



AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
Servicio de Programas Europeos

**INFORME SOBRE INTERVENCIONES URBANÍSTICAS Y  
TRANSFORMACIONES FÍSICAS  
EN EL ÁMBITO DEL PEPRI CENTRO (1994-2013)**

**CONTRIBUCIÓN A LA EVALUACIÓN EXTERNA  
DEL PROCESO Y ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN  
INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE  
MÁLAGA (1994-2013)**

Miriam Rein Lorenzale

## ÍNDICE

1.1	Características esenciales del contexto territorial y urbano	3
1.2	Situación de partida	5
1.3	Descripción de las principales intervenciones de renovación urbana	6
1.3.1	Periodo Urban 1994-1999	6
1.3.1.1	Análisis de la intervenciones	13
1.3.2	Periodo Urban 2000-2006	24
1.3.2.1	Análisis de la intervenciones	27
1.3.3	Periodo Urban 2007-2013	32
1.3.3.1	Análisis de la intervenciones	38
1.4	Resumen de costes e inversiones por periodos	44
1.5	Planos resumen de las intervenciones	45
1.6	Valoración general de las intervenciones	48
1.7	Propuestas y recomendaciones para futuras actuaciones	66
1.8	Reseña de documentación y bibliografía	68



## 1.1 CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL CONTEXTO TERRITORIAL Y URBANO

La Iniciativa Comunitaria Urban, se plantea principalmente como un instrumento financiero de apoyo a la regeneración integral de los barrios y ciudades en que se desarrollan sus proyectos; financiada principalmente con Fondos FEDER, FSE y Fondos de Cohesión.

La iniciativa Urban tiene seis objetivos principales:

- 1.- Integración de actuaciones de tipo urbanístico con otras económicas y sociales; con el objetivo de mejorar el medio ambiente urbano y la calidad de vida de los ciudadanos desde una perspectiva sostenible.
- 2.- Intercambio de conocimientos y experiencias entre todas las ciudades socias del programa.
- 3.- Fomentar un modelo novedoso de Gestión integral de cooperación entre distintas áreas y servicios de la administración.
- 4.- Ajustar las inversiones a unos plazos y cumpliendo requerimientos.
- 5.- Incentivar formulas nuevas de participación ciudadana con corresponsabilidad en las acciones entre las administraciones y la sociedad.
- 6.- Continuidad y seguimiento de las acciones acometidas.

Este informe analiza las actuaciones urbanísticas del Objetivo 1 y está motivado principalmente para dar cumplimiento al Objetivo 6.

El Servicio de Programas Europeos del Ayuntamiento de Málaga es el organismo que desde un principio ha coordinado estas ayudas, y desde sus comienzos en 1989, ha trabajado en multitud de proyectos diferentes y en distintos ámbitos y contextos de la ciudad.

Este informe de evaluación se centra exclusivamente en las intervenciones urbanas y de transformación del contexto físico, llevadas a cabo en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma interior del Centro de Málaga, en adelante PEPRI, donde desde los años 1995 a 2013, se han invertido prácticamente un 40% de estos fondos europeos.

El PEPRI es un documento de planeamiento, realizado con posteridad a la aprobación PGOU de Málaga de 1983. Tiene aprobación definitiva de fecha 30/10/1989 y publicación en BOP de 15/12/89 y abarca la zona central de la ciudad, con unos límites que en su momento tuvieron su intencionalidad, pero que hoy en día poseen grandes diferencias y características intrínsecas.

En el PEPRI pueden distinguirse tres zonas claramente diferenciadas: zona norte o Arrabales, zona Centro o Ciudad Antigua y zona sur o Ensanche Muelle de Heredia.

La superficie total abarcada por el PEPRI es de 154 ha, correspondiendo a las distintas áreas el siguiente desglose:

Zona norte o Arrabales: (58 ha.), 38%  
Zona centro o Ciudad Antigua (46 ha.) 30%  
Zona sur Ensanche Muelle de Heredia: (16 ha.) 10%.  
Zonas verdes: Parque de Málaga, Alcazaba y Monte Gibralfaro, 34 ha. (22%)



[1] Plano ámbito del PEPRI. Sectores.



## 1.2 SITUACIÓN DE PARTIDA

El ámbito de actuación elegido por el Servicios de Programas Europeos para comenzar con las actuaciones urbanísticas no fue aleatorio.

El Centro Histórico de Málaga era a comienzos de los años noventa la zona más degradada de la ciudad, que al mismo tiempo no había podido ser atendida en sus necesidades por las dificultades financieras de las autoridades locales y la inhibición del sector privado.

Desde un principio, la intención del Servicio de Programas Europeos, fue desarrollar con la ayuda de la Iniciativa Comunitaria Urban, los objetivos de rehabilitación y regeneración urbana, fijados en el documento del PEPRI recién aprobado, incorporando y añadiendo actuaciones relacionadas con los objetivos de Mejora del Medio Ambiente urbano, que marca esta Iniciativa y tratando de realizar actuaciones de tipo integral desde cuatro perspectivas diferentes: urbana, social, económica y desde la participación ciudadana.

El tamaño del Centro Histórico, considerablemente grande, 46 hectáreas, el mal estado físico que arrastraba desde los primeros años setenta y el que apenas se habían realizado inversiones públicas o privadas de importancia, trajeron consigo que el estado de abandono de las infraestructuras, edificios y viviendas fuera elevado.

A partir de los años 70 y hasta los años 80, Málaga capital y su C.H. apenas se habían beneficiado de los efectos del boom turístico y desarrollista de estas décadas. El C.H. se fue despoblando y tan solo se realizaban en él actividades comerciales y de ocio, ayudadas por la todavía imagen de centralidad (organismos públicos, instituciones, oficinas...) que mantenía. Solo a partir de la segregación de Torremolinos como municipio independiente en 1988, Málaga se plantea asumir las carencias en este sector y comenzar a potenciar su imagen turística y cultural; y por consiguiente beneficiarse del desarrollo económico y social que esto podía producir.

Todas estas circunstancias hicieron que los esfuerzos de recuperación se centraran en esta zona. En la actualidad la mejora ambiental es claramente visible, ya que a los esfuerzos de origen público, se unieron los de la iniciativa privada.

Las inversiones de Iniciativa Urban en este contexto, han estado marcadas por tres periodos plurianuales: 1994-1999, 2000-2006 y 2007-2013.

El primer periodo Urban 1994-1999 tuvo una inversión total en España de 247 millones de €, correspondiéndole a Málaga 49,38 millones de €, de los cuales 15,79 millones de € (32%) se invirtieron en el ámbito del C.H.

Las intervenciones urbanísticas en el ámbito del PEPR acaparon el 82% de estos fondos, con una inversión de 12,94 millones de €.

Este dato, nos da una primera idea de la prioridad de actuar en un C.H. como el de Málaga que se encontraba en una situación de abandono total, muy distinta a los centros históricos de otras capitales españolas.

En el punto 1.4 se expone un cuadro con un resumen de todas las inversiones de estos periodos.

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES INTERVENCIONES DE RENOVACIÓN URBANA

#### 1.3.1.- PRIMER PERIODO URBAN 1994-1999

Las actuaciones llevadas a cabo en Málaga durante la puesta en marcha de la iniciativa Urban, en el primer periodo 1994-1999, fueron encaminadas, desde el punto de vista de Mejora del medio ambiente urbano, principalmente a inversión en infraestructuras y rehabilitación de viviendas y se repartieron en los nueve ámbitos que se exponen a continuación.

En este periodo los trabajos se desarrollaron principalmente en el interior de la antigua muralla que delimitaba la ciudad histórica y que, desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, formaba la parte central del Plan Especial de recuperación de la ciudad antigua, PEPRI de 1989.

#### RELACIÓN DE INTERVENCIONES URBANÍSTICAS COFINANCIADAS POR LA UNIÓN EUROPEA Y GESTIONADAS POR EL SERVICIO DE PROGRAMAS DEL AYTO. DE MÁLAGA

1994-1999	PROYECTOS	COSTES €	UE €	AYTO. €
URBAN I	Itinerarios botánicos	210.354	157.766	52.589
URBAN I	Señalización turística	117.197	87.898	29.299
URBAN I	Entorno C/ Camas	1.993.834	1.495.376	498.459
URBAN I	Entorno C/ Alcazabilla	450.759	338.069	112.690
URBAN I	Túnel Gibralfaro-Alcazaba	3.197.985	2.398.489	799.496
URBAN I	Infraestructuras	3.099.419	2.324.564	774.855
URBAN I	Incentivos rehabilitación	3.463.765	2.597.824	865.941
URBAN I	Recovecos urbanos	132.223	99.167	33.056
URBAN I	Actuaciones en Parque Gibralfaro	276.382	207.287	69.096
<b>MAC 1994-1999</b>	<b>TOTAL</b>	<b>12.941.918</b>	<b>9.706.439</b>	<b>3.235.480</b>

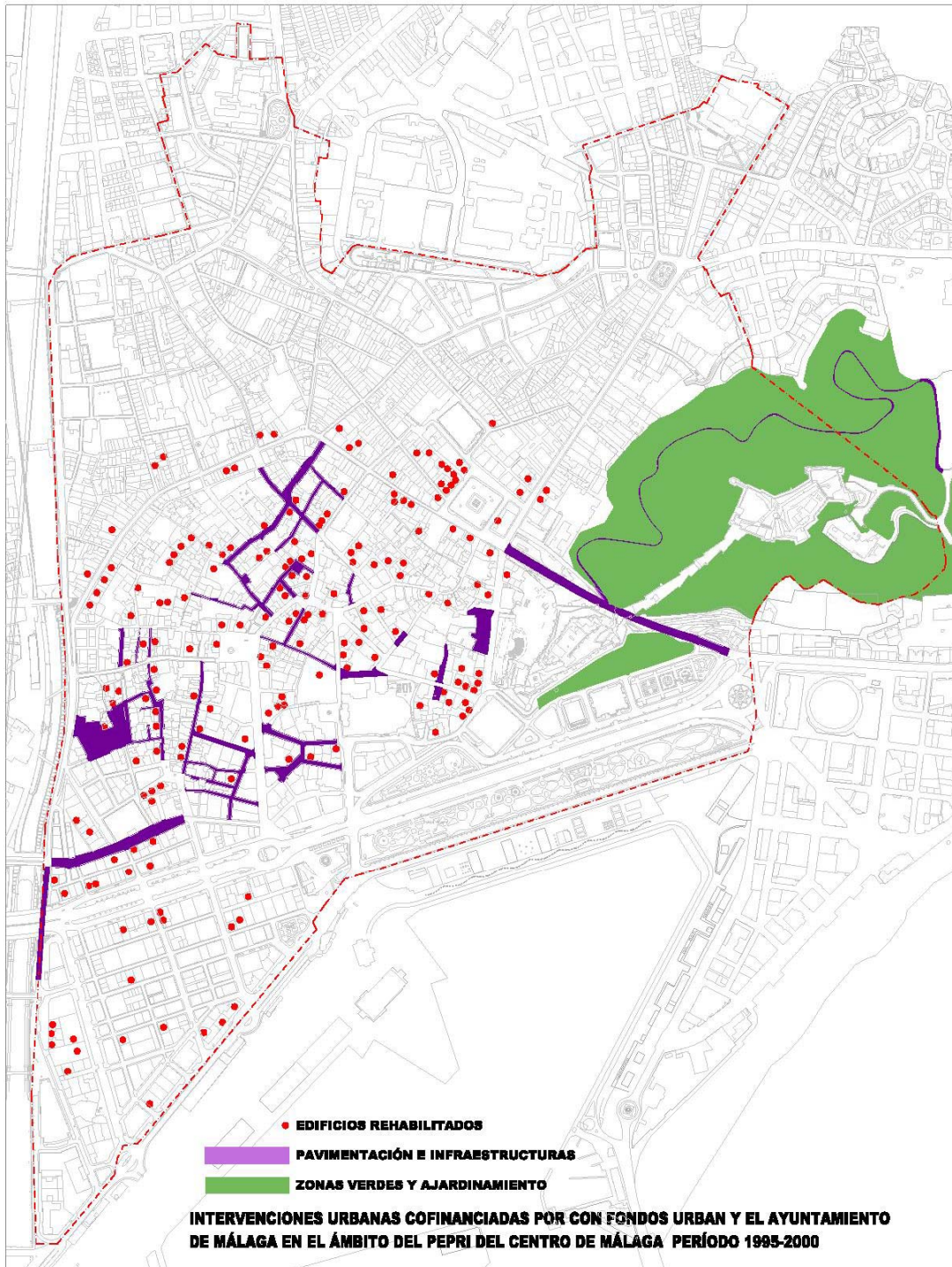
Cuadro facilitado por OMAU

Como información complementaria y dado que es el único periodo donde se han podido contrastar las inversiones previstas con los indicadores iniciales y con los costes finales

publicados en el Documento “La Iniciativa Comunitaria Urban en Málaga”, se aporta el siguiente cuadro

<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS ACCIONES</b>	<b>ACTUACIONES / INTERVENCIONES PREVISTAS PARA ALCANZAR DICHS OBJETIVOS. PROGRAMAS, INSTRUMENTOS</b>	<b>INDICADORES DE RESULTADOS ALCANZADOS. MEDICIÓN DE LO CONSEGUIDO</b>	<b>FUENTES DE VERIFICACIÓN Información objetiva</b> Documento Urban 1995 (1) Documento Urban 1995-1999 (2) Viva la calle 1994-2005 (3) PEPRI Centro 1990 (4) PGOU 2010 (5) Plano Obras realizadas en el PEPRI Centro 04/2013. GMUO (6)
1. <u>Itinerarios botánicos</u> Actuaciones de embellecimiento con dotación de mobiliario, bancos, papeleras y farolas en espacios públicos y plazas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Itinerarios trazados:12 ubicaciones</li> <li>Puntos mobiliario urbanos : 500 papeleras,100 farolas y 100 bancos</li> <li>Inversión: 210.345 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Ubicaciones</li> <li>72 (bancos papeleras y farolas)</li> <li>210.308 €</li> </ul>	Parece que tan solo se actuó en 7 emplazamientos de los 12 previstos según se describe en (2)
2. <u>Señalización turística</u> Identificación de 4 rutas: botánica, monumental, Málaga siempre y gastronómica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recorridos : 4</li> <li>Inversión. 117,197</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>64 paneles informativos turísticos en marquesinas</li> <li>3 recorridos</li> <li>117,197 €</li> </ul>	Perduran en al actualidad en muchos lugares el C.H.
3.- <u>Recuperación del entorno de C/ Camas.</u> Esponjamiento de la trama urbana, creando una zona verde y equipamientos y bajo el subsuelo un aparcamiento. PEPRI-UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Costo expropiaciones 212,400 miles de €</li> <li>M2 urbanizado:2.242 m2</li> <li>Nº puntos de luz: 84</li> <li>Inversión: 1.933. 834 € (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>212.400 €</li> <li>12.242 m2</li> <li>84</li> <li>1.753. 834 €</li> </ul>	Al final del periodo 1995-2000, se habían ejecutado las expropiaciones y urbanizado parte del espacio publico, y comenzando a ejecutarse el aparcamiento subterráneo previsto en el PEPRI y que completaba esta financiación Urban.
4.- <u>Entorno C/ Alcazabilla</u> Recuperación de la fachada oeste de la calle, restos del antigua judería, ejecutar los jardines de Ibn Gabirol y construcción de un gran Museo como equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>M2 acerado y jardín 2.037 m2</li> <li>Nº puntos de luz: 43</li> <li>Inversión 450.759 € (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.120 m2</li> <li>0</li> <li>74.961 € (2)</li> </ul>	De esta actuación tan solo llegaron a ejecutarse las excavaciones arqueológicas y el jardín superior. No se ejecuta la propuesta del PEPRI (4) Programado inicialmente. 1.500,000 miles de € (1) para Expropiaciones y urbanización
5.- <u>Parque Gibralfaro</u> Facilitar la integración turística de esta zona agreste como parque urbano con recorridos, mobiliario y miradores	<ul style="list-style-type: none"> <li>M2 superficie actuación 260.700 m2</li> <li>M2 ajardinados:12.943</li> <li>Ml agua y riego: 5.810</li> <li>Nº puntos de mobiliario : 136</li> <li>Inversión 281.634 € (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>260.700 m2</li> <li>12.943 m2</li> <li>5.810 ml</li> <li>136</li> <li>276,382 miles de € (2)</li> </ul>	Programado inicialmente, 942.852 € (1) incluía muchas actuaciones que no se ejecutaron
6.- <u>Túnel de Gibralfaro-Alcazaba</u> La obra más emblemática de este periodo, de cara a la mejora de la accesibilidad al centro, denominada BITE (binomio Túnel-Estacionamiento)	<ul style="list-style-type: none"> <li>M2 viario y acerado 8.727 m2</li> <li>M2 ajardinados en ladera2.422 m2</li> <li>M3 excavaciones y desmontes19.000 m3</li> <li>Nº puntos de luz121</li> <li>M2 peatonalizados C/</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8.727 m2</li> <li>2.422 m2</li> <li>19.000 m3</li> <li>121</li> <li>0 m2</li> <li>3.157.155 € (2)</li> </ul>	Inversión Programada inicialmente3.060.000 (1) La C/ Alcazabilla no se peatonalizó hasta el 2001, cuando se terminaron las actuaciones del túnel. La actuación del parking no se financió con fondos Feder.

	<p>Alcazabilla 3.360 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inversión: 3.197.985 de € (2)</li> </ul>		
<p>7.- <u>Rehabilitación de infraestructuras en viario</u> Actuación prioritaria, peatonalización del viario, mejora del espacio público, infraestructuras y mobiliario urbano.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M2 viario, acerado jardín 11.688 m<sup>2</sup></li> <li>• N° puntos de luz: 120</li> <li>• Inversión 1.714,284</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 47.876 m<sup>2</sup></li> <li>• 145</li> <li>• 4.778.376 €</li> </ul>	<p>Programada inicialmente 3.099,419 miles de € (2)</p>
<p>8.- <u>Incentivos a la Rehabilitación de Viviendas</u> Medidas par incentivar la Rehabilitación del patrimonio edificado con incentivos, estudio del color. Comunidades, locales y viviendas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N° de actuaciones :160</li> <li>• Estudio del color</li> <li>• Inversión 3.463.765 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 184</li> <li>• 1</li> <li>• Inversión final :3.003.445 €</li> </ul>	<p>Actuaciones marcadas en el PEPRI (UO)</p>
<p>9.- <u>Recovecos urbanos</u> Rellenar huecos de retranqueos con elementos fijos, jardineras, maceteros</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N° de actuaciones: 70</li> <li>• Inversión: 132.223 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76</li> <li>• 123,153 miles de €</li> </ul>	



[2] Plano con las intervenciones urbanísticas URBAN de este periodo.

## CUADRO RESUMEN FINAL DE INVERSIONES PRIMER PERIODO URBAN 1994-1999

Actuaciones Urban Periodo 1994-1999	Coste inicial programado euros	Pagos Urban Coste final de euros	Desviación %
1.Itinerarios botánicos	210.354	210.308	0
2.Señalización turística	117.197	118.704	0
3.Entorno C/ Camas	1.993.834	1.753.778	-12
4.Entorno C/ Alcazabilla	450.759	74.961	-83
5.Parque Gibralfaro	276.382	276.382	0
6.Túnel de Gibralfaro-Alcazaba	3.197.985	3.157.155	-1
7.Infraestructuras	3.099.419	4.778.376	54
8.Incentivos rehabilitación viviendas	3.463.765	3.003.445	-13
9.Recovecos urbanos	132.223	123.153	-7
<b>TOTAL</b>	<b>12.941.918</b>	<b>13.496.262</b>	<b>4</b>

Como se aprecia las desviaciones más importantes se han producido en sentido negativo, en el Entorno de C/ Alcazabilla, ya que las excavaciones arqueológicas demoraron en exceso la finalización de las obras y esos fondos se traspasaron al apartado de Infraestructuras, reurbanizando más calles de las previstas.

Aunque el objeto de esta evaluación son las intervenciones cofinanciadas con fondos europeos y gestionadas por el Servicio de Programas Europeos del Ayuntamiento de Málaga, el propio Ayuntamiento en convenio con otras administraciones, como la Junta de Andalucía, o con cargo a presupuestos municipales exclusivamente, ejecutó también un buen número obras en el C.H. durante este periodo.

En el siguiente cuadro aparecen las obras ejecutadas entre 1994-2000, con el nº de expediente facilitado por la GMU (Departamento de Vías y Obras), el alcance de las mismas y su fuente de financiación.

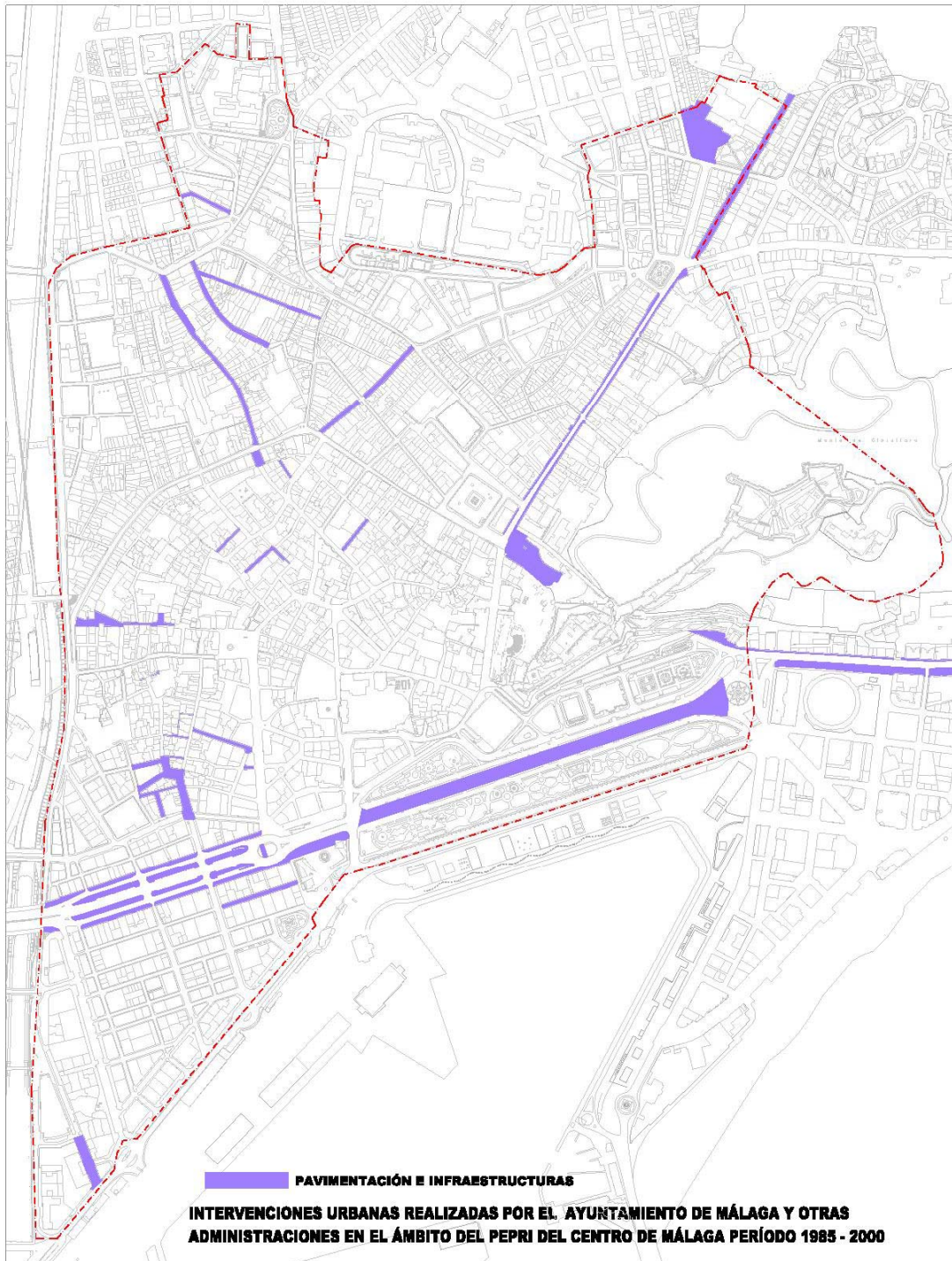
## ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO PERIODO 1994-2000

AÑO/EXPTE- Según plano aportado por GMU- AÑO/EXPTE Anteriores a Urban 1994

PERIODO 1985-2000	ALCANCE	FINANCIACIÓN	AMBITO DE ACTUACIONES
1986/1070	VIARIO CENTRAL PARQUE	Municipal	
1987/1191	EXPLANADA SANTUARIO LA VICTORIA	Municipal	Actuación posterior 1996/1041 Urban I
1987/1218	PLAZA DE LA MERCED	Municipal	Actuación posterior 2010/329. Urban III
1988/1393	PLAZA DE UNCIBAY	Municipal	
1990/1546	C/PUERTA NUEVA Y COMPAÑIA	Municipal	Se volvió cambiar con la actuación del Patronato de Turismo. J.A.
1990/1548	ALAMEDA PRINCIPAL	Municipal	

1991/67	C/TRINIDAD GRUND		1ª Experiencia peatonal
1992/51	PLAZA FELIX SAENZ+OTRAS	Municipal	1ª Experiencias peatonales
1994/33	ACERADO C/ LA VICTORIA C/ AMARGURA	Municipal	
1994/1049	C/ NUEVA	Urban I	Infraestructuras
1995/1003	C/ COMEDIAS Y C/SANTA LUCIA	Urban I	Infraestructuras
1996/42	C/ TEJON Y RODRIGUEZ Y PZA. TEATRO	Urban I	Infraestructuras
1996/28	C/ LUIS DE VELÁZQUEZ	Urban I	Infraestructuras
1996/1101	JARDINES DE PUERTA OCURA	Urban I	Actuaciones en Parque Gibralfaro
1996/1012	C/ SANTA MARIA (SAGRARIO)	Urban I	Infraestructuras
1996/1033	C/ SAN AGUSTÍN, C/ GRANADOS	Municipal	
1996/1034	C/ PEDRO DE TOLEDO	Municipal	
1996/1161	C/ SAN TELMO	Urban I	Infraestructuras
1997/7	C/ OLLERIAS	Municipal	
1997/8	C/ CONVALECIENTES Y C/ JUAN DE PADILLA	Urban I	Infraestructuras
1997/35	C/ CAMAS	Urban I	Entorno C/ Camas, Actuación posterior Urban III en Plaza
1997/48	PLAZA MITJANA	Urban I	Remodelada de nuevo por GMU en 2011
1997/117	C/ MOSQUERA	Urban I	Infraestructuras
1997/115	LATERALES ALAMEDA	Municipal	
1997/138	C/ MARIBLANCA	Municipal	
1998/24	C/ ALEMANIA	Municipal	
1998/48	TUNEL DE LA ALCAZABA	Urban I	Túnel Gibralfaro-Alcazaba.
1998/6	C/ MARIN GARCÍA Y OTRAS	Urban I	Infraestructuras
1998/7	C/ JOSE DENIS BELGRANO	Urban I	Infraestructuras
1998/8	C/ SAN JUAN Y OTRAS	Urban I	Entorno C/ Camas
1998/111	C/ ALTA Y C/ PARRAS	Municipal	
1998/137	ACERA PLAZA DE LA MARINA	Municipal	
1999/26	C/ BOLSA Y C/ STRACHAN	Urban I	Infraestructuras
1999/41	C/ ATARAZANAS	Urban I	Entorno C/ Camas
1999/52	C/ ALARCÓN LUJAN C/ MESON DE VELEZ C/ LIBORIO GARCÍA	Urban I	Infraestructuras
1999/83	C/SANTA MARIA Y C/ SANCHEZ PASTOR	Urban I	Infraestructuras
2000/729	C/ AMARGURA	Municipal	
2000/730	C/ BRIZ, MURO PUERTA NUEVA	Urban I	Infraestructuras

La inversión en obras de infraestructuras realizadas por el Ayuntamiento en este periodo sin considerar el coste de la obra del túnel de Gibralfaro-Alcazaba ascendieron a 4.785.331 €.



[3] Plano con las intervenciones urbanísticas del AYUNTAMIENTO de este periodo.

### 1.3.1.1 ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES INTERVENCIONES DEL PERIODO

#### 1.- Itinerarios botánicos

Estas intervenciones fueron actuaciones de dotación de mobiliario urbano en espacios públicos y plazas: bancos, papeleras, farolas.

Se actuó en Paseo del Parque, Plaza de las Flores, Plaza de la Victoria, Plaza Poeta Alfonso Canales, Plaza Montaña, C/ Alcazabilla y Jardines de Pedro Luis Alonso.

Todas estas actuaciones son imposibles de identificar hoy en día, pues en todos estos espacios se han producido intervenciones posteriores de reforma que han borrado las huellas de estas.

#### 2.- Señalización turística

En el Proyecto se planteaba la identificación de 4 rutas: botánica, monumental, Málaga de siempre y gastronómica, con franjas dibujadas en el suelo de distintos colores.

Sin embargo su ejecución fue parcial, y los elementos dispuestos se han ido sustituyendo a lo largo de los años.

Su impacto habría sido positivo, si esta señalización se mantuviera a día de hoy y hubiera servido para crear un modelo de señalética unificada que hubiera servido de patrón para todas las señalizaciones posteriores.

Hoy en día, esta unificación de señalización es algo muy demandado por los comerciantes y el sector turístico de la ciudad.



[1] Distintas señalizaciones turísticas en la actualidad

### 3.- Entorno C/ Camas

El principal objetivo de esta actuación era el esponjamiento de la trama urbana, creando una zona verde y un equipamiento comunitario.

Esta actuación estaba contemplada en el PEPRI como una Unidad de Actuación con la siguiente propuesta de ordenación.



[4] Plaza de Camas. Propuesta PEPRI 1.990

Al final de este periodo Urban se habían realizado las expropiaciones, demolido las edificaciones y urbanizado parte del espacio público resultante.

También se comenzó a ejecutar el aparcamiento subterráneo, actuación no prevista inicialmente, pero quedaron pendientes la zona verde y el equipamiento.



[2] Plaza de Camas en 2010

Finalizado el aparcamiento subterráneo, la plaza quedó sin uso y sin urbanizar. Se convirtió en un gran vacío urbano.

Posteriormente en el año 2008, se construye sobre la plaza una edificación provisional para albergar el Mercado Central mientras duraran las obras de su rehabilitación.

El Mercado Central se trasladó a su emplazamiento original en 2010 y el Ayuntamiento, por sugerencias de algunos colectivos, propone no desmontar esta edificación y convertir esta estructura provisional en un "Mercado de las Artes". La gran oposición vecinal a esta idea, que reclamaba la zona verde y el equipamiento previsto, culminó con el desmontaje de esta estructura, quedando de nuevo la plaza liberada para que se actuara con los objetivos y criterios contemplados en el PEPRI.

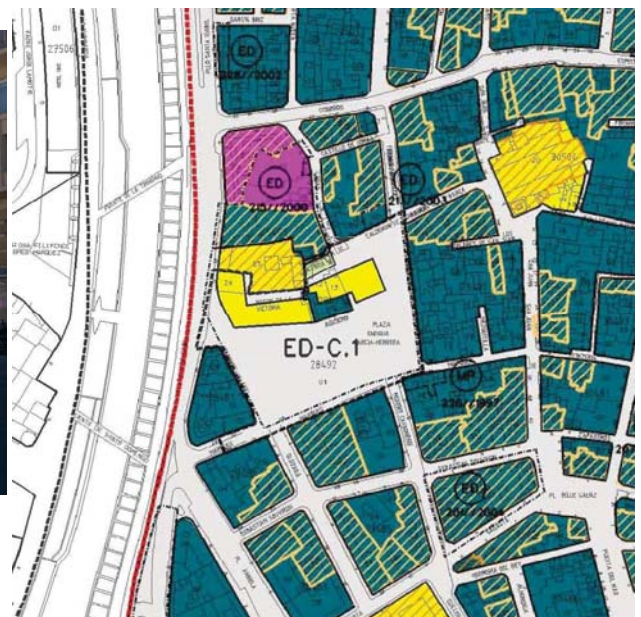
Tras un amplio debate a través de los órganos de participación ciudadana, se ha obtenido finalmente un Proyecto consensuado con vecinos y comerciantes.

El proyecto tiene como objetivo recuperar este espacio público, "devaluado por usos provisionales", para transformarlo en otro con mayores oportunidades pero atendiendo la demanda ciudadana de relación e intercambio social de esta zona del centro histórico. La superficie de actuación es de unos 5.200 metros cuadrados.

La G.M.U. ha adjudicado este año el proyecto de urbanización de la plaza denominada Enrique García-Herrera, sobre la cubierta del aparcamiento de la calle Camas, por un importe de 820.111,10 euros (IVA incluido) y un plazo de ejecución de seis meses. Esta actuación está cofinanciada con fondos Urban III.



[3] Plaza de Camas en la actualidad



[5] Plaza de Camas. Propuesta PGOU 2.010

Quizás este enclave sea una de las actuaciones cofinanciadas por Urban que más esta tardando en desarrollarse.

Los sucesivos cambios sobre los planteamientos originales y las polémicas suscitadas, han llevado a que casi después de 20 años, aún esta pendiente la ejecución de la plaza y de los equipamientos previstos en los objetivos del PEPRI., teniendo que desarrollarse para ello el Estudio de Detalle E.D. C-1, que el PGOU del 2010 prevé en este espacio.

#### 4.- Entorno C/ Alcazabilla

Las actuaciones en este periodo estuvieron encaminadas a recuperar la fachada oeste de la calle y el trazado original de la antigua judería, ejecutando sobre los restos de esta los Jardines de Ibn Gabirol.

La iniciativa Urban cofinanciaba en principio las expropiaciones y la urbanización con un importe de 450.759 €.

Se financiaron finalmente solo las excavaciones y el jardín superior por un importe, 74.961 €, ya que estas se demoraron en el tiempo y parte el dinero adjudicado a esta partida se trasladó a infraestructuras.

El PEPRI planteaba una actuación similar a lo que se ha ejecutado, un gran equipamiento y zona verde con la apertura de las calles Pedro de Toledo y Cegri a C/ Granada. En principio no se planteaba peatonalizar la C/ Alcazabilla.



[6] Entorno Alcazabilla. Propuesta PEPRI 1.990

La construcción del túnel de Gibralfaro, cofinanciado también con fondos Urban en este periodo, permitió el cierre al tráfico de la C/ Alcazabilla en 1998, primer paso para su posterior peatonalización.

La adquisición por la Junta de Andalucía del Palacio de Buenavista para sede del Museo Picasso (2003), las sucesivas intervenciones cofinanciadas por distintas administraciones en el entorno de la Judería (2004) y su definitiva peatonalización (2008) definen lo que es hoy en día este entorno privilegiado de Málaga

Aún a día de hoy, quedan algunas actuaciones pendientes, en esta zona.

Se ha finalizado la urbanización de la Plaza de la Nieves, que definitivamente conectará C/ Granada con C/ Alcazabilla, junto con el edificio que alberga cuatro viviendas y un local destinadas a realojo de los que ocupaban las existentes, así como una parte municipal destinada la Oficina de Rehabilitación del C.H.

Pero esta pendiente la ejecución del equipamiento, cedido a la Sinagoga Judía, que da a dicha Plaza, por lo que este suelo aparece como un solar rodeado de medianeras dando a dicha plaza.

El torreón Mudéjar, rehabilitado como oficina de turismo en dicha Plaza, también fue rehabilitado con fondos POL del periodo 2000-2006.



[7] Entorno Alcazabilla. PGOU 2010



[4] Calle Alcazabilla cortada al tráfico. 1998.



[5] Calle Alcazabilla. 2013

### 5.- Parque Gibralfaro

Las actuaciones establecieron recorridos, mobiliario y miradores para facilitar la integración turística

Estas obras junto con otras ejecutadas por el Ayuntamiento, como la Restauración de los Jardines de Puerta Oscura, han posibilitado la apertura a la ciudad de esta gran zona verde.

Esta intervención estaba presupuestada en 276.382 €.

### 6.- Túnel de Gibralfaro -Alcazaba

Esta actuación, que coincide con la prevista en el PEPRI, requirió de grandes expropiaciones y demoliciones, así como sondeos arqueológicos, que finalizaron en 1996. La propuesta, formulada con el nombre BITE (Binomio túnel-estacionamiento), se inició en abril de 1997 y se inauguró en abril de 1999, lo que posibilitó que se cortara al tráfico la C/ Alcazabilla en 1998 y la construcción posterior del parking en 2001, este último no financiado con fondos Urban.

Es la obra más emblemática de este periodo Urban con un presupuesto de 3.157.155 €, aunque esta actuación no quedó completa hasta que unos años más tarde se ejecutaron las obras de la Coracha, la ampliación el Museo de la Ciudad y se acondicionaron sus laderas Sur y Norte. Muchas de estas obras estuvieron cofinanciadas con fondos europeos del periodo 2000-2006.

Aunque la importancia de esta obra de ingeniería es evidente para favorecer la eliminación del tráfico rodado por el centro de la ciudad y comenzar los procesos de peatonalización.

Aún hoy en día siguen sin resolverse algunos problemas en su interior: las aceras resultan estrechas, el paso peatonal por el mismo es incómodo y el nivel de ruido unido al viento hacen su recorrido muy desagradable.



[6] Laderas Norte y Sur del Túnel 1994 y actual 2013



### 7.- Rehabilitación de Infraestructuras

Otra de las actuaciones más importantes de este periodo, es la mejora del acerado, viario, infraestructuras y mobiliario en distintas zonas del centro, así como la recuperación e integración de restos arqueológicos y pavimentaciones.

Estas actuaciones permitieron comenzar con la peatonalización del centro, mejorar la accesibilidad para el peatón así como la calidad del medio ambiente urbano, liberando estas calles del tráfico rodado y desviando el tráfico de paso a un anillo perimetral, todo ello para un mejor uso del espacio público y en beneficio del peatón.

Con un coste programado de 3.099.419 €, al final se hicieron mas obras de las previstas con un importe total de 4.778.376 €. La inversión prevista supero a la final en un 35%

En el proyecto original se preveía empezar por la C/ Larios, Plaza de la Constitución y C/ Granada. Pero se comenzó por las calles colaterales a las principales vías del centro, pues no hubo un consenso sobre la intervención en C/ Larios hasta el 2001.

Se actuó en tres tipos de calles:

- **Calles ya peatonales**, mejorando los pavimentos y mobiliario urbano: se comenzó por C/ Nueva (1994), San Telmo (1996), Convalecientes, Juan de Padilla, Plaza del Vado Maestro, y Mosquera (1997), Marín García, Esparteros y Ángel Ganivet, Denis Belgrano, Horno, Santos, San Juan, Comandante, Calderón de la Barca, Marqués y Mezquitilla (1998) y por último C/ Liborio García, Alarcón Luján, Mesón de Vélez, Santa María y Sánchez Pastor (1999).
- **Calles con tráfico rodado**, priorizando el tráfico peatonal y compatibilizándolo con el rodado, sin desniveles y con texturas diferenciadas: C/ Santa Lucia y Comedias (1995) y C/ Tejón y Rodríguez, Méndez Núñez, Plaza del Teatro y Puerta de Buenaventura (1996).
- **Peatonalización definitiva de calles con tráfico rodado**, permitiendo tan solo el paso a vehículos de emergencia y limpieza: C/ Luis de Velásquez y Ángel (1996) y C/ Strachan, Bolsa y Torre de San Doval (1999).



[7] C/ Comedias 1994 y 2000



[8] C/ Strachan 1994 y 2000

Aunque estas primeras intervenciones fueron tímidas, en cuanto a peatonalización se refiere, sirvieron de ensayo y prueba para las que se acometerían en un futuro.

Si hay que mencionar que la calidad de los materiales empleados en estos pavimentos no fue el adecuado.

Se empleó una pizarra muy blanda, que con el paso del tiempo no ha dado los resultados de durabilidad esperados y, más aún, en las calles con tráfico rodado restringido y en algunas plazas.

Además la elección de materiales, mobiliario, fuentes, bancos etc... no adecuados en algunas ubicaciones como Beatas y la Plaza de la Cofradías, han obligado a remodelarlas a los pocos años de su ejecución.



[9] Pavimentos en mal estado C/ Mesón de Vélez y C/ Comedias



## 8.- Incentivos a la Rehabilitación de Viviendas.

La iniciativa Urban puso mucho énfasis en estas actuaciones, como medida para incentivar la rehabilitación en entornos significativos, con un importe de 3.003.445 €, marcando una serie de UO (Unidades de Ordenación) del PEPRI como prioritarias: Pasaje Heredia, Chinitas, Larios, Convalecientes, C/ Salinas, C/ Compañía y aledaños y Plaza Rosa en el Ejido.

La situación de partida era pésima. De los 1.100 edificios del C.H., casi el 80% estaban en malas condiciones de habitabilidad o necesitaban de una renovación urgente.

El Ayuntamiento, a través del Instituto Municipal de la Vivienda, con las condiciones impuestas por Urban, puso en marcha unas líneas de ayuda a la Rehabilitación de viviendas, dentro de la campaña "Ponle Color al Centro", coordinadas por la recién creada Oficina de Rehabilitación del C.H. en el año 1995.

Las ayudas y/o subvenciones a fondo perdido se daban a los propietarios particulares, comunidades de vecinos y asociaciones privadas, para la rehabilitación de las fachadas, cubiertas y los elementos comunes de los edificios, así como para sus proyectos técnicos; tanto en viviendas como en locales comerciales.

Se rehabilitaron unos 300 edificios y 1.300 viviendas.

Dentro de esta campaña, Urban financió el estudio del Color del C.H. sobre materiales, colores y texturas de más de 1.500 fachadas, realizado por el Arquitecto Joan Casadevall Serra en 1997, el cual es aún de obligado cumplimiento para toda actuación que se someta a subvención.

### RELACIÓN DE ACTUACIONES SUBVENCIONADAS 1995-2002 EN EL CENTRO HISTÓRICO

AÑO	ACTUACIONES	TOTAL INVERSIÓN €	SUBVENCIONES €	Nº EDIFICIOS	Nº VIVIENDAS
1995	Fachadas y locales	325.466	43.327	1	2
1996	Fachadas y locales	457.798	64.190	27	40
1997	Fachadas y locales	2.637.866	650.944	61	383
1998	Fachadas y locales	6.076.154	685.309	53	319
1999	Fachadas y locales	598.837	157.883	26	57
2000	Fachadas y locales	1.841.323	340.734	43	122
2001	Fachadas y locales	2.655.007	882.227	67	303
2002	Fachadas y locales	1.532.655	485.566	31	41
	<b>TOTAL</b>	<b>16.125.106</b>	<b>3.310.180</b>	<b>309</b>	<b>1.267</b>

**DE ESTAS SUBVENCIONES EL 75% CORRESPONDEN A FONDOS Urban I y el 25% APORTACIÓN MUNICIPAL**

Cuadro facilitado por la oficina de Rehabilitación.

Estas medidas contribuyeron en gran parte a mejorar la imagen externa de las edificaciones del C.H., pero fue poco efectiva en cuanto al objetivo de su rehabilitación integral.

Así quedaron pendientes las ayudas para mejorar la calidad interior de las viviendas (materiales e instalaciones) y además atender las demandas de la población de vivir en zonas mejor dotadas de equipamientos, zonas verdes y espacios urbanos de mayor calidad.

Y esto aún no se había conseguido.

La mayoría de los usos residenciales se fueron transformando en oficinas, locales de entidades bancarias y locales de ocio, generando una excesiva terciarización.

#### 9.- Recovecos urbanos

Consistió, en mejorar ciertos puntos de retranqueos de edificios, huecos en el espacio urbano y alineaciones irregulares, con elementos de embellecimiento, jardineras, macetas, fuentes.

Acción poco significativa como la número 2 de señalización turística, con un presupuesto 132.233 €



[10] Actuación C/ Francisco de Borja (Plaza de las Flores -C/ Nueva) en 1995 y en la actualidad

En la actualidad no están visibles estas intervenciones, pero de la documentación fotográfica analizada, puede concluirse que realmente fueron poco acertadas desde el punto de vista estético y funcional.

### 1.3.2. SEGUNDO PERIODO URBAN 2000-2006

El Marco de Apoyo Comunitario en la ciudad de Málaga en este segundo periodo 2000-2006, tuvo una inversión de 101,67 millones €, de los cuales 35,43 millones de €, es decir el 35% de estos fondos se invirtieron de nuevo en el C.H.

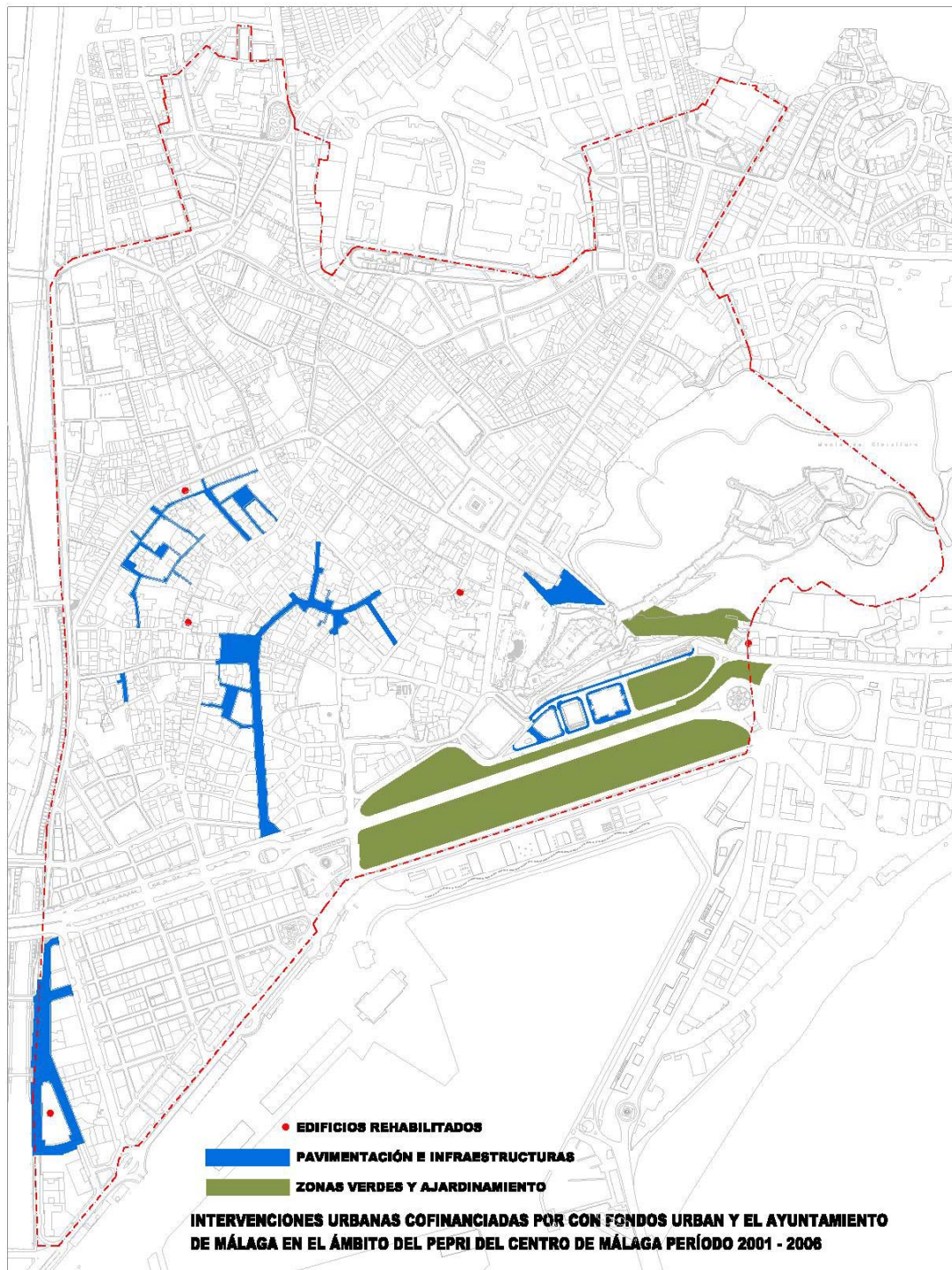
Sin duda el periodo con mayor inversión duplicando el precedente y el posterior de 2007-2013, siendo el 97 % de los fondos invertidos destinados a actuaciones urbanísticas.

El segundo periodo plurianual (2000-2006) estuvo principalmente financiado con Fondos Pol e Interreg III A, en una cuantía de más del doble de las actuaciones del primer periodo.

#### RELACIÓN DE INTERVENCIONES URBANÍSTICAS COFINANCIADAS POR LA UNIÓN EUROPEA Y GESTIONADAS POR EL SERVICIO DE PROGRAMAS DEL AYTO. DE MÁLAGA

2000-2006	PROYECTOS	COSTES	UE	AYTO.
POL	Museo Thyssen-Palacio Villalón	6.941.132	4.164.679	2.776.453
POL	Eliminación de barreras	150.314	105.220	45.094
POL	C/Larios -Constitución	2.373.998	1.661.798	712.199
POL	Ordenación entorno Alcazaba	830.171	581.120	249.051
POL	Ampliación Museo Ciudad	1.447.607	1.013.325	434.282
POL	Entorno CAC	1.655.416	1.158.791	496.625
POL	Ordenación entorno Alcazaba: ladera Poniente	446.170	312.319	133.851
POL	Oficina de Turismo y Plaza de las Nieves	474.765	332.336	142.430
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Plaza las Flores	537.964	403.473	134.491
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Complementaria Nº1- Plaza de las Flores	98.608	73.956	24.652
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Pozos Dulces I Infraestructura 2002 Pavimentación y Servicios	321.627	241.220	80.407
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Pozos Dulces II Pavimentación Andrés Pérez, Arcos de la Cabeza y Adyacentes 2004	351.966	263.975	87.992
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Pozos Dulces, Alumbrado Andrés Pérez, Arcos de la Cabeza y Adyacentes	45.508	34.131	11.377
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Granada-Calderería-Plaza Espinola, Carbón y Siglo	1.907.377	1.430.533	476.844
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Muro San Julián, muro de las Catalinas, Plaza de las cofradías y adyacentes	612.511	459.383	153.128
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Integración urbana de la Torre y Muralla Medieval C/ Carretería	398.039	298.529	99.510
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Plan modernización señalización viaria de tráfico y mobiliario urbano centro histórico	257.349	193.012	64.337
INTERREG IIIA (1ª FASE)	Teatro Romano y Pz. IBN Gabirol	397.780	298.335	99.445
INTERREG IIIA (2ª FASE)	Rehabilitación Parque de Málaga	10.755.283	8.066.462	2.688.821
INTERREG IIIA (3ª FASE)	Renovación y Desarrollo de los CH	1.269.630	952.222	238.056
INTERREG IIIA (3ª FASE)	Rehabilitación de Espacios Centrales Urbanos	3.258.944	2.444.208	611.052
<b>2000-2006</b>	<b>TOTAL</b>	<b>34.532.159</b>	<b>24.489.028</b>	<b>9.760.096</b>

Cuadro facilitado por OMAU



[8] Plano con las intervenciones urbanísticas URBAN de este período

Este periodo tan solo tuvo dos intervenciones fuera de Urban, ejecutadas exclusivamente con fondos municipales: la Plaza delantera del Teatro Cervantes (2003) y una pequeña intervención de pavimentación con un equipamiento en la C/ Poeta Concha Méndez, en la Zona de Lagunillas en Arrabales.

En el siguiente cuadro se valoran todas las obras del periodo 2001-2005 con y sin financiación Urban

## ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO PERIODO 2001-2005

AÑO/EXPT- según plano aportado por GMU

PERIODO 2001 -2005	ALCANCE	PRESUPUESTO*	FINANCIACIÓN	COMENTARIOS
2001/42	C/ ECHEGARAY	45.817 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Intervención en infraestructuras y pavimentos. En 2010 se ejecuta la Rehabilitación Teatro Echegaray (Equip. privado)
2001/43	PLAZA DE LAS BIEZMAS-VIÑEROS	87.753 €	Municipal	Pequeña intervención, que da cabida al Museo del Vino (equip. Privado) El entorno muy degradado, en la actualidad se están acometiendo obras cofinanciadas con Urban III
2001/244	C/ NOSQUERA	146.735 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Intervención poco significativa, no se pudo llegar a ejecutar el equip. Previsto por el PEPRI Centro de emprendedores, actual Casa Invisible. Si se realizó el Proyecto Básico de Rehabilitación.
2001/511	CENTRO DE ARTE CONTEMPORÁNEO	1.380.049 €	POL	Rehabilitación de edificio protegido como Centro de Arte Contemporáneo. Es de las pocas actuaciones realizadas en la zona sur Ensanche de Heredia
2001/678	C/ FERNÁN GONZALEZ (Entorno Plaza Camas)	91.765 €	Municipal	Rectificación de alineación, ensanchando la calle, es peatonal pero con las aceras a distinto nivel No tiene mucho sentido esta actuación.
2001/738	C/ GRANADA	609.664 € 103.362 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Complementaria a la actuación de peatonalización de C/ Larios y Plaza de la Constitución
2001/1249	C/ LARIOS, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN.	4.205.609 € 703.383 €	POL	Intervención más exitosa de las financiadas con Urban en este periodo.
2001/1029	LA CORACHA Y AMPLIACIÓN MUSEO CIUDAD	3.658.974 € 604.025 €	POL	Actuación en tres fases. Fase I (2001-2003). Lleva asociada la ampliación del Museo de la Ciudad.
2001/852	POZOS DULCES, MURO DE LAS CATALINAS, MURO SAN JULIAN	262.900 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Importante intervención integral: modificación trama urbana, infraestructuras, ejecución de viviendas privadas UE-49, equipamiento privado Casa Hermandad de las Penas, social.
2002/571	ACERAS C/ CORDOBA MUELLE DE HEREDIA	232.652 €	Municipal	Incluye, pequeña actuación en pasaje Arriarán, arbolado y mobiliario

2003/555	RAMPA PANORÁMICAY JARDINES IBN GABIROL	425.340 € 441.946 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Actuaciones que impulsan y completan el entorno de Alcazabilla y Museo Picasso
2004/95	PLAZA DE LAS FLORES	565.420 € 111.066 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Es una buena actuación desde el punto de vista de intervención urbana, pero está provocando impactos no esperados en cuanto a ocupación del espacio público por los comercios de restauración.
2004/748	LADERA NORTE TUNEL GIBRALFARO	494.316 €	POL	Fase II (2004) Completa las actuaciones anteriores del túnel y la Coracha
2004/769	PLAZA DEL PERICÓN	369.000 € 27.190 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Actuación de esponjamiento obteniéndose espacio público, plaza, aunque se ha modificado su diseño y tratamiento con posterioridad Urban (2007-2013).
2004/868	POETA CONCHA MENDEZ	87.938 € 69.097 €	Municipal	Una de las pocas actuaciones en la Zona norte de Arrabales. Lleva aparejado un equipamiento de barrio
2004/0197	ENTORNO JUDERÍA	139.776 € 478.989 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Actuación prevista en el UE-43. Restauración del Torreón mudéjar como Oficina de Turismo
2004/1331	PARQUE Y JARDINES DE PEDRO LUIS ALONSO	12.817.581 € 805.901€	Interreg IIIA (2ª Fase)	Actuación de más relevante en cuanto a presupuesto del periodo. Proyecto GMU, sobre diseño de Pau Soler Serratos.
2005/86	PLAZA DE LAS COFRADIAS	698.858 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Segunda intervención Urban sobre este espacio.
2005/200	PLAZA DEL CARBÓN CALDERERIA, C/ GRANADA (Ier. Tramo)	2.701.712 €	Interreg IIIA (1ª Fase)	Continuación de la política de expansión de las vías peatonales tras el éxito de la intervención de Larios, aunque muy polémica en cuanto a materiales utilizados en el pavimento.
2005/236	AVDA. COMANDANTE BENITEZ .ENTORNO CAC	853.477 €	POL	Completa la regeneración del espacio público en el entorno del CAC
<b>TOTAL</b>		<b>33.221.985 €</b>		

\* Los presupuestos que figuran aquí son extraídos de datos aportados por al GMU.

A estas intervenciones habría que sumar las inversiones de las primeras actuaciones de Rehabilitación del Palacio Villalón: expropiaciones de fincas, obras de emergencia, demoliciones y excavaciones arqueológicas, con un importe de 5.968.722 €

### 1.3.2.1 ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES INTERVENCIONES DEL PERIODO

Teniendo en cuenta que este es el periodo que ha tenido más financiación de Fondos europeos y que el 970% se han destinado a actuaciones urbanísticas, no cabría menos que esperar que estas hayan sido las más exitosas.

Evidentemente, la peatonalización de C/ Larios y Plaza de la Constitución (2002), a pesar de la polémica que levantó en su día esta actuación, es la intervención urbanística más relevante ejecutada en la ciudad en la primera década del siglo XXI y la mejor valorada por

la ciudadanía. Tras 11 años de su inauguración, ya nadie recuerda como era esta arteria principal de la ciudad, tan solo queda el recuerdo en la memoria de algunos mayores.

Este éxito contribuyó a que la política levemente comenzada de peatonalización del C.H. en el periodo anterior de Urban, se reafirmara como muy positiva y se fuera extendiendo a otras zonas de la ciudad histórica: C/ Granada, Calderería, Plaza del Siglo; aunque sin saltar la frontera del núcleo del C.H.

La zona de Arrabales y Ensanche Heredia seguía siendo la gran olvidada. Aún en este periodo no se había producido ninguna intervención cofinanciada con fondos Urban, pero si algunas de iniciativa municipal.



[11] Actuaciones de peatonalización C/ Larios, Calderería, Plaza del Siglo, Plaza del Carbón.



Esta política tan beneficiosa en principio para los visitantes, turistas, comerciantes, etc....y en general para los sectores turístico, culturales, económicos... ha generado algunos impactos y efectos no esperados y pendientes de solucionar en el residente y pequeño comercio, principalmente falta de accesibilidad a las viviendas y escasez de aparcamientos.

Indudablemente, la actuación más relevante de este periodo en el espacio público, ha sido la remodelación del Parque de Málaga (2004) y los Jardines de Pedro Luis Alonso, no sólo por la inversión realizada, sino por su impacto, pues es una actuación que beneficia a toda la ciudad aunque esté ubicada en el ámbito del PEPRI.

Bien consensuada entre la GMU, ejecutora de la obra y la propuesta de los arquitectos del equipo de Pau Soler Serratosa. Muy positiva en cuanto a su buena ejecución, elección de materiales adecuados y restauración de la flora existente, con un aspecto aún por resolver y que estuvo entre los objetivos del proyecto: su integración con el Muelle 2 del Puerto.

Esto, a día de hoy, es un tema pendiente: el Paseo de los Curas, con cinco carriles de circulación, es una barrera insalvable.

Las actuaciones en la zona del túnel de Gibralfaro y la Coracha alcanzan finalmente en este periodo su culminación. Se convoca un concurso público denominado "Proyecto de Ordenación entorno la Alcazaba, jardines subida a la Alcazaba y ampliación museo de la Ciudad", ganado por el Arquitecto Pau Soler Serratosa finalizando estas obras en el 2003.

A continuación se ejecuta la ordenación de la ladera de poniente del entorno de la Alcazaba (2004), con Financiación Pol del segundo periodo 2000-2006.

Con estas actuaciones, el entorno del Túnel y la Coracha finalmente se culminan, facilitándose el paseo y la accesibilidad al entorno de la Alcazaba y al C.H. Estas actuaciones unidas a la remodelación del Parque y los Jardines de Pedro Luis Alonso, dotan a Málaga de unas zonas verdes de paseo y esparcimiento que benefician no solo a la imagen del C.H., sino a toda la ciudad.

Por último las intervenciones destinadas a recuperar edificios emblemáticos de la ciudad, dotándoles de un uso museístico, comienzan su andadura y contribuyen a la regeneración del entorno degradado que les rodea:

- La Rehabilitación del Palacio Villalón como futura sede del Museo Carmen Thyssen, comienza a recibir fondos europeos POL, aunque su inauguración se retrasaría hasta Marzo de 2011.
- La Rehabilitación del Antiguo mercado de Mayoristas para Centro de Arte Contemporáneo, se ejecutó con fondos Pol y se inauguró en febrero de 2003.
- La Restauración del Palacio de los Condes de Buenavista, para el Museo Picasso Málaga, se ejecutó con fondos de la Junta de Andalucía y se inauguró en 2003.

Como aspectos positivos, tanto el Museo Picasso como el Museo Carmen Thyssen, han contribuido a mantener la trama urbana existente ampliándose con las casas anexas, consolidando, integrando y poniendo en valor los numerosos restos arqueológicos encontrados así como pinturas, completando con más éxito del esperado las actuaciones previstas en el PEPRI. para estos entornos.



[14] Palacio Villalón. Museo Carmen Thyssen antes y después de la Rehabilitación



[15] Centro de Arte Contemporáneo y entorno

Señalar que las intervenciones en la C/ Pozos Dulces, Andrés Pérez, Arcos de la Cabeza y adyacentes, aunque se limitaron a cambiar pavimentos, infraestructuras y alumbrado, han contribuido enormemente a la regeneración del entorno: rehabilitación de edificios, expulsión de prostitución, vuelta de residentes e implantación de nuevos comercios y actividades.



[16] Intervenciones en Pozos Dulces, Andrés Pérez, Arco de la Cabeza, Plaza Virgen de las Penas

### 1.3.3 TERCER PERIODO INICIATIVA URBANA 2007-2013

El Marco de Apoyo Comunitario en la ciudad de Málaga en este tercer periodo 2007-2013, tuvo una inversión de 24,63 millones €, muy inferior a los periodos anteriores; sin embargo 20,36 millones de €, es decir el 83% de estos fondos se invirtieron en el C.H, siendo el porcentaje destinado a actuaciones urbanísticas el menor de los tres periodos con un 67 % de los fondos invertidos, el resto se destinó a otras intervenciones sociales y económicas.

El tercer periodo plurianual (2007-2013) estuvo principalmente financiado con Fondos de Iniciativa Urbana y Poctefex, estando algunas de las actuaciones previstas en fase de adjudicación o ejecución.

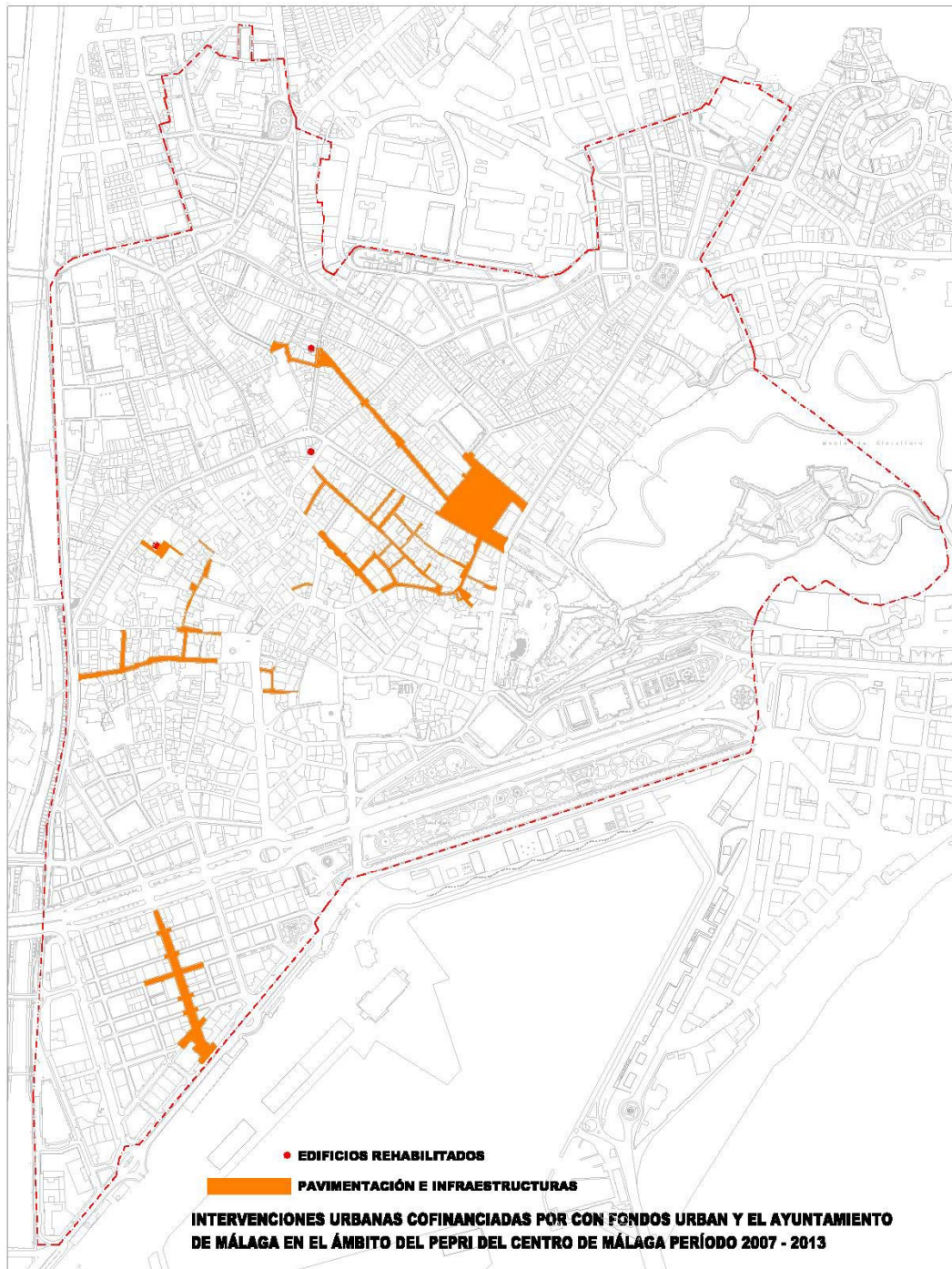
#### RELACIÓN DE INTERVENCIONES URBANÍSTICAS COFINANCIADAS POR LA UNIÓN EUROPEA Y GESTIONADAS POR EL SERVICIO DE PROGRAMAS DEL AYTO. DE MÁLAGA

2007-2013	PROYECTOS	COSTES	UE	AYTO.
<b>INICIATIVA URBANA</b>	<b>Arrabales y Carreteras</b>	<b>8.743.828</b>	<b>6.808.894</b>	<b>1.934.934</b>
INICIATIVA URBANA	Urbanización C/Beatas-Tomás de Cózar	982.065	785.652	196.413
INICIATIVA URBANA	Urbanización C/Dos Aceras-Plz.Montaño	2.355.575	1.884.460	471.115
INICIATIVA URBANA	Ludoteca y medianeras vegetal Plaza Pericón	1.218.000	974.400	243.600
INICIATIVA URBANA	Construcción Centro cívico (incluido Centro camb.climát.)	2.326.500	1.861.200	465.300
INICIATIVA URBANA	Construcción Centro emprendedores (UA32) y C/ Artesanía	1.287.720	901.404	386.316
INICIATIVA URBANA	Asistencia Técnica	573.968	401.778	172.190
<b>POCTEFEX CEHM</b>	<b>Centro de Estudio-Hispano Marroquí</b>	<b>400.000</b>	<b>300.000</b>	<b>100.000</b>
POCTEFEX CEHM	Centro de Estudio-Hispano Marroquí	400.000	300.000	100.000
<b>POCT. ESPECERIAS</b>	<b>Especerías</b>	<b>1.190.000</b>	<b>892.500</b>	<b>297.500</b>
POCT. ESPECERIAS	Rehabilitación calle Especerías	1.034.500	775.875	258.625
POCT. ESPECERIAS	Intervenciones singulares, coordinación y gestión-comunicación	155.500	116.625	38.875
<b>2007-2013</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10.333.828</b>	<b>8.001.394</b>	<b>2.332.434</b>

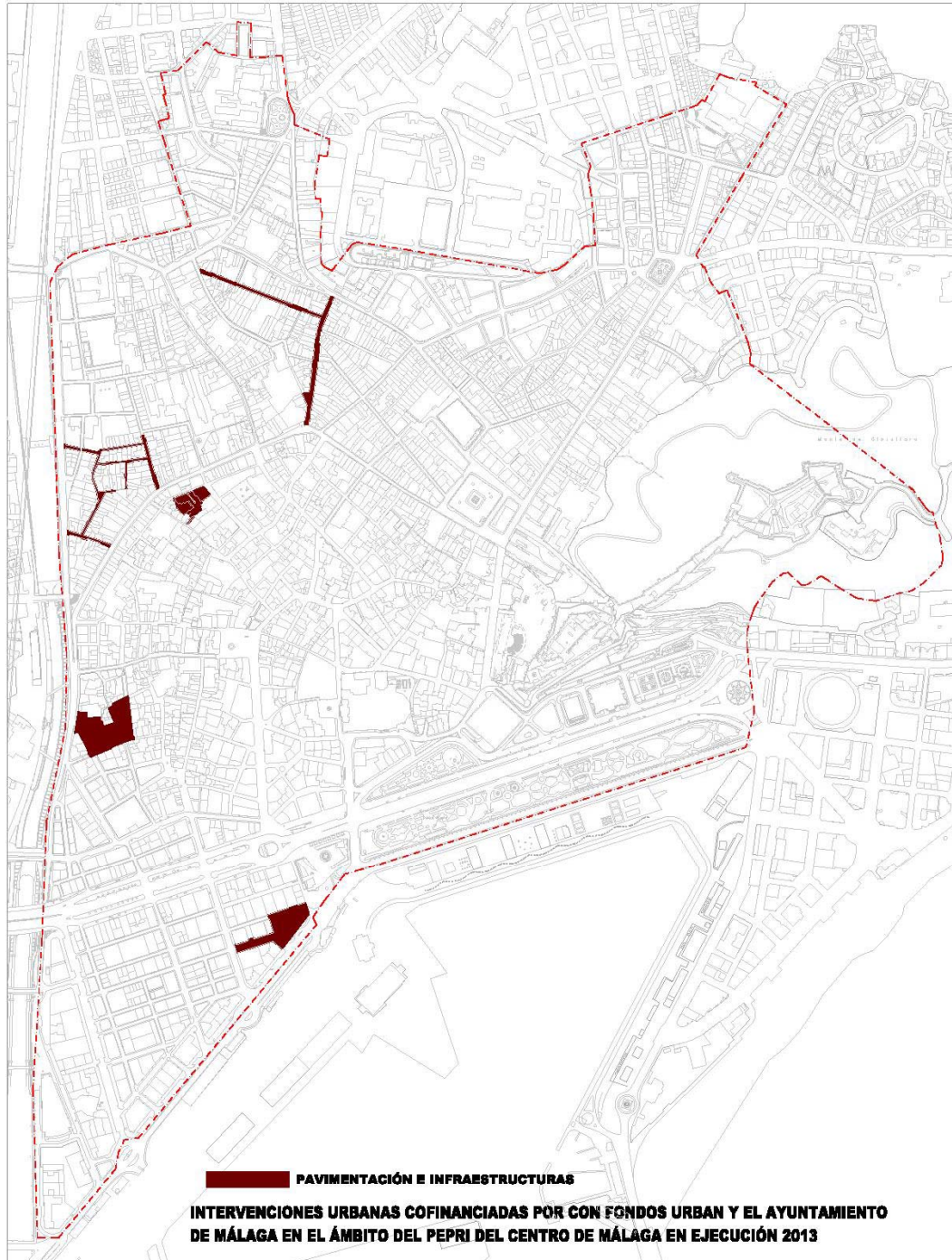
<b>POCTEFEX 2ª Fase</b>	<b>SOHO: Barrio de las Artes</b>	1.090.000	817.500	272.500
<b>(2012-2013)</b>	<b>ARRABALES: Recuperación de la ciudad antigua</b>	1.200.000	900.000	300.000
	<b>PATRIMONIO: Recuperación del patrimonio artístico</b>	1.090.000	817.500	272.500
	<b>TOTAL</b>	<b>3.380.000</b>	<b>2.535.000</b>	<b>845.000</b>

Cuadro facilitado por OMAU

En los siguientes planos se muestran las obras realizadas del periodo y las que están en ejecución.



[9] Plano con las intervenciones urbanísticas URBAN de este periodo.



[10] Plano con las intervenciones urbanísticas URBAN de este periodo en ejecución

Este periodo se caracteriza básicamente porque tanto las actuaciones cofinanciadas como las que ha emprendido el Ayuntamiento en colaboración con otras administraciones han saltado la barrera del núcleo central o almendra del C.H., para pasar a actuar en las otras zonas del PEPRI, Arrabales y Ensanche de Heredia.

En el siguiente cuadro se valoran todas las obras del periodo.

## ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO PERIODO 2007-2013

AÑO/EXPTE- según plano aportado por GMU

PERIODO 2006 -2010	ALCANCE	PRESUPUESTO*	FINANCIACIÓN	COMENTARIOS
2006/197	ACERAS ALAMEDA DE COLÓN	1.108.825 €	Municipal	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, mobiliario, farolas
2006/197	PAVIMENTACIÓN ZONA NORTE PEPRI	1.462.970 €	Municipal	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, mobiliario, farolas
2006/60	NICASIO, MORENO MONROY, FRESCA	634.953 €	Iniciativa Urbana Arrabales y Carretería y FEIL	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, mobiliario, esculturas
2008/52	PLAZA UNCIBAY, DENIS BELGRANO, NIÑO GUEVARA	819.878 €	Iniciativa Urbana Arrabales y Carretería	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos
2008/585	BEATAS, TOMÁS DE COZAR	926.885 €	Iniciativa Urbana Arrabales y Carretería	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, infraestructuras e iluminación
2008/104	AREA INFANTIL CAC	38.787 €	Municipal	Adecuación de zona de juegos infantil en el entorno del CAC
2008/880	MADRE DE DIOS, PLAZA MONTAÑO	926.089 €	Iniciativa Urbana Arrabales y Carretería	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, infraestructuras e iluminación. Equipamiento de Centro Cívico 2013
2008/1012	PUENTE DE LA ESPERANZA	635.315 €	Municipal FEIL	Reordenación del tráfico
2008/1017	ELIMINACIÓN BARRERAS ALAMEDA PRINCIPAL, PLAZA MARINA	416.809 €	Municipal FEIL	
2009/820	C/ CISNEROS, ESPECERIAS	882.637 €	Iniciativa Urbana Especerías	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos. Peatonalización
2009/520	PROYECTO ORDENACIÓN URBANA ENTORNO DE LA CATEDRAL		Feder	Peatonalización del entorno de la Catedral Proyecto cofinanciado por la J.A. Turismo (60%) y Ayto. (40%), sin ejecutar. 4.328.215 €
2009/823	C/ CISTER. DUQUE DE LA VICTORIA , MOLINA LARIO	2.031.701 € 103.362 €	Municipal	Peatonalización definitiva de estas calles. Completa las iniciadas por Urban, en el entorno de la catedral y adyacentes.
2010/329	PLAZA DE LA MERCED	4.589.196 €	Poctefex 2ª Fase. ARRABALES	Actuación terminada más significativa de este periodo Proyecto Manzana cine Astoria (mercado+ centro cultural) Inversión privada de 10 m. de €, aún pendiente de adjudicar
2010/585	JUAN DE PADILLA	138.861 €	Poctefex 2ª Fase. PATRIMONIO	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, infraestructuras e iluminación

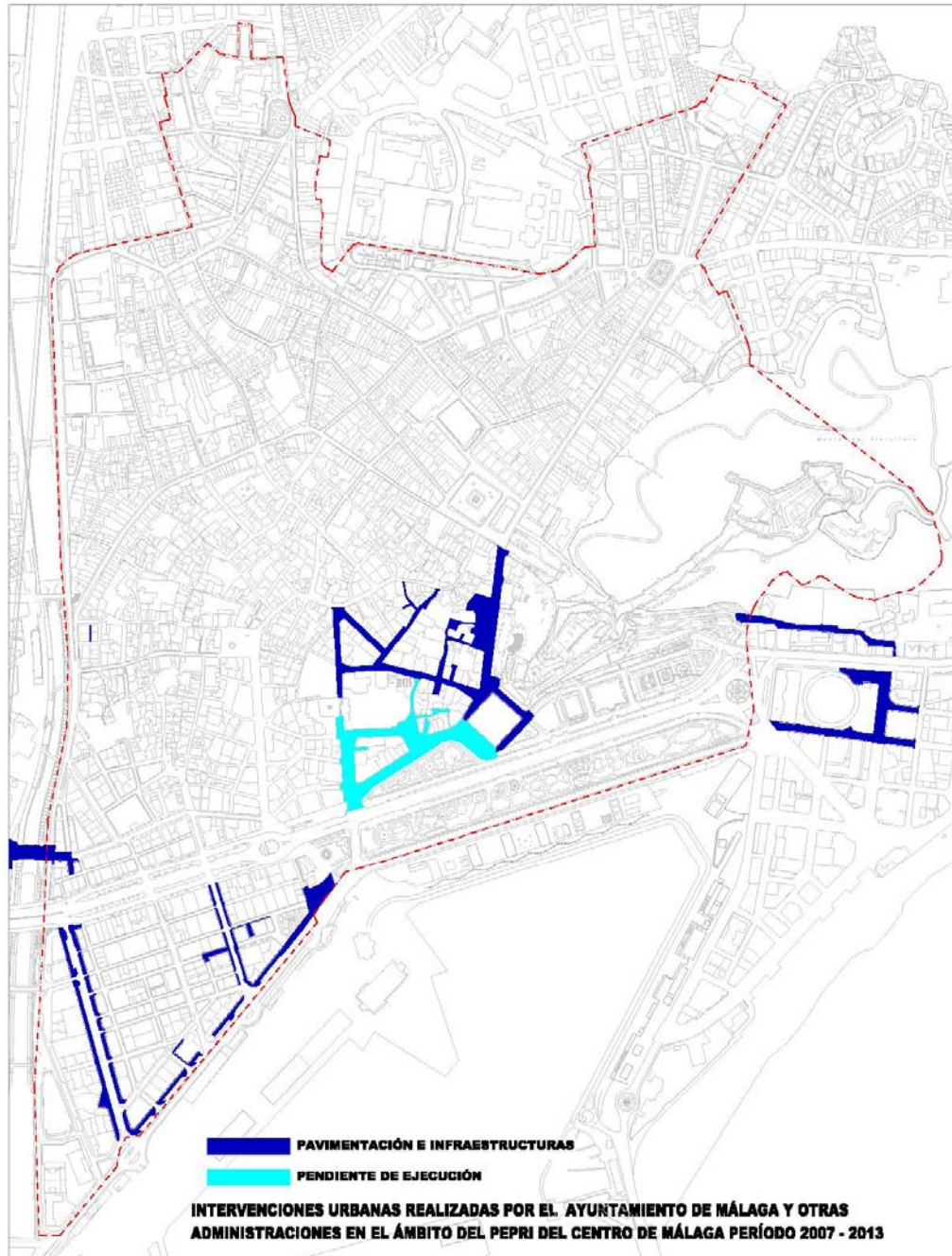
2010/1355	ENTORNO SAN FELIPE NERI	363.245 €	Poctefex 2ª Fase. PATRIMONIO	Actuación que ha facilitado la instalación del museo del Vidrio (privado)
2011/1112	C/ GRANADA, SANTIAGO	609.664 €	Poctefex 2ª Fase. PATRIMONIO	Renovación urbana en materia de accesibilidad, pavimentos, infraestructuras e iluminación
2012/240	PLAZA CAMAS	820.111 €	Iniciativa Urbana Arrabales y Carretería	Actuación de adecuación del espacio público sobre el parking, (Urban I) Pendiente de ejecución.
2012/390	POSTIGO DE ARANCE, NUÑO GÓMEZ, GIGANTES, OTRAS	379.750 €	Poctefex 2ª Fase. PATRIMONIO	Actuación de regenerar el entorno, las edificaciones en muy mal estado, gran solar VPO. Marginalidad. En ejecución 447.516 €
2012/426 2013/411 2013/214	SOHO. C/ TOMÁS HEREDIA	823.425 € 171.087 € 53.488 €	Poctefex 2ª Fase. SOHO	Peatonalización. Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, mobiliario, vegetación, infraestructuras e iluminación. Unido a otras medidas integradoras de índole no urbanísticas.
2012/427	PLAZA ALFONSO CANALES, CASAS DE CAMPOS	464.942 €	Poctefex 2ª Fase. SOHO	Peatonalización. Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, mobiliario, vegetación, infraestructuras e iluminación. Recientemente adjudicada. 649.114 €
2012/836	C/ BALLESTEROS, CADETE	2.461.893 € 1.466.422 € 600.117 €	Iniciativa Urbana Arrabales y Carretería	Proyecto en tres fases, fase a) aparcamiento, fase b): viviendas y locales y fase c) Centro de emprendedores. Actuación PEPRI UA-32. En ejecución fase A
2012/1035	C/ FAJARDO, PRIM MÁRTIRES, COMPAÑÍA	99.679 €	Poctefex 2ª Fase. PATRIMONIO	Actuación en materia de accesibilidad, pavimentos, infraestructuras e iluminación Motivadas por recuperar el entorno ante la apertura del Museo Thyssen.
<b>TOTAL</b>		<b>22.926.730 €</b>		

\* Los presupuestos que figuran aquí son extraídos de datos aportados por al GMU.

A las intervenciones en este periodo hay que sumar:

- Las obras definitivas de Rehabilitación del Palacio Villalón: adquisición de inmuebles colindantes, proyecto museográfico, proyecto definitivo de Ejecución y Obras del Museo Carmen Thyssen, por un importe de 22.717.984 €
- Las obras de la Ludoteca y jardín vertical de la plaza del pericón con un importe de 848.642 €
- La Rehabilitación de edificio para albergar el Centro de Estudios Hispano Marroquí en la Plaza del Teatro por un importe de 803.584 €
- El Centro Cívico de nueva construcción en la Plaza de Montañón con un importe de 1.803.511 €

Toda estas obras también recibieron cofinanciación con fondos Europeos, Pol, Poctefex e Iniciativa Urbana, tal y como aparece en el primer cuadro.



[11] Plano con las intervenciones urbanísticas del AYUNTAMIENTO de este periodo.

### 1.3.3.1 ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES INTERVENCIONES DEL PERIODO

Aunque los fondos invertidos de Iniciativa Urban en este periodo no han sido tan cuantiosos como en el anterior, los destinos de los Proyectos elegidos han conseguido casi completar las actuaciones que quedaban pendientes en cuanto dotación de urbanización e infraestructuras de algunas zonas del C.H.; y a su vez, han dado el salto a la zona norte del PEPRI con las intervenciones de Plaza de la Merced, Madre de Dios, Dos aceras y Plaza Montaña; y al sur, con las actuaciones en el ensanche de Heredia, que se ha denominado ahora Proyecto Soho.

El Iniciativa Arrabales-Carretería ha intentado acometer un mayor uso de los enfoques relacionados con la política integrada de desarrollo urbano, a través de la creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad, modernización de las redes de infraestructura y mejora de la eficiencia energética, así como prestar especial atención a uno de los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de la ciudad y con menor calidad medio ambiental y mayores tasas de desempleo y exclusión social.

Destacar la importancia de que en un una zona de la ciudad tan carente de equipamientos, en este periodo se planteara la ejecución de algunos de uso social destinados a la población más desfavorecida e inmigrantes.

En este sentido, se ha completado la actuación iniciada en el periodo anterior en la UE-51, renovando la Plaza del Pericón y ejecutándose un equipamiento de barrio, Ludoteca Municipal, destinado a personas con bajos recursos e inmigrantes, permitiendo favorecer la conciliación entre la vida personal, familiar y laboral, ampliando la cobertura de atención de niños y niñas y mejorando en consecuencia, las posibilidades de inserción laboral y participación social.



[17] Plaza del Pericón 2007



[18] Plaza del Pericón. Ludoteca 2013



[19] Plaza Pericón 2009



[20] Plaza Pericón 2013

Otro ejemplo es el Centro Cívico de Plaza Montañó. El proyecto se planteó como un centro que sirviera de instrumento para realizar intervenciones a nivel individual, familiar, grupal y comunitario encaminadas al desarrollo personal de todos los sectores de la población con distintas problemáticas. El desarrollo de estos proyectos pretendía generar una mejor cualificación y fluidez en el intercambio de información que favorezcan procesos individuales de acceso al empleo.



[21] Plaza Montañó 2006



[22] Plaza Montañó 2013

Y por último otro equipamiento que se ha ejecutado rehabilitando una edificación del siglo XIX, ha sido el Centro de Estudios Hispano Marroquí en la Plaza del Teatro.



[23] Plaza del Teatro. Centro Estudios Hispano Marroquí.



[24] C/ Madre de Dios 2013

Las actuaciones urbanísticas de regeneración urbana en Beatas y Tomás de Cózar no han ido acompañadas de las políticas adecuadas de vivienda. Por el contrario en otros sectores como el comercial y empresarial, si se han incentivado las actividades, a través de Pro Málaga con medidas de ayuda a comerciantes y empresas que poco a poco se están instalando en estas zonas.

Esto unido a la crisis actual del sector privado ha provocado un efecto no esperado, la rehabilitación de edificios y locales para albergar actividades relacionadas con el ocio nocturno y restauración.

Como consecuencia se han perdido residentes en estas zonas. Un estudio piloto realizado en esta manzana por el OMAU, indica la población residente en 2007 en estas manzanas era de 1.053 habitantes y en 5 años (2011), la población ha descendido un 11% (938 hab.).



[25] C/ Beatas 2013



[26] C/ Tomás de Cózar 2013

Otras actuaciones de pavimentación y mejora de infraestructuras, como las realizadas en la C/ Cisneros y Especerías impulsadas por la inauguración del Museo Carmen Thyssen, si han tenido más aceptación, aunque también se deja notar en el residente el influjo negativo de la ocupación del espacio público por los locales de restauración, pero al ser dentro de horarios diurnos, no molestan tanto al residente.



[27] C/ Especerías, Fajardo y Cisneros 2013

Actuaciones como la remodelación de la Plaza de la Merced, han sido muy exitosa de cara a eliminar el tráfico rodado de una amplia zona perimetral de la misma. Además tras su remodelación, la movida del botellón que estaba normalmente asentada en ella, parece que se ha desplazado a otros lugares del centro.

El problema tan solo se ha trasladado de sitio.



[28] Plaza de la Merced 2013

Por último, mencionar que las primeras actuaciones en el Ensanche de Heredia, el denominado SOHO o “Barrio de las Artes”, aunque apenas aun son visibles sus efectos en los ámbitos, social, cultural y económico, si han contado con una amplia participación y consenso con los ciudadanos y residentes.

La transformación física y urbanística al convertir la C/ Tomás Heredia, Casas de Campos y la remodelación de la Plaza de Alfonso Canales, en peatonal es otra intervención que aunque todavía difícil de valorar por ser muy reciente, el impacto positivo producido en el entorno es mas que evidente. El espacio ganado para el disfrute y uso ciudadano es de una gran calidad en pavimentos, mobiliario e iluminación, aunque quizás con un exceso de notoriedad en los distintos pavimentos utilizados y cierto defecto en las especies vegetales plantadas.

En este entorno se ha realizado una apuesta por reactivar todo el barrio con multitud de acciones diferenciadas, además de las mencionadas urbanísticas se han realizado muchas otras de promoción de empresas relacionadas con el ámbito cultural y de las artes, agendas culturales, actividades de arte urbano y para la consolidación del proyecto se ha redactado un Plan Director del Barrio de las Artes, un documento que sienta las bases para una correcta organización y planificación de todas las estrategias a llevar a cabo en este ámbito del PEPRI.



[29] C/ Tomás Heredia 2007



[30] C/ Tomás Heredia 2013



[31] C/ Casas de Campos 2007



[32] C/ Casas de Campos 2013

#### 1.4 RESUMEN DE COSTES E INVERSIONES POR PERIODOS

El siguiente cuadro muestra, dentro del Marco de Apoyo Comunitario en la Ciudad de Málaga (MAC), las inversiones totales en Málaga Capital, las inversiones en el ámbito del PEPRI y las que dentro de este ámbito, corresponden a intervenciones urbanísticas y transformaciones físicas denominadas actuaciones urbanísticas (A.U.), por periodos plurianuales en volumen total y en porcentaje.

		Costes inversiones €	Inversiones en PEPRI €	Inversiones A.U. PEPRI €
MAC 1994-1999	TOTAL	49.381.428	15.786.603	12.941.918
MAC 2000-2006	TOTAL	101.669.631	35.433.678	34.532.159
MAC 2007-2013	TOTAL	24.631.206	20.364.789	13.713.828
	<b>TOTAL</b>	<b>175.682.266</b>	<b>71.585.070</b>	<b>61.187.906</b>

		Costes inversiones €	Inversiones en PEPRI %	Inversiones A.U. PEPRI %
MAC 1994-1999	TOTAL	49.381.428	32	82
MAC 2000-2006	TOTAL	101.669.631	35	97
MAC 2007-2013	TOTAL	24.631.206	83	67
	<b>TOTAL</b>	<b>175.682.266</b>	<b>41</b>	<b>87</b>

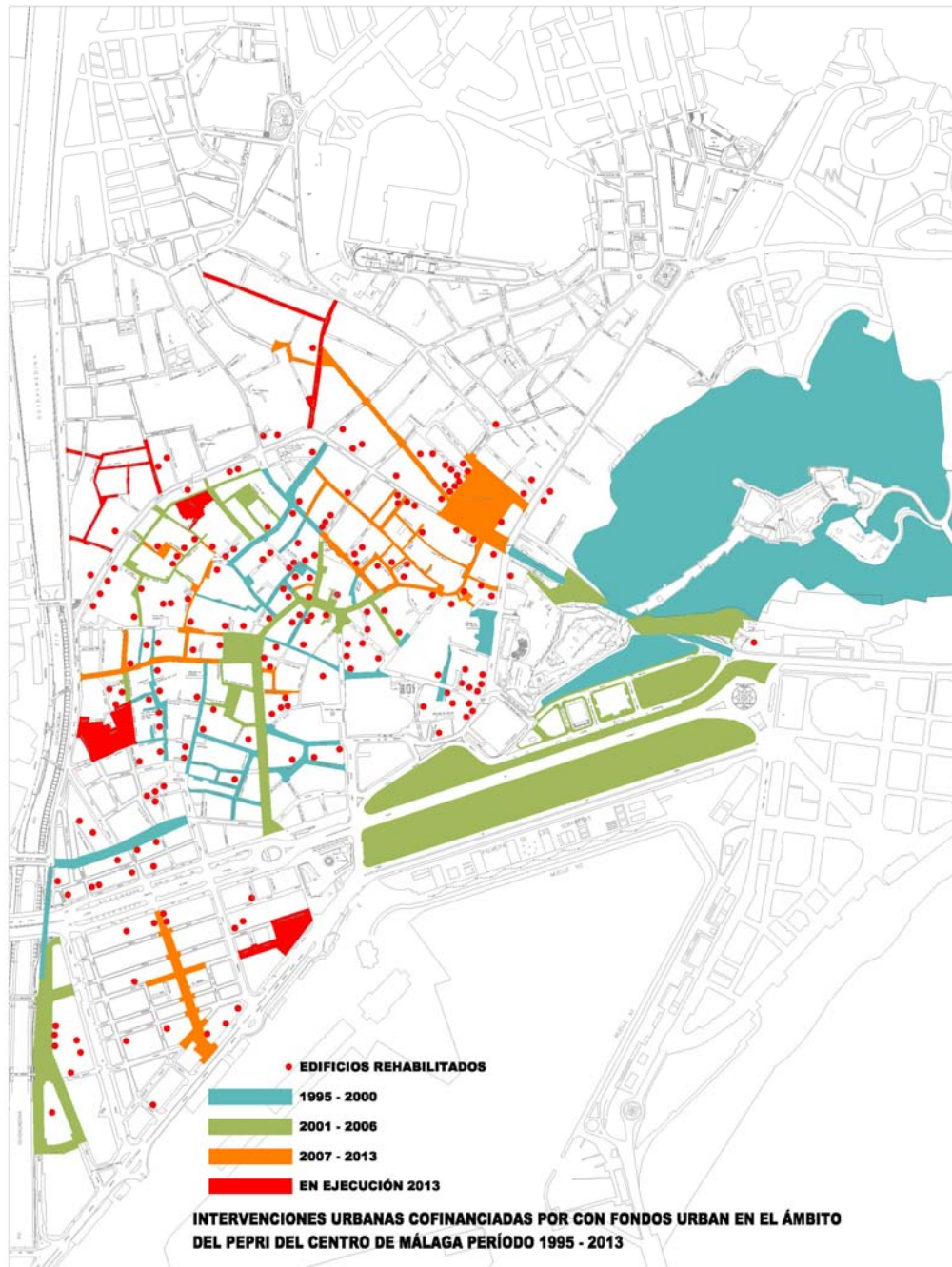
De todos los fondos invertidos en Málaga Capital, una media del 41% se han invertido en el ámbito del PEPRI, el resto ha sido en otros proyectos de la ciudad y en otros ámbitos.

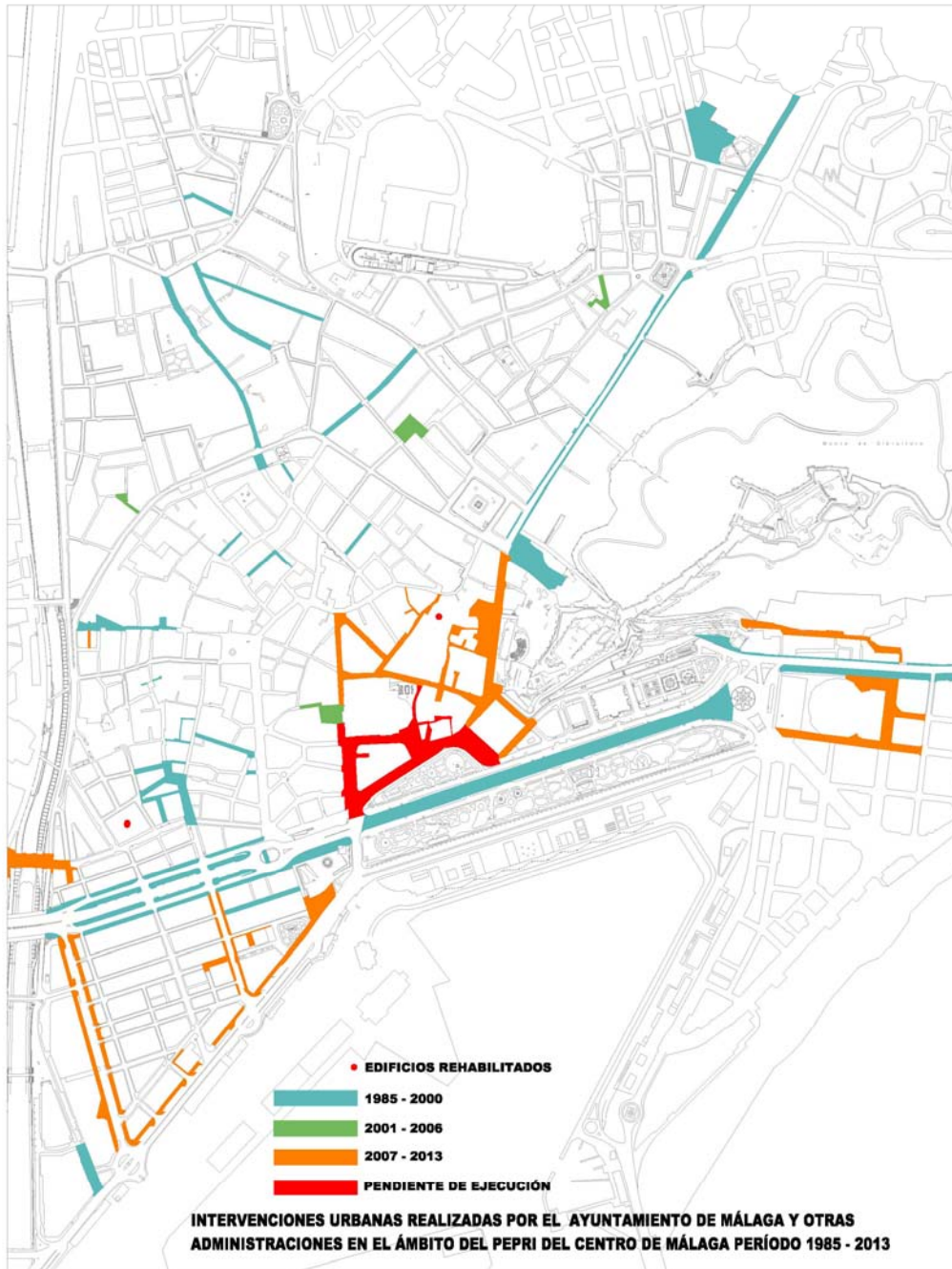
Es destacable que de las inversiones realizadas en el PEPRI, las actuaciones de tipo urbanístico (AU) en edificaciones de equipamientos o viviendas, sobre el espacio público o en mejora de medio ambiente urbano predominan en todos los periodos sobre las realizadas en proyectos de otro tipo: sociales, emprendedores, fomento del empleo, educación, formación, publicidad, participación capacitación, etc. Aunque en este último periodo se aprecia un descenso significativo a favor de estas últimas.

Como hemos visto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento además de las inversiones dentro del MAC, en las cuales ha contribuido con un 20-30% de las mismas, ha realizado otras muchas con cargo a sus presupuestos, en convenio con otras administraciones o con otros programas de financiación estatal, superando en muchos casos los costos incluidos en el MAC.

		MAC- Fondos UE €	MAC- Fondos Ayto €	OTRAS Ayto €
1994-1999	TOTAL	9.706.439	3.235.480	1.685.912
2000-2006	TOTAL	24.489.028	9.760.096	14.701.639
2007-2013	TOTAL	10.536.394	3.177.434	38.564.057
	<b>TOTAL</b>	<b>44.731.861</b>	<b>16.173.010</b>	<b>54.951.608</b>

## 1.5 PLANOS RESULTANTES DE LAS ACTUACIONES





[13] Plano con las actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento 1995-2013



[14] Plano con todas las actuaciones en el ámbito el PEPRÍ 1995-2013



## **1.6 Valoración general de las intervenciones urbanísticas y transformaciones físicas del territorio**

El primer Urban significó para Málaga el comienzo de una metodología de trabajo integrado que se ha mantenido a lo largo de los años en todos los programas que se han desarrollado, principalmente POL e Interreg y en los últimos de Iniciativa Urbana y Poctefex.

Las actuaciones en los diferentes periodos Urban y principalmente en los dos primeros, se centraron en actuaciones en la zona central del PEPRI, dado el grado de abandono y deterioro que este sufría y que hacía innegable que la inversión fuera destinada a recuperar el patrimonio edificado, el espacio público y la imagen de la ciudad tanto para el residente como para el visitante.

Creo que este objetivo en gran medida está conseguido. Gracias a que el patrimonio estaba abandonado pero no derruido, este se ha podido recuperar en gran medida y el ciudadano ahora valora su centro histórico y su patrimonio, se enorgullece de él y por ello opina, participa y exige más a sus gobernantes.

Uno de los principales requisitos para que todas estas políticas se pudieran llevar a cabo con éxito es tener disponibilidad municipal presupuestaria y plantear una buena estrategia de apoyo en la gestión de las mismas.

En este caso en Málaga la disponibilidad presupuestaria estuvo garantizada, el Ayuntamiento financió entre el 25 y el 30% de todas las acciones planteadas en el Marco de Apoyo comunitario, superando en muchas de las actuaciones el importe cofinanciado por las ayudas europeas.

En cuanto a la gestión, si bien el documento del PEPRI siempre ha estado coordinado por la GMU, el documento Urban se gestionó desde su comienzo en 1994, por el Área municipal del Plan Estratégico y Desarrollo tecnológico, (Inicio de la Fundación Ciedes y Servicio de Programas Europeos)

En 1995, el Servicio de Programas Europeos pasó a depender directamente de Alcaldía, que coordinaba con las distintas áreas municipales, presupuestos, gestión financiera, contabilidad, intervención; de manera que la gestión rehabilitadora del centro fuera más ágil y eficaz, ya que los programas europeos demandan un alto grado de cumplimiento en un determinado espacio-tiempo.

Esta estructura permitía una visión de conjunto de los programas, acompañada de un esfuerzo administrativo importante (informes, controles, auditorías económicas y de gestión al administrarse con fondos europeos).

El objetivo principal de la mejora del medio ambiente urbano, pretendido por la Iniciativa Urban es que el barrio, en este caso el C.H., donde se han invertido un 41% de los fondos



de la ciudad, se convierta en un contexto favorable para sus habitantes, con el consecuente resurgimiento económico y reinserción social.

La posición de centralidad que tenía el C.H., a partir de la década de los 80-90, se ha ido perdiendo, pues la actividad económica se ha desplazado en gran parte al extrarradio de la ciudad, donde es más fácil aparcar y combina distintas ofertas; perdiendo el C.H. su principal atractivo comercial, incluso el uso administrativo y principalmente habitantes.

Si se ha visto muy potenciado en estos años de fuerte inversión, el sector turismo-cultura-ocio. En este sentido, Málaga ha llegado en los últimos años a convertirse en una ciudad con un centro con un alto potencial turístico y cultural, donde podemos decir que se ha llegado a un nivel tal, que si se sigue actuando en esta línea de potenciar exclusivamente estos sectores puede llegarse a la saturación de los mismos.

Es importante no perder de vista que el C.H. además de tener una posición de centralidad para el resto de la ciudad, y albergar funciones de actividades económicas, financieras, administrativas, ocio, cultura y turismo, tiene que ser un barrio más de la ciudad y sus habitantes necesitan servicios, equipamientos y mantener una calidad de vida igual que la de otros barrios de Málaga; por tanto sus residentes demandan zonas verdes, aparcamientos, paseos peatonales, transporte público, seguridad, tranquilidad, descanso y equipamientos, aspectos algunos de ellos no cubiertos en la actualidad y a los cuales no se les ha prestado la debida atención con las políticas llevadas a cabo.

La mayoría de los equipamientos culturales existentes en el centro son de carácter general para toda la ciudad. Son dotaciones principalmente relacionadas con la cultura, que prestan servicio a colectivos mucho mayores que los residentes del centro: CAC Málaga, Museo Municipal, Centro del 27, Fundación Picasso, Museo Picasso, Museo Carmen Thyssen; pero apenas existen equipamientos de escala de barrio: sanitarios, deportivos, escolares, guarderías, bibliotecas, centro mayores, etc.....,

Los conflictos derivados en parte por las medidas de peatonalización, falta de accesibilidad, ruidos, falta de aparcamientos, mal uso del espacio público, falta de equipamientos de barrio, etc..... han sido un handicap frente al objetivo de rehabilitar el centro, al menos en su zona central, que sigue perdiendo población; sin embargo si se ha conseguido el objetivo de revitalizar los sectores turístico-cultural, acompañados de una terciarización de servicios y una excesiva oferta de restauración y ocio.

Por tanto, podemos decir que aunque la mayoría de las intervenciones urbanísticas realizadas iban encaminadas principalmente a mejorar la vida del ciudadano, implantando un modelo urbano de peatonalización que a su vez favoreciera hacerlo atractivo para residir en él y atrajera nuevos residentes, no se ha conseguido este objetivo; no por la peatonalización en sí, sino por otras cuestiones derivadas de ella que han originado impactos no previstos o no controlados en su implantación que comentaremos a continuación.

## Cuestiones sobre el Patrimonio edificado. Construcción, Rehabilitación de Viviendas y Conservación.

En muchos casos aunque el impacto de las ayudas del Primer Urban a la Rehabilitación de viviendas y locales, fue muy positivo con la rehabilitación de fachadas y cubiertas de una parte importante del patrimonio edificado, este estaba tan deteriorado que muchas de estas actuaciones quedaron enmarcadas en una pura escenografía y renovación de fachadas, sin acometerse, salvo en casos excepcionales, rehabilitaciones integrales de manera que estas viviendas alcanzaran los estándares de habitabilidad, calidad y diseño que la población demandaba para permanecer en el C.H. y no emigrar a otras zonas de la ciudad donde si se construyeron viviendas con estos estándares.

Destacable es la fuerte inversión privada en rehabilitación de inmuebles que cuadruplica la subvencionada.

Aunque en los primeros años se hizo un gran esfuerzo por parte de la Oficina de Rehabilitación, aprovechando los Fondos Europeos para incentivar su rehabilitación, las ayudas a Rehabilitación de inmuebles y locales dejaron de estar cofinanciadas por fondos Urban después del periodo 1995-2002. Aun así, la apuesta municipal por la rehabilitación de inmuebles ha continuado y la Oficina de Rehabilitación del C.H. sigue funcionando, aunque hay que decir que con mucho menos presupuesto municipal para estas ayudas en los últimos años.

De estas subvenciones municipales hay que destacar por su singularidad las otorgadas en el 2004 y 2006 a la Rehabilitación el Palacio Villalón por importe de 274.000 € y 1.504.000 € respectivamente.

PERIODOS	TOTAL INVERSIÓN PRIVADA €	TOTAL SUBVENCIÓN EUROPEA Y AYTO €	Nº EDIFICIOS	Nº VIVIENDAS
1995-2002	16.125.106	3.310.180	309	1.267
2003-2005	11.952.500	3.541.645	146	482
2006-2012	68.008.322	11.079.722	251	1.247
<b>TOTAL</b>	<b>96.085.928</b>	<b>17.931.547</b>	<b>706</b>	<b>2.996</b>

*Cuadro facilitado por la Oficina de Rehabilitación del C.H.*

Las rehabilitaciones parciales o integrales tanto en viviendas como en locales comerciales llevadas a cabo y supervisadas por al Oficina de Rehabilitación, han dado un resultado muy bueno en cuanto a la calidad de las mismas, con unos edificios recuperados de gran calidad arquitectónica, no así en aquellas otras que no estuvieron sometidas a subvención y que no pasaron por un filtro tan exhaustivo.

Hoy en día el número de licencias sobre inmuebles a rehabilitar es menor, debido a la crisis, no así sobre los locales o bajos comerciales de los mismos, donde existe un alto grado de renovación y rotación. Con un problema añadido, que sobre la calidad

arquitectónica e integración de los locales de menor entidad, no se produce en la actualidad ningún control a priori de la actividad a desarrollar. En aras de dinamizar la economía, el proceso de tramitación de las licencias de actividad en locales, se ha simplificado y en muchos casos basta con presentar una declaración responsable y la supervisión previa antes de comenzar las obras no se efectúa, por lo que la calidad de estos establecimientos no está garantizada.

La oferta de viviendas en el C.H. no ha alcanzado la calidad ambiental lograda en otras zonas de la ciudad, o como ocurre en los C.H. de otras ciudades como Sevilla, Córdoba o Granada, donde a la población le gusta vivir en el C.H. Es atractivo para pasear, realizar actividades culturales y ocio, pero no para vivir en él.

La iniciativa privada ha acometido algunas de las intervenciones más exitosas en vivienda de nueva planta. Ejemplo de ello es la promoción de la Plaza del Obispo, (Luis Machuca y Enrique Haro 1.998), que tras muchos años de tramitación, cambios y duras críticas ha quedado totalmente integrada en el entorno.

El alto valor del suelo que hizo que se disparara el precio del m<sup>2</sup> construido, las reducidas dimensiones de las viviendas, ejecutadas en muchos casos para su uso posterior como oficinas y la falta de servicios adecuados condujeron a que se promovieran pocas viviendas de calidad.

Las viviendas del C.H., deben ofrecer las mismas condiciones de confort, habitabilidad y accesos a servicios básicos que las situadas en otros sectores de la ciudad.



[33] Promoción privada Plaza del Obispo



[34] Promoción privada Plaza de la Constitución.

Un problema añadido es que la crisis de los últimos años ha dejado en *stand by* muchas de estas promociones de edificaciones residenciales, que han procedido a la demolición de

las edificaciones existentes en mal estado, dejando vacíos urbanos, que difícilmente contribuyen a la regeneración urbana del entorno, sino todo lo contrario. Como ejemplo de ello están las promociones de iniciativa privada en y C/ Tomás de Cózar y las de iniciativa pública C/ Gigantes UE-37 (32 Tecnocasas), C/ Jinetes, C/ Chinchilla UE-6,

Otros ejemplos de esta desafortunada intervención sobre el patrimonio edificado son las actuaciones en las que la ordenanza ha permitido vaciar o demoler el interior de un edificio dejando en pie tan solo su fachada, Plaza de la Constitución y C/ Tejón y Rodríguez.

Estas situaciones deberán evitarse en el futuro, revisando la ordenanza de conservación y catalogación de los inmuebles. Muy pocas veces está justificado vaciar un edificio, los edificios son fachadas e interiores, no tiene sentido mantener en pie sólo la fachada para construir en su interior algo completamente nuevo y ajeno a la misma. Hay que evitar con una normativa reglada que se produzcan estos casos.



[35] Promoción paralizada con vaciado. Tejón y Rodríguez.



[36] Vacío urbano C/ Jinetes

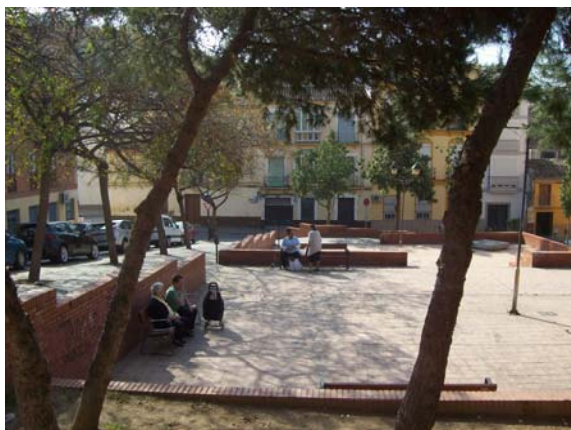
En cuanto a la política llevada a cabo en materia de vivienda pública en este entorno, se ha cometido un gran error al concentrar la mayor parte de las actuaciones en la zona Norte. El PEPRI planteaba en esta zona más de 60 Unidades de Expropiación con destino a viviendas protegidas en diferentes regimenes, venta, alquiler, alquiler con opción a compra, así como otras tantas para obtención de equipamientos.

La iniciativa pública municipal en la zona central del PEPRI, en el C.H. tan solo ha llevado a cabo tres actuaciones en vivienda publica: una en Plaza Virgen de las Penas UE-49, que finalmente acometió la iniciativa privada, otra en C/ Beatas 25-27 derivada de la Unidad de expropiación UE-41, de 33 viviendas, y otra en la Plaza de las Cofradías UE-60 con 18 viviendas, ambas en régimen de venta. Realmente las intervenciones en materia de vivienda pública de nueva planta, en esta zona del PEPRI, han sido muy escasas, debido principalmente a que había poco suelo disponible.

Actualmente, con Iniciativa Urbana 2007-2013, se ha retomado el proyecto de la UA-32, con 109 aparcamientos para residentes, Centro de Emprendedores con la creación de 10 unidades habitacionales de trabajo y residencia compartido y 33 Viviendas de promoción pública para jóvenes, con bajos destinados a artesanos. Esta intervención puede ser un referente para futuras actuaciones y ayudará a terminar de consolidar la zona de Pozos Dulces, Mosquera y Muro de las Catalinas.

El resto de las actuaciones de viviendas públicas se realizaron masivamente en la periferia del casco y destinadas a los sectores mas desfavorecidos, con objeto en principio, de revitalizar estos barrios degradados, e incorporar ciertos espacios públicos a los mismos, que si se consiguieron: Plaza de los Cristos UE-5, Cruz del Molinillo UE-10, Plaza Juan de la Encina UE-13, Plaza la Paula UE-15, Plaza de Miguel de los Reyes UE-56.

Pero en realidad, la concentración de este tipo de viviendas y la población a la que se ha destinado proveniente de realojos de otras zonas de la ciudad, ha dado lugar a la formación de “ guetos”, principalmente en la zona norte Cruz Verde, Cruz del Molinillo, y Lagunillas.



[37] Plaza Miguel de los Reyes



[38] Plaza Los Cristos

A esta concentración de población marginal, se ha unido la poca complejidad funcional que presentan estas áreas. La normativa obliga a que un alto porcentaje de los locales comerciales de estas promociones se destinen a entidades sociales, por lo que se atrae a la zona más población marginal que acude en busca de ayuda a estos locales. Estas actuaciones masivas de vivienda protegida, destinadas a un sector tan concreto de población, han sido un error con difícil solución de integración urbana y social a futuro.

La revitalización urbana tiene que ir acompañada de una política de vivienda adecuada y una dotación de equipamientos y servicios básicos para que la población quiera vivir en ellos, la clave esta en rehabilitar, en que el residente permanezca o se atraigan nuevos sectores de población. La alternativa sería la “mezcla” de distintos tipos de vivienda, cuando se actúa en estas promociones, para que la convivencia entre sectores distintos de



población sea posible y se fomente un tejido social que cree identidad de barrio. En la actualidad el norte es un barrio marginal y el centro no es un barrio.

Una buena iniciativa, que provenía de la necesidad de acometer mejoras urgentes en estos entornos más degradados, fue la puesta en marcha en 1999 de un Convenio entre el Ayuntamiento, Junta de Andalucía (EPSA) y el Colegio de Arquitectos para declarar en el entorno de Arrabales tres Áreas de Rehabilitación Concertada, (Victoria, Madre de Dios y Ollerías). Los Proyectos fueron redactados por tres equipos de arquitectos, que actualizaron los datos en 2004. La GMU ha seguido colaborando con los redactores de estas áreas de manera que estas propuestas se coordinaran con las del PEPRI.

Pero estas actuaciones quedaron frenadas. Estas actuaciones intentaron incluirse en el Plan Andaluz de Vivienda y suelo 2003-2007, pero finalmente el convenio no ha llegado a ejecutarse. Las líneas generales de intervención de estas actuaciones eran muy buenas y habría que intentar llegar a un consenso entre administraciones para que en un futuro no muy lejano pudieran retomarse estos proyectos.

La iniciativa Urbana 2007-2013, ha comenzado a actuar en algunos de estos entornos como, Entorno San Felipe Neri, Plaza de Biezas- Viñeros, y C/ Alta, con remodelación de calles, pavimentos e infraestructuras y con una política de ayuda a comercios de manera que se puedan revitalizar estas áreas degradadas.

Es necesario para futuras actuaciones una mejor coordinación entre organismos intervinientes y las distintas áreas municipales. La construcción de viviendas de nueva planta y las rehabilitaciones, así como otras medidas, en el ámbito económico y no digamos social, tendrían que haber estado más ligadas a las inversiones en infraestructuras y mejoras del espacio público, para que la idea original, espacio público rehabilitado *versus* edificaciones a su vez rehabilitadas o de nueva planta, hubiera dado los resultados de regeneración integral esperados.

En la ciudad, el urbanismo del espacio público y la arquitectura deben ser dos caras de la misma moneda que se complementen, pero esto no ha sido así en muchos sectores hasta pasado algunos años; por ejemplo, Pozos Dulces, Muros de las Catalinas, Tomás de Cózar son zonas donde se ha invertido mucho en infraestructuras y no están siendo rehabilitadas, sino que están perdiendo población. Esto ocurre incluso en la propia C/ Larios, donde en la actualidad residen tan solo unas 70 personas.

Si se ha producido el efecto contrario. Por ejemplo en el periodo, 2000-2006, allí donde se ha planificado y ejecutado una inversión pública importante en recuperación del patrimonio edificado, (Palacio Condes de Buenavista- Museo Picasso, Palacio Villalón- Museo Carmen Thyssen), la onda expansiva revitalizadora ha llegado al espacio público circundante, quizás porque se han fomentado y subvencionado más actuaciones de tipo económico, en la mayoría de los casos con muy buenos resultados, pero tan sólo en los entornos donde se han ubicado estos equipamientos.

Una salida a la actual crisis por parte de propietarios de inmuebles vacíos y promotores en el centro, es el reconvertir edificios en establecimientos hoteleros o apartamentos turísticos, tipo hostel de alojamientos compartidos, ya que la normativa les permite con

una Certificación Turística adaptarlos a este uso y en caso de terminar la crisis es fácil poder convertirlos de nuevo en viviendas.

Estos establecimientos están poniendo en valor y recuperando muchos inmuebles del centro, y como dato citar que el 80% de licencias que se dan ahora mismo en al GMU son para este tipo de establecimientos, pero a futuro también habrá que controlar que no se produzca un uso abusivo de esta actividad.

Este fenómeno, que ha encontrado una demanda creciente entre personas jóvenes o turistas de menor poder adquisitivo, ya esta generando algunos conflictos con los residentes, pues a la actividad reglada se unen las ilegales que surgen de alquileres temporales, por semanas o días de los muchos inmuebles vacíos. Esta alta ocupación con una actividad no reglada, provoca que estos se ocupen con una población flotante que no favorece la cohesión del tejido social, genera inseguridad en los vecinos y deterioro de los inmuebles.

Si realmente estamos convencidos que el centro debe ser un barrio con residentes, todas las políticas deben ir encaminadas a favorecer un centro habitado y revitalizado. Cuando se piensa en cualquier actuación, urbanística, económica o social, no sólo se debe pensar en los beneficios que esta acción genera en un uno o varios sectores, si no preguntarse si esa acción concreta perjudica al residente o lo beneficia, intentando llegar a un nivel de consenso entre todos.



[39] Apartamentos Turísticos. C/ Carreteras.



[40] Hotel ciudad C/ Fajardo

Algunas actuaciones privadas en lugares emblemáticos están aún pendientes de resolver, pues han suscitado mucha polémica y hay falta de acuerdo entre la administración y los promotores. Ejemplo de esto es la Zona de Hoyo de Esparteros, donde se plantea un equipamiento hotelero “singular”, que no acaba de reunir el consenso suficiente para su ejecución. Más allá de las polémicas suscitadas, la zona requiere de una atención urgente y una solución adecuada que posibilite la recomposición urbana de este entorno privilegiado.



[41] Situación actual Hoyo Esparteros

En cuanto al mantenimiento y conservación del Patrimonio edificado, hay que destacar como muy positiva la publicación en el año 2006 de la Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de edificios, (ITE) que obliga a todos aquellos con más de 50 años de antigüedad o están protegidos arquitectónicamente, a someterse a un Informe de Inspección Técnica, que en caso de ser desfavorable, obliga al propietario del inmueble a actuar sobre ellos en un plazo de 6 meses. Esta ordenanza ha motivado que gran parte del patrimonio del C.H. se haya salvado de la ruina técnica. Muchas de estas actuaciones, están volviendo a recibir subvenciones de la Oficina de Rehabilitación.

Debido a ello, desde el año 2000, según los datos existentes en la GMU, el número de edificios declarados en ruina, es decir que presentan riesgos graves en su conservación pero que en ningún caso se autoriza su demolición, ha ido decreciendo en los últimos años.

En el periodo 2000-2013 se habían declarado en ruinas en el ámbito del C.H. 93 expedientes, de ellos el 20% de oficio y el resto de parte; a día de hoy se han recuperado 30 expedientes, un 12% de oficio y un 88% por iniciativa de los propietarios, quedando 63 expedientes declarados en ruina, es decir se han recuperado un 30% de los edificios, salvándolos de la ruina inminente.

No obstante la dejadez de los ciudadanos y la crisis económica hace que en muchos de ellos la administración, para evitar su deterioro, actúe con medidas cautelares de urgencia.

Esta problemática tendría una mejor solución si la administración hiciera uso de la potestad y que tiene de actuar sobre aquellos inmuebles que no cumplan con el deber de conservación, incluyéndolos en el Registro Municipal de Solares, e iniciando el procedimiento de subasta correspondiente.

Esto además de regular el mercado inmobiliario, ayudaría al mantenimiento del patrimonio y generaría empleo.

Harían falta más apuestas por poner en valor y mostrar el patrimonio edificado existente en este entorno, realizar un nuevo catálogo de los mismos y revisar las protecciones actuales, no solo las que afectan a la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado, sino apostar por otras que promuevan la protección del espacio urbano, considerándolo también como Patrimonio histórico de la ciudad, de tal manera que las actuaciones en edificación y en urbanización vayan de la mano ya que ambas afectan por igual a la calidad del ambiente urbano.

Buscar la esencia de la ciudad histórica potenciando sus valores monumentales, sus recorridos, sin caer en la escenografía urbana o en la explotación turística de baja calidad, que parece que ha alcanzado su techo en esta ciudad.

Apostar por la integración de edificios con nuevas arquitecturas, sin recurrir a la mimesis y rehabilitaciones que hagan los edificios habitables en el sentido estricto de la palabra.

Permitir combinar adecuadamente distintos usos, manteniendo la vivienda de calidad como uso dominante para conseguir una recomposición de los tejidos sociales y una densidad de población adecuada, que lo mantenga vivo.



[42] Edificios de nueva planta en Puerta el Mar y Carreteras

## Peatonalización, accesibilidad y sus consecuencias.

Analizando las intervenciones urbanísticas realizadas en estos casi 20 años, indudablemente la reurbanización del espacio público y la mejora de las infraestructuras urbanas, con la consiguiente peatonalización de estos espacios es la que mayor efecto revitalizador ha producido en las áreas en las que se ha actuado y mejor aceptación ha tenido para todos los usuarios: residentes, comerciantes, visitantes y trabajadores.

Si analizamos la evolución de esta política, en los años anteriores a 1995 ya existían en el PEPRI un cierto número de calles peatonales, (un 20.80%), por la propia trama de ciudad histórica.

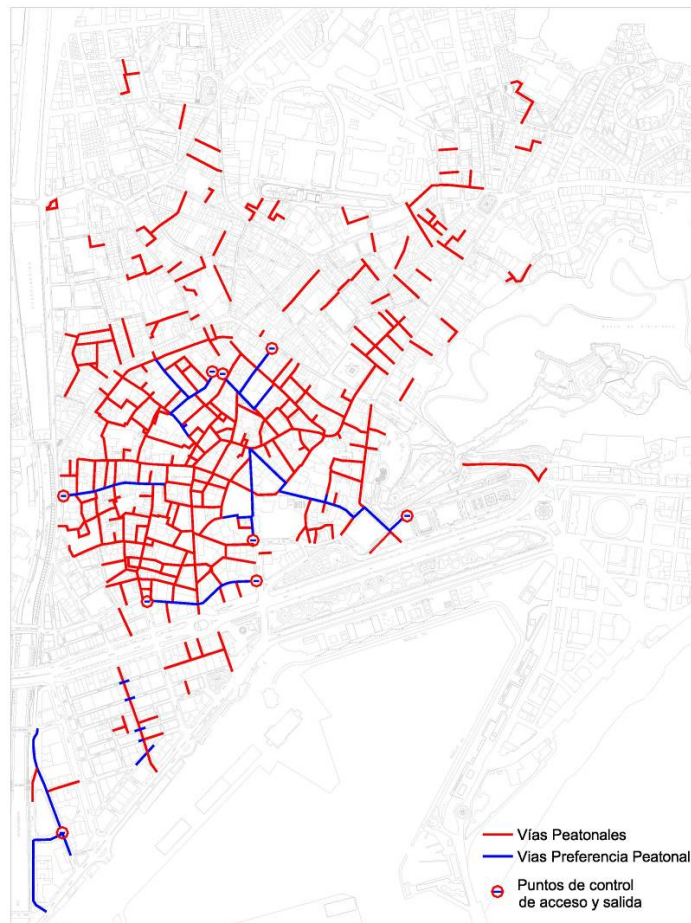


[15] Plano de calles peatonales 1995

En los siguientes cuadros podemos comparar las calles peatonales existentes en el ámbito del PEPRI en el año 1995, cuando se comienza con la política de peatonalización y las actuales, en cada uno de los ámbitos del PEPRI.

1995	Longitud total calles y vías (m)	Longitud total calles peatonales (m)	% Calles peatonales
Arrabales	17.964	2.230	12,41
Ciudad Antigua	21.052	6.538	31,06
Ensanche Heredia	5.318	452	8,50
PEPRI Centro	44.334	9.220	20,80

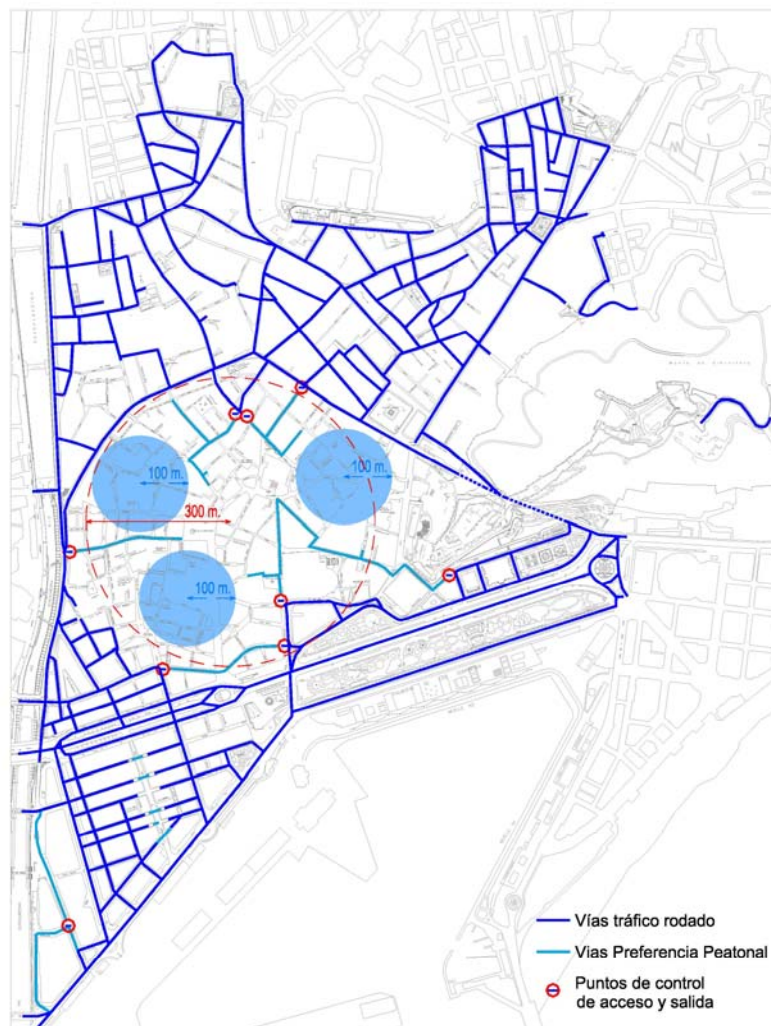
2013	Longitud total calles y vías (m)	Longitud total calles peatonales (m)	% Calles peatonales	% variación
Arrabales	17.964	4.658	25,93	208,88
Ciudad Antigua	21.052	12.461	59,19	190,59
Ensanche Heredia	5.318	1.508	28,36	333,63
PEPRI Centro	44.334	18.627	42,02	202,03



[16] Plano de calles peatonales y/o preferencia peatonal 2013

En la ciudad antigua se cuenta en la actualidad, con casi un 60% de calles peatonales en su almendra central, comparado con los comienzos en 1995, cuando tan solo estaba peatonalizado un 31%. Las demás zonas también han visto aumentado el número de calles peatonales, incluso se triplican como el caso del Ensanche de Heredia.

La política de peatonalización de calles que se está llevando a cabo en el centro desde hace algunos años y que tuvo su inicio muy exitoso con la actuación de calle Larios, Plaza de la Constitución y adyacentes, se ha ido extendido de tal manera que en la zona central del PEPRI, en un radio de 300m. no hay calles con tráfico rodado. Esta política es indudablemente muy beneficiosa para el ciudadano: se ha eliminado ruido de coches, contaminación atmosférica y se ha ganado espacio para el peatón.



[17] Plano de calles con tráfico rodado 2013



Pero se ha creado un problema para la accesibilidad del residente de la zona central. En un radio de 300m. no hay calles de tráfico rodado y en muchos casos en un radio de 100m., ni tan siquiera de acceso restringido. Lo ideal sería encontrarnos con un conjunto de calles cuyo uso peatonal sea preferente, combinado con la circulación vehicular esporádica (residentes, carga y descarga, emergencias).

El acceso a algunas calles con vehículo privado, comenzó a controlarse con pilonas y actualmente con cámara y semáforo y tan solo pueden acceder los residentes con acceso a algún aparcamiento privado o con permisos especiales, que llegan a demorarse en algunos casos hasta 21 días. Los residentes demandan que el acceso sea más permisivo, al menos igual horario que carga y descarga. Habría que establecer un radio máximo de 100m. a alguna calle con acceso rodado permitido, ampliar las calles de tráfico restringido. El no poder acceder a sus viviendas con una persona con discapacidad, o con cargas de compra y enseres, o incluso la recogida de un familiar, hace que las condiciones de vida del residente empeoren día a día.

La peatonalización, evidentemente, elimina el tráfico rodado continuo y por tanto la posibilidad de aparcar en el espacio público. Esto no es problema para el visitante o trabajador, ya que existe un buen transporte público y aparcamientos en rotación suficientes. El problema es para el residente que dispone de vehículo privado. La dotación de aparcamientos para residentes en vía pública existe, aunque de una manera muy limitada, a las escasas calles con tráfico rodado.

En la zona hay varios edificios de aparcamientos privados y públicos en rotación y en propiedad. El Ayuntamiento inició hace años una política de construcción de aparcamientos en rotación con plazas para residentes: Alcazaba, C/ Camas y C/ Nosquera en construcción. El problema es el precio de los mismos, los últimos entre 30.000-34.000 €, muy alto para el poder adquisitivo de los residentes del centro. Esto es otro handicap para hacer atractivo el centro para el residente.

Por tanto, si a la peatonalización, pero no extendiéndose como manchas de aceite, sino tras poner en práctica buenas políticas integradoras de coexistencia, con medidas que faciliten el acceso rodado a residentes actuales y potenciales.

Las actuaciones de reurbanización no pueden mermar las capacidades de habitabilidad de las zonas afectadas. Hay que pensar en la recuperación de espacios públicos para los ciudadanos en general, visitantes, turistas, comerciantes, trabajadores pero sin olvidar al residente existente o el potencial. Se han hecho estudios de tráfico, de movilidad, carriles bici, infraestructuras, urbanización encaminados a compatibilizar la creciente peatonalización con la accesibilidad vehicular, pero aún a día de hoy no se han puesto en práctica medidas que al menos garanticen un radio máximo sin acceso con tráfico rodado, este es un tema aún no resuelto al menos para el residente.

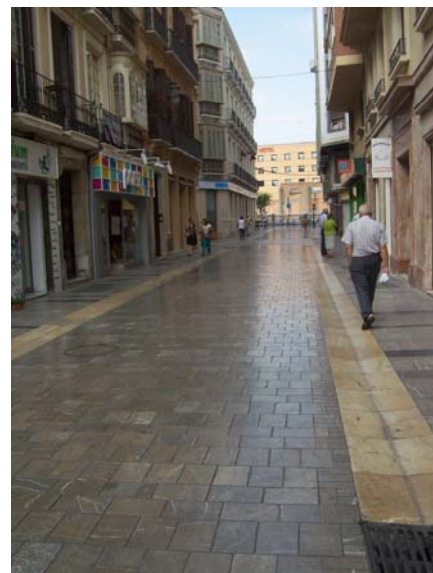
Las intervenciones en el espacio público, también apuntan algunas deficiencias o menor grado de satisfacción entre usuarios, sobre todo en cuanto a la calidad de los materiales empleados.

Las intervenciones realizadas en C/ Larios, C/ Especerías, C/ Molina Lario, C/ Cister, C/ Alcazabilla y el Parque han alcanzado un alto nivel de calidad en cuanto a diseño, elección de materiales, mobiliario, iluminación y control de ejecución; son las que arrojan un mayor resultado de satisfacción para el ciudadano. Las piedras naturales utilizadas en pavimentos y mobiliario urbano, están dando un excelente resultado en cuanto a durabilidad, mantenimiento y limpieza.

No obstante, en otras intervenciones anteriores y posteriores, en este aspecto no se ha alcanzado el nivel de calidad esperado por todas las áreas, bien porque la elección de los materiales no fue la adecuada, al utilizarse pizarras muy blandas o adoquines que no han dado el nivel de resistencia incluso en las calles de preferencia peatonal, o porque su formato, resaltes o colocación tampoco fueron idóneos, incluso con materiales muy costosos.

Se debería hacer un esfuerzo por homogeneizar más los materiales a colocar, así como su formato, modo de colocación, texturas y colores, de cara a facilitar una accesibilidad universal. El pavimento nos ayuda a situarnos en la ciudad, a orientarnos y a segregar usos (vehículos, peatón, bicicletas).

El Ayuntamiento en el año 2011, publicó una guía de pavimentos que debería ser la que se utilizara de modelo para cualquier intervención. Unifiquemos materiales de manera que los ensayados ya con éxito en las últimas intervenciones sean los que se continúen colocando, por economía, mantenimiento, reposición y limpieza, que son los criterios que deben imperar y no estar ensayando continuamente pavimentaciones distintas, con diseños más originales pero más costosos, que convierten el plano del suelo en un popurrí de soluciones, simplemente para mostrar “originalidad” en el diseño de los mismos.



[43] Últimas pavimentaciones C/ Tomás Heredia y C/ Cisneros



## **Regulación de usos. Conflictos generados.**

Otra de las cuestiones que ha generado más conflictos e impactos no esperados, es la regulación del uso del espacio público renovado o rehabilitado, incluso los usos implantados en los inmuebles recuperados. Nos referimos a las discrepancias que aparecen entre los intereses de comerciantes, hosteleros y residentes por el uso y disfrute del espacio público y la convivencia entre distintos usos en la misma manzana.

Indudablemente, la renovación urbana en ciertos ámbitos de la zona central del PEPRI, ha propiciado que la imagen de Málaga, en estos 20 años haya cambiado de manera radical, muy positivamente, generando a su vez para la ciudad una fuente importante de ingresos y empleo.

La revitalización del C.H. es un fenómeno directamente relacionado con las fuerzas dominantes en el espacio público: comercio, ocio y cultura. Pero para que estas cuestiones puedan plantearse sin conflictos es necesario un intercambio y equilibrio entre los usos, algo difícil y que es más la excepción que la regla en la mayoría de los centros históricos de ciudades europeas.

La crisis actual ha visto en la apertura de los establecimientos dedicados a la hostelería y restauración una salida rápida de la misma, locales cerrados que con poca inversión se abren de nuevo y que no requieren de gran especialización. A su vez, la tramitación de licencias de apertura es ahora más rápida y también para la administración, las licencias de obras, tasas por aperturas y ocupación de vía pública, suponen una fuente importante de ingresos.

Por tanto, estos negocios han surgido como setas, en dos versiones: los de restauración y los locales de ocio nocturno, generando cada uno de estos conflictos diferentes (día-noche), pero muy acuciantes, sobre todo para el residente.

Por un lado, la ocupación abusiva del espacio público por los establecimientos de restauración, ayudado por el benigno clima de la ciudad, hacen que el pasear por algunas zonas sea prácticamente imposible y donde sentarse a disfrutar de estos espacios supone, como apuntan algunos “tener que pagar”. Para los comerciantes y los residentes la ocupación por mesas y sillas del espacio próximo a las viviendas y locales, hace que en algunos casos sea difícil incluso acceder a los mismos.



[44]Ocupación el espacio público C/ Sánchez Pastor y C/ Santa María.

La alta proliferación de estos comercios, genera otro problema añadido, una acumulación excesiva de basuras y residuos, vidrio cartones, que no es posible atender con los dispositivos de limpieza actuales; por lo que aumentan el nº de contenedores en vía pública, con los consecuentes olores y molestias para el residente e incluso para los comercios que no se dedican a la restauración.

En la actualidad los contenedores soterrados son insuficientes y la recogida de basura se realiza dos veces al día, lo que no ocurre en ningún otro barrio de la ciudad. Esto provoca aún más molestias por el ruido para el residente. Como medidas para evitar estos conflictos, se ha implantado la recogida de cartón puerta a puerta en los comercios y se va a implantar la recogida puerta a puerta del vidrio en los establecimientos de hostelería, con objeto de evitar la saturación de contenedores y que estos residuos queden depositados fuera de los mismos.

Por otro lado la movida nocturna en el centro sigue “viva”, por lo que este se ha llenado de locales de ocio nocturno y aunque las licencias regulan los *niveles de ruido* que pueden



generar, (maquinaria de aire acondicionado, extracción e humos y gases, música), la concentración de estos en ciertas zonas o manzanas, unido a la ley del antibaco, provoca en el residente problemas de alto nivel de ruido en las horas de descanso.

Un estudio hecho en varias manzanas del centro evidencia como a medida que se han ido concentrando negocios de este tipo, la población residente ha abandonado sus inmuebles. Ha llegado a producirse un alto grado de saturación en determinados usos.

En la vida diaria, no se aprecian conflictos entre residentes, comerciantes, turistas o visitantes más allá de los comentados anteriormente. Son el ocio nocturno (movida) y acontecimientos puntuales como la feria del centro, tal y como ha ido degenerando en los últimos años, o los continuos eventos promocionales de distinta índole, los enemigos más evidentes del uso residencial, alterando la calidad ambiental por los problemas de ruidos, seguridad y limpieza que propician.

El planeamiento a través de ordenanzas debe dar algunas pautas para que se regulen estos usos, quizás limitándolos por manzanas y regulando la ocupación de vía pública aplicando una política más eficaz, al igual que se hizo en el PEPR1 con las entidades bancarias y oficinas.

En el 2012 se realizó por Estudio 7, un *Análisis de Movilidad, Accesibilidad y Ornamentos en el Área Centro de la ciudad de Málaga* y se extrajeron unas conclusiones y propuestas de actuación que podrían servir de punto de partida para mejorar muchas de las cuestiones aquí planteadas en cuanto a aparcamientos de residentes, carga y descarga, ocupación del espacio público, control de ruidos y accesibilidad para el residente.

Tan solo haría falta un poco de esfuerzo y voluntad política para ponerlas en práctica y con ellas mejoraría enormemente la calidad de vida del residente, que no podemos olvidar es uno de los objetivos principales de las iniciativas Urban en estos contextos.

## 1.7 Algunas propuestas y recomendaciones para futuras actuaciones

1. Conseguir crear un centro habitado y habitable para todos.

Recuperar los suelos ya vacantes y /o expropiados para acometer promociones publicas. Mejorar la calidad de las viviendas, superficies mínimas, materiales, confort y habitabilidad. Fomentar medidas para hacer posible reequilibrar el uso residencial perdido y poder intervenir en los procesos de exclusión social: variedad de viviendas públicas, privadas, en alquiler, para mayores, residencias para jóvenes y para estudiantes, viviendas de trabajadores y talleres, etc.,

2. Residencializar el centro y terciarizar y complejizar su entorno.

Intentar homogenizar todo el conjunto y ampliar la extensión conceptual de centralidad. Rehabitar la zona central y revitalizar Arrabales y Muelle de Heredia, que ya cuentan con residentes suficientes. Crear equipamientos de mayor nivel en Arrabales y Muelle de Heredia y de menor entidad o de barrio en la zona central, destinados a los colectivos más desfavorecidos: ancianos dependientes, niños, mayores e inmigrantes.

3. Revisar las normativas de aplicación y exigir su cumplimiento

Actualizar y simplificar ciertos aspectos de las ordenanzas de protección del PEPRI y marcar otras limitadoras de ciertos usos. Conseguir que el documento en redacción de revisión del PEPRI, adecue estos aspectos. Las normativas nunca resuelven todos las casuísticas que se producen en al ciudad, para eso hay que fijar unos criterios claros encaminados a conseguir los objetivos y fines que se persiguen en este ámbito y aplicar los criterios mas adecuados con capacidad de concertación coordinación y participación.

4. Intervenciones que superen la muralla de la ciudad antigua

Continuar con las acciones emprendidas en el último periodo en la zona de Arrabales y Ensanche de Heredia. Sería bueno con futuros proyectos intentar actuaciones que enlacen el norte del PEPRI con el centro y el centro con el sur, conservando cada zona sus características intrínsecas pero complementándose entre ellas. Conseguir que C/ Carreterías y C/ Álamos por el Norte y la Alameda principal y Paseo del Parque por el sur, no sean una frontera, sino cremalleras que permitan transitar de unos zonas a otras. Quizás la aún pendiente remodelación de la Alameda sea una gran oportunidad para conseguir este objetivo.



#### 5. Proyectos intermedios de calidad abordables con estrategias integradas

Los problemas del C.H. a resolver son complejos y diversos, la solución no es abordarlos con macro-actuaciones o proyectos estrella, que siempre requieren de grandes recursos económicos y se demoran en el tiempo; sino con proyectos urbanos de escala intermedia y acotados en el tiempo que resuelvan los desequilibrios y carencias del entorno degradado mejorando las condiciones actuales del mismo: alineaciones, rasantes, vegetación, uso del espacio público-privado, funcionalidad, accesibilidad, relaciones sociales, rentabilidad, confort y habitabilidad.

#### 6. Fomentar la creación de un órgano de reflexión y participación

Que garantice una gestión integradora dentro del ámbito del PEPRI de todas las aéreas municipales bien coordinadas (que atienda a aspectos urbanísticos, económicos y sociales) y que realmente se utilice para controlar las actuaciones dentro del PEPRI, su desarrollo, ejecución, seguimiento y supervisión; de tal manera que se permitan proyectos de todo orden con un mayor control sobre las edificaciones y sus usos, y actuaciones urbanísticas que se proyecten, que permita dar una respuesta ágil a las demandas ciudadanas y con capacidad para interpretar e intervenir sobre ellas..

Málaga, Diciembre 2013

## 1.8 Índice de documentación

### 1.8.1.- Documentación planimétrica

- [1] Plano Sectores PEPRI. (EP).
- [2] Plano Actuaciones Urban 1995-2000 (EP)
- [3] Plano Actuaciones Ayto.1995-2000 (EP)
- [4] Plano PEPRI. Zona Camas. (GMU)
- [5] Plano PGOU. Zona Camas. (GMU)
- [6] Plano PEPRI. Zona Alcazabilla. (GMU)
- [7] Plano PGOU. Zona Alcazabilla. (GMU)
- [8] Plano Actuaciones Urban 2001-2006 (EP)
- [9] Plano Actuaciones Urban 2007-2013 (EP)
- [10] Plano Actuaciones Urban en ejecución (EP)
- [11] Plano Actuaciones Ayto. 2007-2013 (EP)
- [12] Plano Actuaciones Urban 1995-2013 (EP)
- [13] Plano Actuaciones Ayto. 1995-2013 (EP)
- [14] Plano Actuaciones 1995-2013 (EP)
- [15] Plano calles peatonales 1995 (EP)
- [16] Plano calles peatonales 2013 (EP)
- [17] Plano calles tráfico rodado 2013 (EP)

(EP) Elaboración propia.

(GMU) Gerencia Municipal de Urbanismo.

(OMAU) Observatorio Medio Ambiente Urbano.

### 1.8.2.- Documentación fotográfica

- [1] Señalética turística. (EP)
- [2] Plaza Camas. 2010 (EP)
- [3] Plaza Camas. 2013 (EP)
- [4] C/Alcazabilla. 1998 (OMAU)
- [5] C/Alcazabilla. 2013
- [6] Laderas Norte y Sur Túnel Gibralfaro. 1994. (OMAU)  
Laderas Norte y Sur Túnel Gibralfaro. 2013 (EP)
- [7] C/ Comedias 1994. (OMAU)  
C/ Comedias 2000. (OMAU)
- [8] C/ Strachan. 1994. (OMAU)  
C/ Strachan. 2000. (OMAU)
- [9] C/ Mesón de Vélez y Comedias. 2013 (EP)
- [10] C/ Francisco de Borja 1994(OMAU)  
C/ Francisco de Borja. 2013 (EP)
- [11] C/ Larios, Calderería, Plaza del Siglo y Plaza del carbón. 2013 (EP)
- [12] Palacio Villalón.2000 (OMAU)
- [13] Mercado Mayoristas. 2000 (OMAU)
- [14] Palacio Villalón. 2013 (OMAU)



- [15] Centro Arte contemporáneo.2 013 (OMAU)
- [16] C/ Pozos Dulces, Andrés Pérez, Arco de la Cabeza, Plaza Virgen de las Penas. (EP)
- [17] Plaza del Pericón. 2007 (OMAU)
- [18] Ludoteca Plaza del Pericón. 2011(EP)
- [19] Plaza del Pericón. 2009 (EP)
- [20] Plaza del Pericón. 2013 (EP)
- [21] Plaza de Montaña. 2006 (OMAU)
- [22] Plaza de Montaña 2013 (EP)
- [23] CEHM. 2013 (EP)
- [24] C/ Madre de Dios. 2013(EP)
- [25] C/ Beatas. 2013 (EP)
- [26] C/ Tomás de Cózar. 2013 (EP)
- [27] C/ Especerías, Fajardo, Cisneros. 2013 (OMAU)
- [28] Plaza de la Merced.2013 (EP)
- [29] C/ Tomás Heredia. 2007 (EP)
- [30] C/ Tomás Heredia. 2013 (EP)
- [31] C/ Casas de Campos. 2007 (EP)
- [32] C/ Casas de Campos. 2013 (EP)
- [33] Plaza del Obispo.2013 (EP)
- [34] Plaza de la Constitución. 2013 (EP)
- [35] C/ Tejón y Rodríguez. 2013 (EP)
- [36] C/ Jinetes. 2013 (EP)
- [37] Plaza de la Merced. 2013 (EP)
- [38] Plaza de los Cristos. 2011 (EP)
- [39] C/ Carretería. 2013 (EP)
- [40] C/ Fajardo. 2013 (EP)
- [41] C/ Casas de Campos. 2013 (EP)
- [42] Hoyo Esparteros. 2013 (EP)
- [43] C/ Tomás Heredia. 2013 (EP)  
C/ Cisneros. 2013 (EP)
- [44] C/ Sánchez Pastor. 2013 (EP)  
C/ Santa María. 2013 (EP)



### 1.8.3.- Otros documentos

- Documento PEPRI Centro 1990.
- Iniciativa Comunitaria Urban. Ayuntamiento de Málaga. Área Plan Estratégico y Desarrollo Tecnológico e Industrial. Coordinador: Pedro Marín Cots. 1.995
- La Iniciativa comunitaria Urban en Málaga, 1995-1999. Edita Ayuntamiento de Málaga. Servicio de Programas. Coordinador: Pedro Marín Cots. Mayo 2001.
- Análisis, Diagnostico y Recomendaciones. Actualización del PEPRI Centro de Málaga. Ayuntamiento de Málaga. Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. 2004
- Agenda 21. Málaga 2005. Editadita Ayuntamiento de Málaga. Servicio de Programas. Coordinador Pedro Marín Cots. Coordinador: Pedro Marín Cots. 2006.
- Viva La Calle. Actuaciones de Revitalización el Centro histórico de Málaga desde1994 a 2005. Edita Ayuntamiento de Málaga. Servicio de Programas. Coordinador: Pedro Marín Cots. Mayo 2006.
- Arrabales y Carreteras. Iniciativa URBANA Málaga 2007-2013. Edita Ayuntamiento de Málaga. Servicio de Programas Europeos. Coordinador: Pedro Marín Cots. 2007.
- Málaga, Metrópoli Abierta, Reflexiones del II Plan Estratégico de Málaga. Edita: Fundación Ciedes. 2010.
- Viva La Calle. Actuaciones de Revitalización el Centro histórico de Málaga desde1994 a 2010. Edita Ayuntamiento de Málaga. Servicio de Programas. Coordinador: Pedro Marín Cots. Mayo 2010.
- Análisis del espacio público, usos y actividades económicas en el ámbito del PEPRI Centro. Iniciativa Urbana. Servicio de Programas. Coordinador: Pedro Marín Cots. 2011.
- Análisis de la movilidad, accesibilidad y ornamentos del Área Centro de la ciudad de Málaga. Consultoria Estudio 7. 2012.