urbana al recuperar los itinerarios peatonales.
- El aumento del turismo local.
- La apertura de numerosos locales de pequeñas actividades empresariales.
- La vuelta a viviendas hasta ahora deshabitadas.

Ante esto, el Ayuntamiento siente la necesidad de seguir invirtiendo en el atractivo del Centro e incidir de forma determinante en su regeneración y desarrollo. Por ello, ha abierto desde la Gerencia de Urbanismo un *periodo de reflexión*, que permita efectuar *un diagnóstico actualizado*, para abordar la puesta al día de los documentos de planificación necesarios que aseguren la coherencia y consistencia de las distintas intervenciones urbanísticas.

En este sentido se vienen desarrollando diversas líneas de trabajo vinculadas con el Centro, entre las que cabe destacar:

- El esfuerzo, bien valorado de forma generalizada, de la gestión los Planes Urban y Fondos Interreg de la Comunidad Económica Europea, que está permitiendo invertir y remodelar, mediante un conjunto de operaciones coordinadas, el Centro Histórico.

- La labor de participación y de gestión que desarrolla la Junta de Distrito Centro.
- El análisis detenido, y de una eficacia reconocida, que llevan adelante la Sociedad Municipal de Aparcamientos y el Área de Circulación, que está permitiendo dotar poco a poco al Centro de una estructura avanzada de aparcamientos y de un nuevo modelo de circulación viaria y peatonal.
- El reequipamiento continuado del Centro, en colaboración con las Áreas de Cultura y Participación Ciudadana.
- El desarrollo de programas de viviendas que impulsa el Instituto Municipal de la Vivienda, y el gran trabajo de redistribución de inversiones y rehabilitación que lleva a cabo la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico.
- El destacable trabajo del Área de Bienestar Social, recomponiendo continuamente la trama social del Centro, con la colaboración inestimable de la Policía Municipal.

Estas líneas de actuación y otras muchas no citadas, se hacen posibles sobre la base del sustento técnico y de coordinación que se lleva a efecto en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Por otra parte, se ha establecido un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Málaga y el Colegio de Arquitectos de esta misma ciudad en el proyecto "Renovación de Centros Históricos" correspondiente a la iniciativa comunitaria Interreg III.A España-Marruecos. Este convenio ha tenido como objetivo genérico promover e impulsar la elaboración de reflexiones sobre el ámbito del Centro Histórico de esta ciudad y sobre el documento urbanístico vigente en el mismo, que es el PEPRI Centro.

Esta iniciativa ha movilizado alrededor de 18 arquitectos, distribuidos en tres equipos de trabajo, además de historiadores de arte y arqueólogos, a los que se ha apoyado desde la Gerencia de Urbanismo con otros técnicos que han ejercido las funciones, en unos casos, de coordinadores, y, en otros, de colaboradores técnicos sobre diversas materias y temáticas concretas, que han revelado un trabajo intenso con resultados muy útiles tanto en términos teóricos como en términos prácticos. Estos trabajos han alcanzado su final a lo largo de los meses de marzo a abril del presente año.

Los documentos formalizados y los distintos informes que les acompañan, han desarrollado aspectos relacionados con los usos, las protecciones de los edificios y de los espacios urbanos, la aplicación de la ordenanza de edificaciones nuevas, el tratamiento de la rehabilitación, el estado de la edificación, los equipamientos, así como un conjunto de elementos analíticos relacionados con las tipologías edificatorias, los estándares del Centro, la movilidad, o la escena urbana en general.

Estos análisis han tenido, en principio, un carácter no sistematizado y tampoco han tenido una pretensión exhaustiva, sino que, más bien, han desarrollado un procedimiento metodológico poco administrativo y de marcado carácter reflexivo, académico y con algún punto de radicalidad, sustentado en elementos claves profundamente analizados, a modo de muestreo, que han dado resultados francamente interesantes y satisfactorios, a los que acompaña todo un conjunto de propuestas y de nuevas opciones y oportunidades sobre las cuales poder investigar soluciones o modos alternativos de trabajo sobre el Centro Histórico, y que esta Gerencia de Urbanismo abordará a partir del análisis de estos documentos.

Quisiera destacar la idea de que el conjunto de estos documentos no son, por tanto, una revisión del PEPRI Centro (no es éste el origen de la reflexión), sino más bien, un conjunto de reflexiones y de acercamientos a la materia ur-

banística que posibilite la toma de decisiones. El objetivo de dicho Convenio ha sido, por tanto, más “poner al día”, “mirar con ojos de hoy”, “detectar nuevas visiones”, “observar nuevas cosas”, “enfocar y saber qué pasa”, “mirar con lupa y diagnosticar qué ocurre”, “qué funciona y qué no funciona”, “producir tormenta de ideas”, que renueven fondos estancados y saquen a la superficie también lo que no vemos, lo que no detectamos, no sólo lo que vemos más superficialmente.

Estas tareas abordadas deben dar origen por parte de la Gerencia de Urbanismo a un conjunto de decisiones que, a modo de criterios, modificaciones, adaptaciones u otro tipo de determinaciones, se incorporen al vigente PEPRÍ Centro. En conjunto, estas decisiones pueden tener distintos niveles, unas pueden tener carácter estructural, de cierta envergadura y que deben ser analizadas y contempladas desde la revisión del actual Plan General, pero otras, que expresan medidas más menudas dentro de la lógica del propio PEPRÍ vigente y que exigen una mayor urgencia, deberán ser impulsadas mediante el instrumento legalmente más idóneo y más útil, desde la propia Gerencia de Urbanismo, tomando decisiones que mejoren su propia dinámica de trabajo, que reconduzcan procesos internos administrativos y que adapten a las nuevas realidades, aspectos normativos de diverso tipo, de indudable necesidad y urgencia, dado el nivel de desarrollo y de crecimiento económico e inmobiliario que está detectando actualmente el ámbito del Centro Histórico.

Junto a esta tarea que la Gerencia Municipal de Urbanismo está abordando, se han desarrollado seminarios de participación técnica, a los que han acudido diferentes titulados que trabajan y han trabajado en operaciones de intervención en el Centro.

Puede, en definitiva, considerarse que se ha iniciado *otro estilo* de actuación metodológica y técnica sobre la Zona Centro de la ciudad. El siglo XXI nos obliga a abordar mayores retos y a revisar múltiples cuestiones, pero, en cualquier caso, la meta inicial de que el Centro siga siendo el elemento fundamental o uno de los elementos básicos sobre el que se construya la ciudad no puede ser olvidada.

Segregar el Centro del resto de la ciudad sería un error, ya que éste puede considerarse como el corazón de un cuerpo urbano, al que bombea continuamente flujos de ideas, posibilidades, intereses. sobre el que recae ineludiblemente la responsabilidad de conformar la ciudad y conferirle sus caracteres de tipo cultural, comercial, financiero, turístico o cualquier otro que pueda convertirla en emblemática. Por ello, la Gerencia de Urbanismo ha de continuar asumiendo este papel de colaboración, coordinación, apoyo técnico y de gestión para llevar a buen puerto esta nueva etapa.

EL CENTRO ES EL CORAZÓN  
DE UN CUERPO URBANO,  
AL QUE BOMBEA  
CONTINUAMENTE FLUJOS  
DE IDEAS, POSIBILIDADES,  
E INTERESES



JES