



# VIVA LA CALLE

las actuaciones de revitalización  
del centro histórico de Málaga  
desde 1994 a 2005





# VIVA LA CALLE

las actuaciones de revitalización  
del centro histórico de Málaga  
desde 1994 a 2005

Edición: Servicio de Programas del Ayuntamiento de Málaga

Coordinación de la publicación: Pedro Marín Cots

Gestión: Alejandra Marín Herbert  
Isabel Pascual Villamor

Diseño: José Fernández Oyarzábal

Maquetación: Nacho Contreras

Fotomecánica: Cromotex

Impresión: T.F. Artes Gráficas

Depósito legal:

ISBN:

Textos: Ángel Asenjo Díaz  
Javier Bootello Llopis  
Rosario Camacho Martínez  
Isabel Cámara Guezala  
José Fernández Oyarzábal  
Julio García Villanova  
José María Gómez Aracil  
Andrés Gutiérrez Istria  
Javier Gutiérrez Sordo  
Manuel Jiménez  
Luis Machuca Santa-Cruz  
Pedro Marín Cots  
Rafael Martín Delgado  
Salvador Moreno Peralta  
M<sup>a</sup> Carmen Muñoz  
Isabel Pascual Villamor  
Carmen Peral Bejarano  
Francisco Puche Vergara  
Miguel Rodríguez González  
Francisco Ruiz García  
Vicente Seguí Pérez  
Alberto Serón de la Torre  
Pau Soler Serratosa  
Pilar Vila

Fotografías: José Enrique Sánchez, PHOTO SHOP (JES)  
Fernando Ferna Martín (FFM)  
Pablo Fernández Díaz-Fierros (PFDf)  
José Fernández Oyarzábal (JFO)  
Francisco Gutiérrez Ruiz, PHOTO SHOP (FGR)  
David Heald (DH)  
Pedro Marín Cots (PMC)

© de los textos, sus autores.  
© de las fotografías, sus autores.

# **VIVA LA CALLE**

las actuaciones de revitalización  
del centro histórico de Málaga  
desde 1994 a 2005

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
SERVICIO DE PROGRAMAS

COMISIÓN EUROPEA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



- PRÓLOGO
- 9 *Francisco de la Torre Prados*
- 11 *María Victoria Romero Pérez*
- 13 *Juan Ramón Casero Domínguez*
- 15 PRESENTACIÓN  
*Pedro Marín Cots*
- 19 ESTRATEGIAS Y MECANISMOS DE RECUPERACIÓN  
EN EL CENTRO HISTÓRICO  
*Pedro Marín Cots*
- 37 EL CENTRO HISTÓRICO COMO SÍMBOLO DE LA CIUDAD  
*Javier Gutiérrez Sordo*
- 41 A PROPOSITO DEL CENTRO Y ALGO MÁS  
SOBRE COMO EMPEZÓ EL PEPRI CENTRO Y PORQUÉ  
*Vicente Seguí Pérez*
- 53 ARQUITECTURA Y CENTRO HISTÓRICO  
*José María Gómez Aracil*
- 63 ÁREAS DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DE MÁLAGA  
*Salvador Moreno Peralta*
- 83 EL CENTRO HISTÓRICO: UN PROYECTO DE CIUDAD AMABLE  
*Julio García Villanova*  
*Alberto Serón de la Torre*
- 97 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA TRAMA VIARIA DEL CENTRO  
*Julio García Villanova*  
*Alberto Serón de la Torre*
- 109 IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS  
DE LOS SERVICIOS URBANOS ESENCIALES  
EN LA CIUDAD DE MÁLAGA  
*Julio García Villanova*  
*Alberto Serón de la Torre*
- 123 EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA:  
PERSPECTIVA DE SU RECUPERACIÓN  
*Andrés Gutiérrez Istria*
- 129 PRÓXIMA ESTACIÓN: PLAZA DE LA MARINA  
*Javier Bootello Llopis*  
*Francisco Ruiz García*
- 187 MUSEO ABIERTO DE LA CIUDAD O MEGAMUSEO DE MÁLAGA  
*Ángel Asenjo Díaz*
- 211 OBSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PROCESO  
DE CRECIMIENTO Y EVOLUCIÓN DEL SOLAR URBANO.  
DEL ORIGEN AL MEDIEVO  
*Carmen Peral Bejarano*
- 227 LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS PATRIMONIOS.  
LA ARQUITECTURA PINTADA DE MÁLAGA  
COMO AGENTE DINAMIZADOR DEL CENTRO HISTÓRICO  
*Rosario Camacho Martínez*
- 253 LA DIFÍCIL RECUPERACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO  
*Francisco Puche Vergara*
- 265 EL CASCO HISTÓRICO COMO AUTÉNTICA CIUDAD  
*Luis Machuca Santa-Cruz*
- 291 EL PATRIMONIO HISTÓRICO EN LA ESCENA URBANA:  
EL MUSEO PICASSO MÁLAGA  
*Rafael Martín Delgado*  
*Isabel Cámara Guezala*
- 325 ACTUACIÓN EN EL ENTORNO DE POZOS DULCES  
*José Fernández Oyarzábal*
- 343 REMODELACIÓN DEL ENTORNO DE LA ALCAZABA DE MÁLAGA  
Y AMPLIACIÓN DEL MUSEO DE LA CIUDAD  
*Pau Soler Serratosa*  
*Miguel Rodríguez González*
- 357 DISEÑO URBANO Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE MÁLAGA  
*Pau Soler Serratosa*  
*Miguel Rodríguez González*  
*M<sup>º</sup> Carmen Muñoz*  
*Pilar Vila*
- 377 EVOLUCIÓN DEL PEPRI CENTRO  
*Manuel Jiménez*
- 393 CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA 1994–2005:  
PROGRAMAS DE APOYO ECONÓMICO  
*Isabel Pascual Villamor*



**E**l Ayuntamiento de Málaga ha concentrado en los diez últimos años una parte considerable de su esfuerzo inversor en la recuperación y rehabilitación de su Centro Histórico, espacio central de la ciudad, que al mismo tiempo es su lugar de referencia e imagen simbólica.

A partir de 1995, con la puesta en marcha de la Iniciativa Comunitaria Urban, se iniciaron los trabajos de recuperación del espacio público del Centro Histórico, de sus deterioradas infraestructuras, calles y plazas, incentivándose la rehabilitación de la edificación y la modernización de los comercios. Durante estos años, con independencia del instrumento financiero que hemos utilizado para trabajar en la ciudad antigua, fondos municipales y Feder del mencionado Urban, Pomal, POL o Interreg, la estrategia de trabajo ha sido similar: partiendo del Plan Especial, PEPR de 1990, lo hemos ido desarrollando, incorporando o añadiendo actuaciones relacionadas con la mejora del medio ambiente urbano del Centro, y tratando de realizar actuaciones de tipo integral que conjugaran la recuperación física del territorio, el fomento de las actividades económica, comercial y turística, y la integración social de los colectivos menos favorecidos que habitan el centro de la ciudad.

Una treintena de calles y plazas han sido recuperadas en este periodo, y se han rehabilitado 614 edificios, que junto a los 102 de obra nueva suponen un 66% de la edificación de la ciudad antigua. La rehabilitación de la edificación ha sido impulsada por la Oficina de Rehabilitación que ha concedido ayudas municipales a 453 edificios que suponen 2.868 viviendas. Igualmente a través de Promálaga se han concedido ayudas a la modernización de un centenar de comercios.

La inversión municipal que hemos acometido incluyendo las ayudas Feder ha supuesto 57 millones de euros, y la inversión privada inducida supera los 120 millones de euros.

La apertura del Museo Picasso, y las próximas incorporaciones del Museo de Historia de la Ciudad en el Palacio Villalón, la ampliación del Museo Contemporáneo, y la incorporación del edificio de la antigua Aduana a la oferta cultural de la ciudad, complementan una labor de recuperación del Centro Histórico que en 1995 parecía muy lejana, pero que hoy es una sólida realidad. Desde las primeras actuaciones en las calles Santa Lucía y Comedias, hasta los actuales trabajos en Calle Granada, Pozos Dulces o el Paseo del Parque, el camino ha sido largo y no exento de dificultades, pero estimo que el cambio producido en la recuperación del espacio histórico de la ciudad ha sido notable.

La mejora del transporte público y de la movilidad urbana en la ciudad tiene un reflejo importante en la accesibilidad a la ciudad antigua como centro de servicios, comercial, cultural y de ocio. En este periodo se han construido tres nuevos aparcamientos públicos con capacidad para mil vehículos, y se ha reordenado el tráfico de forma que puedan hacerse compatibles el fácil acceso de residentes y ciudadanos al Centro Histórico con la peatonalización de los espacios públicos más relevantes. En este sentido el éxito de la reconversión de calle Larios, como nuevo espacio público, es un reflejo que nos debe servir de guía.

El próximo inicio de los trabajos que conducirán a la integración de los espacios portuarios en la ciudad, y más concretamente en la fachada orientada hacia el Centro, reforzará en mayor medida la puesta en valor de la ciudad antigua como referencia de centralidad, no sólo de Málaga, sino de la conurbación metropolitana de la Costa del Sol.

Francisco de la Torre Prados

*Alcalde de Málaga*



**L**as actuaciones que el Ayuntamiento de Málaga ha desarrollado durante los diez últimos años en el Centro Histórico han tenido un contenido múltiple, por una parte de recuperación de espacios físicos degradados, calles, plazas, infraestructuras, o restauración de la edificación, y por otra la intervención social en los colectivos que habitan la periferia de la ciudad antigua.

La idea original era recuperar de manera integral las principales características que había tenido el Centro Histórico como ámbito de referencia de la ciudad. Habitualmente en la memoria de las personas suele perdurar el recuerdo simbólico de unas imágenes determinadas que en el caso de Málaga hacían referencia a imágenes de la ciudad antigua: la Catedral, la Alcazaba, el Parque, calle Larios o la plaza de la Merced.

La degradación física y social del Centro Histórico había supuesto un deterioro de la imagen central de la ciudad, además de un importante deterioro en la calidad de vida de una población residente cada vez más reducida y un comercio en parte obsoleto, que no acababa de adentrarse en las nuevas tendencias y modelos económicos.

Creo que a finales de 2005 podemos valorar muy positivamente el cambio de tendencia que se ha producido en lo que con diferentes nombres conocemos como el Centro Histórico o la ciudad antigua. Por una parte hemos recuperado la imagen simbólica de Málaga a través de las obras de infraestructura que hemos realizado en 30 calles, plazas o espacios públicos de forma genérica, o de las intervenciones de rehabilitación en más de 600 edificios. Aunque ya desde 1995 se habían comenzado las actuaciones de recuperación del Centro, no fue posiblemente hasta la inauguración de la nueva calle Larios en la navidad de 2002, cuando nos dimos cuenta de los cambios producidos en estos años.

Incluso cuando paseamos por la plaza de la Constitución ya casi no recordamos su imagen anterior de coches y camiones de distribución agolpados en varias filas, cuando paramos en una terraza de Strachan tampoco recordamos el pavimento en pésimas condiciones ocupado por cientos de motos que tenía hace seis años, como tampoco nos alcanza la memoria la imagen desangelada de la antigua calle San Agustín anterior al bullicio que supone la instalación del Museo Picasso.

La recuperación del Centro Histórico ha posibilitado también la mejora de la calidad de vida de la población residente, incluso su aumento por primera vez en casi cincuenta años. En este sentido es muy importante la renovación de la población en esta zona central de la ciudad, conseguir que los jóvenes se encuentren motivados para vivir en el centro, mediante las políticas municipales de fomento de viviendas para jóvenes menores de 35 años que estamos llevando a cabo.

El valor añadido que supone el turismo cultural es una cuestión relativamente reciente para Málaga que hay que potenciar. Pensemos que únicamente el 5% de los turistas que visitan las Costa del Sol visita Málaga, cuando entre un 10 y un 15% visitan Granada o Sevilla. La reciente apertura de equipamientos museísticos, que próximamente ampliará su oferta con la recuperación del palacio Villalón y el edificio de la Aduana, fortalecen esa oferta cultural que se suma a la comercial y de ocio que mantiene el Centro Histórico como valores propios, y que le convierten en la referencia de Málaga.

**María Victoria Romero Pérez**

*Teniente de Alcalde Delegada de Vivienda y Bienestar Social*



**E**l Centro Histórico de Málaga, como pone de manifiesto con absoluta claridad este trabajo dedicado a recordar su evolución desde los últimos años del siglo XX hasta el comienzo del actual, fue un día *la ciudad* de Málaga. Mas adelante, la edificación y sus infraestructuras correspondientes, fueron desarrollándose en su entorno, en tanto que él mismo, *la almendra*, como algunos han dado en llamarlo, continuaba siendo la única referencia de todo orden: político y administrativo, financiero y comercial, cultural y lúdico ...

Sin embargo, y a pesar de su carácter principal de único centro ciudadano, su fisonomía urbana se iba deteriorando con el tiempo y mostraba ya un preocupante grado de deterioro al final de la década de los cincuenta, coincidiendo con el paulatino abandono de su población y el inicio de un proceso de fuerte “terciarización específica” en sus usos.

No obstante, y en bastantes aspectos, continuaba siendo *el Centro* a pesar de que esta paulatina degradación se mantuvo prácticamente durante un cuarto de siglo y sólo empezó a cambiar, muy tímidamente, al comienzo de la última década con la aprobación y puesta en marcha del correspondiente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro, conocido coloquialmente por su acrónimo “PEPRI CENTRO”.

A partir de él, y ya en el siglo XXI, se produce un cambio importante a reseñar. A los esfuerzos iniciados años atrás por el Ayuntamiento para mejorar las infraestructuras urbanas y el programa de ayudas a la rehabilitación de la edificación, empieza a sumarse la iniciativa privada, y con élla, también comienza a invertirse la tendencia anterior. En este cambio influyen decisivamente sin duda las determinaciones del Plan Especial en cuanto a los usos y racionalización de la edificación a proteger.

Hoy, en 2005, aquélla nueva corriente se ha consolidado. Las inversiones, públicas y privadas, se multiplican. También las molestias que este bullir de las obras necesariamente implica para los vecinos y los comercios, pero *el Centro* comienza a recuperar su esencia, la primitiva, y vuelve a ser referencia, cotidiana que no esporádica y festiva, para los malagueños y también para los visitantes, gracias a las importantes mejoras que han supuesto el Museo Picasso y las inversiones realizadas por el Ayuntamiento en nuevas infraestructuras urbanas, equipamientos públicos y actividades culturales.

En mi opinión, si la política de rehabilitación y desarrollo puesta en marcha continua al mismo ritmo tanto por la iniciativa pública como por la privada, y no hay motivos aparentes hoy para pensar de otra forma, y la mezcla ponderada de usos se mantiene, en el plazo de diez años, *el Centro* habrá recuperado su papel capital en la ciudad.

Sin embargo, no sólo *el Centro* de la ciudad evoluciona, también la periferia lo hace. Así, nuevos núcleos de centralidad empiezan a desarrollarse: El Palacio de Congresos, el Puerto, recuperado para la ciudad, el desplazamiento paulatino e imparable de las Administraciones Públicas hacia los espacios de Teatinos y el nuevo Paseo Marítimo, ofrecen nuevos horizontes y perspectivas a considerar. También la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad actualmente en fase de elaboración, plantea nuevos puntos potenciales con una importante carga de centralidad implícita en un futuro no muy lejano: En Churriana la nueva Ciudad Aeroportuaria, Campanillas, con el Parque Tecnológico, el extremo occidental del Paseo Marítimo junto a la margen izquierda de la desembocadura del Río Guadalhorce, la nueva “Acera de la Marina”, se constituirán por sí mismos en las nuevas referencias ciudadanas del siglo XXI.

Por otra parte, las nuevas infraestructuras viarias, la próxima puesta en marcha de distintos y mejores medios de transporte público colectivo urbano e interurbano, y la progresiva peatonalización del Centro Histórico, a la que creo que no se debe renunciar en modo alguno, permitirán, en primer lugar, una mejor comunicación con los nuevos *Centros Urbanos* e interurbanos, y en segundo, diferenciar, y subrayar al tiempo, el papel específico que al Centro Histórico le corresponde, está alcanzando y no debe perder: *El Centro* de la Ciudad y del Área Metropolitana de Málaga.

Juan Ramón Casero Domínguez

Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras y Desarrollo Territorial



## PRESENTACIÓN

**E**n 2005 se cumplen once años de la aprobación de la Iniciativa Comunitaria Urban que significó el comienzo de los trabajos de rehabilitación y recuperación del Centro Histórico de Málaga con un sentido de continuidad que hasta ese momento no se había producido por motivos económicos. Con la aportación financiera, primero de Urban, y después de otros programas cofinanciados por la Unión Europea, principalmente POL e Interreg, se pudo dar continuidad a las propuestas originarias del PEPRI de 1990 y a otras actuaciones complementarias de mejora del entorno urbano, social y comercial de la ciudad antigua.

Transcurrido este periodo, y con la recuperación del espacio central de la ciudad bastante consolidado, hemos querido hacer un balance de las actuaciones realizadas en este tiempo, de aquellas que se han convertido en una referencia simbólica de la recuperación del Centro, pero también de las que no cumplieron el objetivo original y han tenido que ser nuevamente formuladas. También queremos mirar al futuro, y evaluar las acciones que pueden potenciar la centralidad de la ciudad antigua, desde la instalación de nuevos equipamientos y recorridos culturales y turísticos, hasta la integración del puerto en el Centro Histórico.

Para la redacción de este libro hemos contado tanto con las aportaciones de funcionarios municipales implicados durante estos años en los trabajos de recuperación del Centro, como de profesionales que han desarrollado proyectos concretos, de infraestructuras, de renovación de espacios públicos o de arquitectura. En este sentido la idea del libro es doble, por una parte hace referencia a las actuaciones desarrolladas desde una escritura más o menos técnica, pero tratando mediante el tratamiento visual de hacer receptivo el libro, más allá de niveles académicos.

Por otra parte, aunque en principio lo pudiese parecer, no es un libro que trate del urbanismo del Centro Histórico, entendido como ordenación del territorio central o antiguo de la ciudad. Reflejo de la metodología que hemos intentado plasmar en las actuaciones realizadas en estos años, el libro recoge también aportaciones referidas a la problemática social del Centro Histórico, ineludiblemente unida al planeamiento y al diseño de los espacios urbanos, así como a aspectos económicos y comerciales.

En los momentos que se realizan estas líneas todavía continúan desarrollándose algunas actuaciones de importancia estructural del Centro Histórico como son la renovación del Paseo del Parque, y las actuaciones en el área de Pozos Dulces y Muro de las Catalinas, pero posiblemente las nuevas actuaciones que se realicen a partir de ahora tendrán otro significado, más puntual o de continuidad, diferentes a las realizadas en el periodo 1994–2005 que partían de una situación física y social que afortunadamente hemos superado. También será momento de desviar recursos hacia el área situada al norte de calle Carretería, los denominados arrabales, pero también incluida en el PEPRI, donde las dos oficinas de rehabilitación, la del Ayuntamiento de Málaga y la de la Junta de Andalucía deberán trabajar de forma preferente.

*Málaga, noviembre de 2005*

**Pedro Marín Cots**  
*Coordinador de la publicación*





