

RECUPERACION DE CENTROS HISTORICOS

**EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION
Y REFORMA DEL CENTRO DE MALAGA**

Francisco Jiménez Játiva

*Jefe Departamento de Planeamiento y Diseño
Urbano de la Gerencia Municipal de
Urbanismo del Excmo.
Ayuntamiento de Málaga.*

EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA DEL CENTRO DE MALAGA

Francisco Jiménez Játiva

1.- ANTECEDENTES

Tras la aparición de la Ley 13/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, y la consecutiva incoación de Conjunto Histórico-Artístico del Centro de Málaga, por Resolución de 18 de Julio de 1985, el Ayuntamiento de la ciudad se planteó la necesidad de dar cumplimiento al Artículo 20 de la Ley, y redactar un Plan Especial de Protección del área afectada.

Sin embargo, diversas circunstancias incidían en aquel momento para tomar una decisión:

a.) En primer lugar estaba en plena ejecución el P.G.O.U. (aprobado definitivamente en noviembre de 1983), primer y único instrumento válido, integrador y universal de la historia del Planeamiento de la ciudad, que estaba comenzando su andadura regeneradora y ordenando tanto los procesos de crecimiento como de ajuste de las áreas internas.

El Plan General contemplaba el Centro desde una óptica moderna, hija ya de los fenómenos rehabilitadores europeos y de las primeras experiencias españolas (no hay que olvidar que sus redactores eran los mismos del P.E.R.I. Trinidad-Perchel, pionero del país).

Contenía suficientes diagnósticos, instrumentos ordenancísticos, detección de áreas a remodelar, y sobre todo una visión territorial que engarzaba el

centro en la estructura general como una pieza inseparable, una más, aunque detentara cualidades propias de su centralidad.

La más pura teoría urbanística del momento, hacía dudar de tratamientos parciales del Centro, teniendo ya un documento que lo colocaba en su auténtica dimensión territorial, atendiendo a salvaguardas funcionales y no solo arquitectónicas y que, también apuraba la pormenorización ordenancística en la zona, hasta conseguir suficientes controles morfológicos y tipológicos.

Al hablar la Ley, junto a la figura del Plan Especial de Protección, alternativamente, de “otro instrumento de planeamiento...que cumpla sus exigencias...”, el Plan general aparecía como suficiente y así se corroboraba por dictámenes requeridos al efecto.

b.) Las características del Centro de Málaga son peculiares.

El patrimonio edificado heredado es casi exclusivamente el religioso. Sólo algunos palacios o casonas aisladas quedan de la arquitectura civil anterior al S. XIX.

La zona más renovada, tras las desamortizaciones del siglo pasado y las consecuentes aperturas de calles y alineamientos de la trama preexistente árabe, es la que contiene el patrimonio de más calidad (histórico-artístico y constructiva), como conjunto, y mejor conservado. Es el Centro más representativo y comercial, “la almendra central” de la delimitación del conjunto.

El resto, tanto otras áreas interiores al antiguo recinto amurallado como los arrabales históricos, está compuesto por edificaciones domésticas de muy baja calidad constructiva, de relativo interés, casi en ruina cuando no en ruina total, con una trama urbana muy tocada por alineaciones a medio consolidar, abigarrado, sin plazas ni equipamientos, y habitado por una población muy marginal y envejecida.

Se puede decir que excepto la zona más comercial, el Centro es una de las áreas más degradadas de la Ciudad, una de las más necesitadas de la intervención urgente pública.

Ante ello, un Plan Especial exclusivamente de Protección, aparecía como totalmente insuficiente y alejado de las necesidades perentorias del Centro.

c.) Se iba a proceder a firmar un convenio con la Junta de Andalucía para la financiación de un plan cuatrienal de 3000 viviendas públicas, de inmediata realización.

Las reflexiones que el Centro estaba provocando en la Gerencia de Urbanismo, las diagnosis que se estaban realizando, y la propia filosofía del P.G.O.U., estaban comenzando a poner seriamente sobre la mesa, ante una oportunidad económica así, a la regeneración interna como alternativa previa al desarrollo de nuevos suelos.

El ajustado crecimiento que el P.G.O.U. preveía iba cumpliéndose por la iniciativa privada, sobre todo en los suelos urbanos sin colmatar o en los pequeños sectores de urbanizable. La iniciativa privada no acudía, en buena lógica, a las grandes zonas de ensanche como Teatinos donde era preciso grandes inversiones previas de infraestructuras para las que no estaba capacitada, ni al caserío interno al Centro, donde cualquier operación conlleva grandes problemáticas de inquilinos, realojos, y además en una zona con gran desprestigio.

Estas áreas centrales (y sus moradores) no tenían pues otras oportunidades que las públicas, con lo que era preciso aprovechar todos los programas de viviendas que el sector público fuera generando.

d.) La gestión del Plan General llevaba suficiente tiempo para haber podido detectar ciertas disfunciones en su aplicación normativa, interpretaciones desfavorables para la conservación de los edificios, y, al mismo tiempo, mantenimientos de los mismos, estériles y arquitecturas demasiado miméticas.

Por otro lado estaban delimitadas con precisión las áreas degradadas para la realización de los oportunos P.E.R.I.S de iniciativa pública. Pero no se habían realizado todavía, y era urgente el acometerlos, teniendo en cuenta sobre todo la proximidad de un Plan de Viviendas, como última oportunidad para su ejecución.

e.) Los temas competenciales no eran los menos importantes. La teoría de que el Plan General era instrumento suficiente para el cumplimiento del Art. 20 de la Ley del Patrimonio no fructificaba, por lo que de no realizarse

el consabido Plan Especial de Protección, el Ayuntamiento se veía abocado, por Ley, a dejar las competencias para la concesión de licencias de obras en el recinto incoado, a la Comisión del Patrimonio.

Con una Comisión de administración ágil y abierta, ello podía ser un tema menor. Pero no siendo el caso en la Comisión Provincial de Málaga, y no habiendo perspectivas de creación de una Comisión Local, podía provocarse un colapso en las licencias del centro, con lo que éste conlleva de confianza de los inversores. Téngase en cuenta que el Centro estaba paralizado totalmente en esos momentos, fundamentalmente por el “vaciado” de sus funciones administrativas y comerciales, y por su falta total de imagen como lugar para residir, trabajar o vender, dado el estado de degradación en que se sumía.

Era función básica municipal “animar” la inversión en este área central, además de invirtiendo a su vez lo preciso, dando confianza administrativa con unas reglas de juego, claras, preestablecidas.

Este cuadro de circunstancias, de múltiple entrada, se resolvió en el único sentido posible: la realización de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga.

Un Plan, pues, que intentaba resolver, en su seno, la dualidad de necesidades del Centro, que daba respuesta a la Ley del Patrimonio, y que también iniciaba un complejo proceso de Reforma Interior, que podía llegar a ejecutarse con programas de vivienda pública si se instauraban suficientes y complicados mecanismos de gestión municipal.

Así se justificaba en la memoria del P.E.P.R.I., la necesidad de redacción de este tipo de Plan y su encaje legal:

“ Es por ello que un instrumento de Planeamiento como el Plan Especial de Protección, con las finalidades de la Ley del Patrimonio o cualesquiera otras de la ley del Suelo, no es suficiente para el grado de transformación y reforma que requiere el Centro de Málaga.

El Art. 21 de la Ley del Patrimonio, aunque permite remodelaciones urbanas en el Plan Especial de Protección, lo hace sólo con carácter excepcional, teniendo en cuenta que, tal como el mismo artículo refiere, en los Conjuntos Históricos declarados BIC debe primar la conservación y el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica.

En el caso de Málaga, que requiere abundantes reformas, aunque éstas se justifican sobradamente “en la medida que contribuyen a la conservación general de carácter del Conjunto” (párrafo último del punto 3. del Art. 21), el alcance del instrumento de Planeamiento debe ser mayor que el que se deriva de un Plan de Protección, en cuanto que la auténtica Protección, entendida hoy de forma más amplia que la simple conservación, debe referirse a la integración de su estructura urbana en el territorio encontrando los parámetros suficientes de reforma para su proyección urbana futura.

Dichos objetivos podrían quedar integrados bajo el epígrafe del Plan Especial de Protección de la Ley del Patrimonio, ya que en ella, se encuentra, como indicamos, la posibilidad excepcional de tales reformas, que podrían quedar ampliamente justificadas para tal inclusión en el P.E.P., pero pensamos que es mucho más claro y responde más literalmente a las tipologías del P.e. de la Ley del Suelo, abarcar la totalidad de acciones propuestas bajo el denominador común de un Plan Especial de doble entrada o finalidad, esto es un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

Ello que puede parecer contradictorio, no lo es tal, en la medida que ambas finalidades (Protección y Reforma), se encuentran contenidas en las acciones, dependiendo de la estructura objeto de análisis y Planeamiento, de manera que una primará sobre la otra en cada caso.

Permite una mayor capacidad de movimiento en las estructuras obsoletas, siempre con el condicionante de no superar los límites de acción que la Ley del Patrimonio establece para el recinto histórico incoado BIC. Y, así mismo, permite insistir, incluso en el “Lema Titular” del Plan Especial, en las especiales características del casco consolidado de Málaga, que encuentran en su profunda transformación, la pauta de su ordenación y desarrollo futuros.

Todo ello con un ámbito que alcanza, como referimos, un recinto correspondiente no solo al incoado (antiguo recinto amurallado), sino también al de su primer arrabal histórico, que es precisamente el necesitado de mayores acciones de reforma.”

2.- LA REDACCIÓN DEL P.E.P.R.I. ACCIONES PARALELAS

El PEPRI se redacta por la Gerencia Municipal de Urbanismo, con un equipo interno.

Sin embargo es interesante reseñar, que mientras se realiza la información básica y alguna sectorial que se contrata, se encarga doce “estudios pilotos” sobre otras tantas zonas del Centro en las que se prevén remodelaciones profundas. Dichos estudios pilotos se realizan casi a nivel de anteproyecto, permitiendo comprobar tipologías y ensayar implantaciones y esponjamientos que luego han sido la base del Plan y de los proyectos que lo han desarrollado.

Plan y proyectos nacen conjuntos, pues, comprobándose mutuamente, lo que conlleva determinados valores añadidos. Así lo referencia la memoria del PEPRI.

“ Quisiéramos que este Plan Especial de Protección y Reforma Interior, se entendiera como lo que es, como un Plan, como un documento de directrices y criterios, como la formalización de un modelo general y unitario del área centro, como una estrategia o, programa que posibilite el Proyecto de Recuperación.

Este Plan Especial se presenta a escala 1:1000, pero está pensado para el año 1:200, para su ejecución proyectual. Sin el compromiso proyectual urbano y arquitectónico, no tendremos Plan, el entendimiento culto, social y participativo del proyecto es el encargado de desarrollar el Plan.

Sobre el proyecto recae, no sólo, la buena respuesta arquitectónica a las propuestas del Plan, acierto en el diseño y la forma, lo cual ya de por sí resulta normalmente difícil, si no también, el proyecto debe reconocer el debate de la gestión, el problema social de los habitantes implicados en la operación, la regeneración y difusión de las actividades económicas, de los usos, el análisis de las tipologías más apropiadas para la recuperación del centro o la participación de los implicados, sean estos Administración o ciudadanos.

Lo que estamos diciendo es que el Proyecto debe reconocerse a sí mismo en su capacidad de compromiso en el desarrollo integral del Plan.

El Proyecto como elemento de desarrollo de este Plan, no ha sido ajeno en su metodología analítica desde los primeros momentos de su concepción. El encargo a modo de ensayo de 12 “Estudios Pilotos” sobre determinadas manzanas del Centro, señalaba ya que el ejercicio proyectual iba a tener una importancia capital en el Plan Especial del Centro.

Seguramente no todas las propuestas presentadas, obtienen buenos resultados o entran dentro de la filosofía del Plan, pues están realizadas desde reflexiones ajenas o distantes al mismo, pues así fue, acertada o no, la concepción de estos Estudios.

Pero lo que sí tiene claro este Plan y apuesta, es por el Proyecto, como método de desarrollo del Plan. Proyecto entendido como comentábamos anteriormente, no como mimético ejercicio de modas arquitectónicas internacionales o de dibujos vacíos de contenido, a modo de “comics”.

Esta reclamación del Proyecto, como elemento ejecutor del Plan, integrador de los conflictos micros urbanos, nos ha llevado a plantear que el paso posterior al consenso social de esta Plan, sea el ejercicio profesional, ciudadano y administrativo del proyecto.

Encargar Proyectos sobre piezas y unidades que el Plan propone, capaces de dar respuestas integrales, sociales, financieras y constructivas, desde el marco del Plan Especial, es seguramente la mejor manera de aportar credibilidad a la propuesta de recuperación y revitalización de nuestro Centro y sus barrios populares.”

El equipo interno traduce, y conexiona las propuestas de los Estudios las integra o corrige dándoles la visión global del Plan.

Al tiempo se chequean morfologías y tipologías de las preexistencias, para poder incidir luego con una normativa útil en su conservación, y en la renovación edilicia, restaurando cada lugar agredido o medio acabado, dotando a las arquitecturas de instrumentos puntuales que permiten su tratamiento individualizado dependiendo del entorno y de sus propias características, impidiendo corsés que no eviten “lo malo” y dificulten “lo bueno”.

Ya avanzada su redacción, se firma un convenio con el Colegio de Arquitectos para realizar el Catálogo de edificios, mediante equipos de pro-

fesionales que durante meses, con planes y fichas previas analizan el estado de conservación, las tipologías y los usos de los edificios proponiendo obras y medidas para su protección, haciendo una primera valoración que se contrasta y pone en relación por el equipo de la Gerencia de Urbanismo.

Ha sido una constante en la redacción del Plan Especial la apertura a la colaboración de equipos y organismos externos. La Universidad, con sus distintos Departamentos, los colegios Profesionales, las Cámaras, las Empresas Municipales, etc... han colaborado en algún que otro momento en su redacción.

Ello ha dado una proyección significativa al Plan.

Pero lo que ha terminado de crear el ambiente propicio, la “imagen” y el dinamismo que se iba buscando para el centro ha sido la campaña que paralelamente ha ido creando el antiguo Patronato Municipal de la Vivienda (hoy Instituto).

Un hecho muy significativo comienza su impulso. Algo que puede parecer banal o superficial, puro intento de cosmética en un centro que está muy deteriorado. Se redacta un Bando del Alcalde, urgiendo a la rehabilitación de fachadas, dado el mal estado en que se encuentran incluso en las zonas más centrales, impropias de la Capital de la Costa del Sol.

El Bando se apoya, con órdenes de ejecución que sistemática e insistentemente, en las calles más significativas, van tramitándose con gran rigor. Al mismo tiempo se preparan ejecuciones subsidiarias para los casos más evidentes de mal estado sin respuesta, y sobre todo se ofrecen créditos subvencionados en cuatro puntos a las comunidades que pretendan las rehabilitaciones de sus fachadas.

Poco a poco se va tomando en serio el empeño del Ayuntamiento de “adecentamiento” del Centro, y también se va entendiendo. Cuando en una calle va quedando uno o dos edificios sin “pintar”, su situación “fuera de juego” queda muy patente y anima a “no ser menos”.

Y los resultados son mayores que los de pura “cosmética” que se esperaban. Cuando el deterioro es más profundo que el propio de la falta de conservación de las fachadas, “metidos en obra” se realizan otras de mayor calado y dirigidas ya a cubiertas y estructuras que son las que van a garantizar la auténtica conservación de los edificios.

Al mismo tiempo las islas de ruina en la parte más central, se ponen más de manifiesto, lo que unido al creciente prestigio del Centro con su “cara lavada”, que empieza a ser atractivo para vivir y para los negocios, anima a promotores de la Ciudad a intervenir en dichas islas y a edificar de nueva planta entre medianeras, algo que no conocía desde hacía 15 años.

Y ocurre también un fenómeno paralelo y espontáneo, que no es siquiera consecuencia directa del proceso descrito. Hay un movimiento de la juventud, de sus bares y locales nocturnos, hacia el Centro (antes solo localizados en las zonas de Malagueta y Pedregalejo). Se abren por doquier en las zonas menos pobladas, se arreglan y revalorizan locales de zonas antes no muy comerciales. Y ello es un factor más en determinadas zonas para animar la rehabilitación o reedificación, al tener cubierta parte de la inversión con el valor de los locales.

El Centro poco a poco vuelve a verse poblado en horas que antes eran desérticas, y ello va redundando también en seguridad.

Para canalizar las ayudas que se vienen dando y agilizar sus trámites, se crea por el Patronato Municipal de la Vivienda una Oficina de Rehabilitación del Centro, junto al Banco Hipotecario, donde se ofrece toda la información y se asesora sobre la posible combinación de ayudas existentes en el Mercado. Desde dicha Oficina se realizan campañas publicitarias en prensa y radio, y empiezan a colocarse sus logotipos colgados de los edificios que han obtenido créditos para su rehabilitación.

Se crea también la Empresa Municipal de aparcamientos, que inaugura y explota el de la Plaza de la Marina, aparcamiento subterráneo central para 500 plazas, y comienza la edificación de nuevos en lugares que se estudian previamente desde el Plan Especial.

En definitiva el ambiente está creado. Solo falta terminar de encauzar las iniciativas privadas y públicas con un Plan que contenga los proyectos que permitan reconstruir las áreas degradadas y los instrumentos normativos (claros, seguros y flexibles) que inspiren la suficiente confianza al mercado y mejore la cualidad morfológica del entorno heredado.

3.- EL P.E.P.R.I. SU CONTENIDO Y RESULTADOS.

3.1.- La Reforma interior

La gran novedad del PEPRI del Centro de Málaga respecto a otros del país es el entendimiento (en términos italianos), de las salvaguardas funcionales y sociales como prioritarias por encima de las arquitectónicas, y hacerlas realidad.

Entender el término rehabilitación en su auténtico sentido que no puede ser más que urbanístico: volver a poner en funcionamiento, a regenerar, un área “muerta” de la Ciudad, a costa incluso de un dudoso patrimonio edificado heredado causa él mismo, con su deterioro y la falta de adaptación de sus tipologías a los modos de habitar presentes, de la degradación existente. Comprender que son causas, asimismo, de su marginalidad creciente, la falta de estructura urbana, de imagen, de actividad, de pirámides de población compensadas, etc..., así como la pérdida de centralidad en el conjunto de la Ciudad.

Destaquemos determinados párrafos de la Memoria, que pueden ayudar a entender la situación del centro en el momento de la redacción del PEPRI.

“ 1.- El deterioro del Centro de Málaga, parte de su propia condición de área marginada o abandonada del proceso de crecimiento y transformación de la ciudad iniciado a principios de los sesenta.

Este carácter de situación a “tras pies”, de pérdida de funcionalidad central, es coincidente en el tiempo con el incremento poblacional de la ciudad en su conjunto y con la expansión territorial de la misma. Es “curioso” que la sangría en el Centro se produzca cuando el resto de la ciudad crece a ritmos desorbitados. La población del Centro ha disminuido en un 20% en 6 años, de 1975 a 1981, perdiendo 1.000 personas cada año, en 1975 tenía 30.478 habitantes y en 1981 24.402.

Si en 1975, la población del Centro significaba el 7,4% de todo el municipio, en 1987 ésta significa el 4,2%.

No obstante este importante descenso parece estabilizarse a partir de 1981. De 1981 a 1987, la población pasa de 24.402 a 23.839 habitantes.

Mientras la Ciudad crecía en el periodo de 1975 al 1987 en un 27% el centro descendía en un 22%.

Los grupos sociales que se han mantenido en el Centro forman hoy el "slum" de la ciudad, están formados por sectores insolventes económicamente, que en su mayor parte no pueden acceder a una nueva residencia extracentral. De alguna forma, coexisten en el Centro, segmentos de población "atrapados" por consideraciones diversas.

2.- El Centro aparece hoy con una imagen rota, desarticulada, sin la imagen unitaria hoy emblemática que la ciudad necesita.

Esta lógica de abandono y falta de entendimiento del concepto de centralidad, está llevando a Málaga a esa imagen de ciudad desmembrada, donde los procesos económicos y urbanos tienen que ver más con la periferia y la ruralidad, que con la urbanidad, en que la ciudad ha perdido todo su protagonismo como núcleo ordenador y estructurador de su territorio. Se produce en cierta forma la paradoja, en el caso de Málaga ciudad, de que lo que podríamos considerar como periferia territorial o como lugar menos urbano y marginal parece identificarse con centralidad y el centro como lugar de inversiones, decisiones y atractivos, lo identificamos con la periferia formalizada en este continuo que denominados Costa del Sol.

Este mismo modelo se reproduce dentro de la ciudad de Málaga, y así vemos como el área central ha perdido totalmente su protagonismo e identidad.

Málaga debe recuperar su protagonismo territorial, como capital de su territorio histórico, como núcleo ordenador y formalizador de las diversas propuestas que se desarrollan en sus "periferias". Y esta recuperación como ciudad central, indiscutible y reconocida, pasa por reconocerse a sí misma, por tener credibilidad en sus actos.

Este esfuerzo por cambiar la lógica de lo que acontece hoy, pasa por esa necesidad de volver a entender el área central en el

conjunto de la ciudad, por darle el papel preponderante que como complejo urbano formalizador de la idea de ciudad tiene, y que hoy no se reconoce, sino más bien al contrario se le niega.

3.- El Centro de Málaga, hoy, además se caracteriza por el predominio de la edificación antigua y por el alto grado de deterioro de sus barrios populares. Aproximadamente cerca de un 20% del área está en situación ruinoso. Es decir de las 14.700 viviendas, unas 3.000 están identificadas con áreas deterioradas en estado ruinoso o de difícil recuperación, dado su tipología y su entorno.

Otras 1.250 viviendas (8,5%), aunque rehabilitables, necesitan inversiones urgentes para no entrar en estado ruinoso. De éstas, 850 son de fácil rehabilitación y 450 de difícil rehabilitación.

En total el área de análisis soporta unas 12 ha. netas de edificaciones en grave estado de deterioro, solares y ruinas, necesitadas de nuevas edificaciones o de rehabilitaciones profundas, semejantes a la renovación.

Si exceptuamos las áreas remodeladas en la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX, en general, corresponden a tejidos preindustriales o suburbiales, con un parcelario muy dividido y un viario poco permeable a la circulación rodada.

No obstante, no es la morfología del área, la causante única y directa del deterioro físico y de la marginalidad funcional del área.

No cabe explicar el deterioro físico sin entender la decadencia funcional y el "aislamiento" que como pieza urbana ha sufrido desde hace treinta años. Es ante todo un proceso de marginación, de "vaciamiento" urbano de sus capacidades funcionales. Son áreas centrales, que han perdido no solo el ministerio propio de cualquier pieza de ciudad, si no además aquellas funciones dominantes que como áreas centrales se les confiere, en el campo del comercio, los servicios, las actividades administrativas o la residencia de las clases medias y altas.

Y esto se produce a pesar de la localización preferencial, próxima al centro propiamente dicho actual, donde se acumulan aquellas funciones, que para sí se reclaman o mejor se reclamaban y en los que se concentra la vida urbana.

Esta marginación funcional, entroncada en la negativa, a partir de los años sesenta, de la intervención urbanística, es la que explica el deterioro físico y la pérdida de valor tanto en términos económicos como sociológicos de estas áreas centrales.

En efecto, el valor de mercado del suelo de un área y de los inmuebles depende de la posibilidad de intervención urbana en los mismos y por tanto, de la capacidad de implementar actividades en ellos. Seguramente, más que de posibilidades habría que hablar de credibilidad social o de expectativas sociales en el sentido de que las políticas o programas de intervención generalista de una ciudad, pasan por determinadas propuestas de inversión en este área.

En caso contrario se producirán procesos de desvalorización, que se traducen en “depreciación” en términos económicos y en “desprecio” en términos sociales.

La depreciación lleva directamente a la mala conservación de los edificios y al abandono de los mismos. Los inmuebles son ocupados por familias y actividades de bajos recursos, que no han podido pagar mejores opciones. Estos ocupantes, a su vez, no tienen capacidad para introducir mejoras y el ciclo se retroalimenta progresivamente, en lo que respecta al deterioro físico y la obsolescencia funcional.

Las externalidades negativas que se producen en este contexto: pérdida de población, empobrecimiento de los residentes, envejecimiento, decaimiento de la actividad económica, degradación de la calidad del entorno urbano, deterioro de la imagen social...etc, provocan una situación de espiral, clásica de las áreas depreciadas, en donde las familias y actividades que económicamente pueden permitírselo, se marcha, contribuyendo al empobrecimiento y degradación del área. De esta manera, el proceso de decadencia se autoalimenta.

No creemos que áreas y barrios que han entrado en esta espiral de decadencia, que además no soportan un patrimonio edificado sólido, más bien al contrario están contruidos con tipologías obsoletas y malos materiales, con modelos de producción rurales, pueden salir de su depresión con renovaciones puntuales casa a casa. La renovación puntual sería posible en los bordes, no así en el

interior de estos barrios. Ni la iniciativa privada entraría en modelos de producción de este tipo, sobre parcelarios normalmente complejos por sus dimensiones y formas, ni a la Administración Pública le resulta rentable este tipo de operaciones, que sólo lo son en áreas específicas de gran valor patrimonial y urbano y donde las rentabilidades sociales y económicas tienen otras limitaciones. Creemos que en estos casos, debemos entrar de la mano de la Administración Pública, con proyectos urbanos, capaces de generar modelos de producción de viviendas acordes con el diseño del tipo de tipo de población que en ellos se va a asentar.

La rehabilitación conservadora o reproductora miméticamente de los modelos preexistentes solo debe usarse, por razones de lógica económica, social y urbana, en aquellas piezas donde la valoración de lo existen, arquitectónicamente y morfológicamente, obligue a ello. Son por tanto excepciones, que como tales deben ser entendidas. El resto, en mayor o menor grado, según la valoración del entorno urbano a remodelar, debe responder a un proyecto de ciudad nueva, capaz de reconocer su historia, el derecho de sus habitantes, sus símbolos, sus funciones y sus formas, pero en cualquier caso siempre como intervención urbana, como proyecto de intervención.”

Esta intervención pasa por el ensayo del modelo finalista, por “La Propuesta” del Plan Especial.

La propuesta del P.E. se plantea con carácter prioritario crear una estructura urbana del Centro de la Ciudad mínimamente útil y vivible y que se enganche al resto.

Planes anteriores a medio realizar, la no intervención generalizada de años atrás en el Centro, había provocado en éste un aislamiento insostenible. La trama heredada, medio tocada y densificada en altura con el paso del tiempo, la dejaba sin siquiera su valor arqueológico y era la causa principal de la ruina y el abandono.

Definitivamente había que esponjarla radicalmente, completando las aperturas a medio hacer, y realizando otras que la conectaran y relacionaran con las demás zonas de la Ciudad, y con sus Sistemas centrales. Había que abrir plazas (hay solo 3 o 4 en el Centro), higienizar, despejar, redimensionar las

calles... si queríamos que las propuestas edificatorias tuvieran el contexto coherente para su corrección morfológica y social.

Todo ello sin olvidar los criterios de urbanización propios de un sitio histórico y con el respeto debido al Patrimonio de mayor valor.

Afortunadamente el PEPRI nace en una época fuera del vaivén ideológico intervención-conservación. Ya no era el momento del desprecio absoluto a lo heredado (como hasta los 70), de la construcción agresiva con modelos de periferia sin respeto alguno al entorno, ni tampoco, como a partir de entonces, el de la conservación a la ultranza, arqueológica, *de todo lo viejo*. El Plan podía ser entendido incluso por las autoridades del Patrimonio.

Las oportunidades nacían de los grandes focos de ruina, que estaban permitiendo e incluso urgiendo a la intervención drástica.

En la estructura se iban engarzando las restantes piezas de la remodelación. Barrios de nueva creación, bordes monumentales, recualificación de espacios, localización de equipamientos, áreas libres, plantación de arbolado en las calles...etc.

Se diseñan los tráficos rodados y peatonales, disponiendo plazas de aparcamiento en la corona de circunvalación del Centro, (correspondiente al antiguo recinto amurallado). Y por encima de ello, se propone una estrategia de intervención basado en *itinerarios*.

Esta propuesta novedosa, aún sin llevar a cabo, consistía en enseñar a leer el Centro Histórico.

El análisis que se realizó, determinaba que existía una lectura deficiente del Casco en su conjunto. No se trataba de señalización. Se trataba de que, producto de los recorridos de la complicada trama, de las políticas de urbanización en manchas de aceite, y de la degradación de áreas intermedias a otras de interés, se llegaba a desconocer la cercanía de unas a otras, o las posibilidades de un recorrido, o el conjunto del ámbito del Centro. Sin contar con que pequeñas aperturas abrían un campo de oportunidades a determinadas áreas, y a la irradiación de actividad a su zona.

Los itinerarios que se proponían eran itinerarios de intervenciones restauradoras, de políticas de urbanización que extendieran sus capacidades regeneradoras a zonas alejadas, de localización de equipamientos y áreas libres, de aperturas por las que “colar las actividades centrales, a través de

ejes, al arrabal, de reconocimiento de éstos como partes integrantes de la zona Centro, de invitación a su recorrido, de lectura, en definitiva, del Centro en su conjunto.

De difícil seguimiento en el programa del Centro, tal cual, sin embargo van a servir de guías para orientar las prioridades.

Pero siendo éste, parte fundamental del contenido de la “propuesta” del PEPRI, es en su política de “reconstrucción” de viviendas donde termina de encontrar su definición, y la causa última de su real ejecución actual.

El Plan Especial se encuentra con 123.000 m² de suelo neto ocupado por edificación ruinoso o en muy mal estado, con capacidad para la construcción de 3.100 viviendas nuevas, ocupado por unas 2000 familias. Y se encuentra también con un convenio para el cuatrienio 88-91, próximo a firmar con la Junta de Andalucía, para la construcción de 3000 viviendas.

A la hora de decidir el suelo a disponer para el Convenio, como ya se ha comentado, aún a conciencia de las dificultades que entrañaba, se prefiere elegir el Centro para al menos la mitad de las 3000 viviendas del Convenio.

Las dudas eran muchas. El gasto considerable en las expropiaciones de suelo tan urbano (téngase en cuenta que en el Convenio, el Ayuntamiento ponía el suelo, urbanizado y libre de cualquier carga gratuitamente); el enorme y costoso proceso de desalojo, realojo provisional y definitivo en el tradicional “buy-of” de estas operaciones, complicado socialmente y siempre dejando alguna huella; el pequeño tamaño, necesariamente, de las promociones; el tener que secuenciar las mismas para poder activar los procesos transitorios;..., eran argumentos suficientes para desechar esta posibilidad, teniendo en cuenta que después de muchos años de gran carencia de vivienda social en Málaga, por primera vez se ofrecía a la Ciudad un programa de este calibre, ante el cual, lo inmediato, lo fácil, lo que han hecho otros municipios es crear barrios periféricos “ex-novo” en una actuación de choque para frenar instantáneamente la gran demanda existente que comenzaba ya a ser un grave problema político.

Sin embargo, había cuestiones insoslayables. Era insostenible la situación en el Centro con focos de auténtica ruina, alojando a familias de baja renta en circunstancias muy parecidas al chabolismo y en los que ya se iban introduciendo los tipos humanos más marginales. No podía hablarse de crecimiento teniendo en el primer arrabal tal deterioro, y por otro lado los grupos

sociales a los que iban a ir dirigidas las viviendas públicas eran en buena parte estos habitantes del Centro, a los que por primera vez en la historia de la creación de estas viviendas se les podía ofrecer volver a sus lugares de origen. Estas zonas, además no tenían otras oportunidades. Muy difícilmente la iniciativa privada iba a estar interesada en invertir, ni tan siquiera vía indemnización tras resolución de contratos de alquiler por ruinas, en áreas tan desvalorizadas para una demanda medio-solvente. Y en cualquier caso ello provocaría un fuerte costo social. Se necesitaba la inversión pública generalizada, al menos como primer gran impulso inicial, que atrajera posteriormente a la privada. Para ello, naturalmente era preciso no volver a crear “guetos” que pudieran ser causa de futuras degradaciones, sino mezclar clases sociales, elevar la calidad de las viviendas y de los grupos de habitantes, haciendo en lo posible también VPO, “limpiando” de lumpen y de “ilegales” estos grupos, y también incorporando cohortes fecundas de fuera de la zona que restituyera una pirámide de población envejecida e introdujera mayor actividad.

Por todo ello, se programan 1500 viviendas, a realizar en el Centro en el Convenio, previéndose la construcción de la capacidad total prevista en el PEPRI de 3000 en 8 años (en 2 convenios cuatrienales, pues).

Para ello, se prevén por expropiación casi todas las operaciones de remodelación propuestas en el PEPRI (unas 42 unidades), además de las propias para conseguir calles, plazas y equipamientos que no se pueden incorporar a los polígonos por resultar excesivas las cargas para las respectivas promociones.

La gran crítica al sistema es el excesivo intervencionismo que no deja lugar a la iniciativa privada, o el hecho de abarcar demasiado para las posibilidades reales de la Administración, o también consecuentemente, que con tanta vivienda pública en el Centro puede de nuevo “guetizarse” como otros barrios periféricos.

Para flexibilizar “la intervención” y comprobar realmente las posibilidades de iniciativas públicas y privadas, se dispone un método ágil de segregación de las Unidades de Expropiación inicialmente delimitadas. Cualquier propietario o promotor que pretenda desarrollar una parte de una Unidad por sus propios medios, y ello no estorbe al proyecto o promoción pública (si está ya desarrollándose), puede solicitar su segregación con una Propuesta de Ordenación que describa su proyecto, a la que se accederá si se acepta la

propuesta y no se hará definitiva hasta el mismo acto de la concesión de la licencia de Obras, estando expuesto, entre tanto no la solicite, a la expropiación prevista.

El dinamismo que este sistema ha dado ha sido halagüeño, pues el que de verdad estaba interesado en promocionar lo ha conseguido y el especulador ha terminado siendo expropiado. Y, por otro lado, las urgencias que la amenaza de expropiación ha provocado (más efectiva que incluso el Registro de solares que la Gerencia ha creado) ha evitado retenciones de suelo, y ha inducido a todo tipo de transmisiones para la edificación final de terrenos o ruinas. Y dejando, en cualquier caso, capacidad suficiente a la promoción pública, que ha visto así combinada su acción con una reactivación del sector privado.

Tras estos tres años de gestión del PEPRI, el resultado está siendo espectacular, o lo va a ser en cuanto termine de emerger la obra en marcha.

Con una ardua gestión de la expropiación por parte de la Gerencia de Urbanismo, y una complicada, así mismo, gestión de los fondos de la Junta de Andalucía y de los realojos transitorios por parte del Patronato Municipal de la Vivienda, se tienen 500 viviendas públicas en régimen de alquiler en construcción, otras 750 en fase de fiscalización de proyecto, y 220 de VPO en régimen de venta (entre 5 y 7 millones de pts) en construcción o fiscalización.

Si se tiene en cuenta que el tamaño de promoción medio es entre 25 y 50 viviendas (salvo casos excepcionales mayores, o algunos de menos de 10), y que se está afectando y por tanto “moviendo” a un total de 600 familias, ello puede dar una idea de la envergadura del proceso.

Para el “buy-of”, dado que no podía esperarse, con el programa de viviendas, a la secuencia constructiva normal de estos casos, hubo que construir el polígono de la Corta de 220 viviendas para los alojamientos transitorios y sobre todo (ya que aquella construcción se retrasó más de lo previsto) acudir al mercado de alquileres en el Stock de viviendas usadas de la Ciudad. Hubo que alquilar unas 300 viviendas, todo lo que había en el mercado por debajo de las 40.000 pts/m². Esto es algo anormal y muy costoso, si bien se contribuyó a poner en uso el parque de viviendas de 2ª mano vacío.

Ahora que comenzarán a entregarse las primeras viviendas nuevas, más el polígono de la Corta, se reducirán sensiblemente los alojamientos transito-

rios de alquiler y podrá llevarse la secuencia normal, utilizando como transitorios las viviendas construidas ya en el Centro.

Todo ello con el P.E.P.R.I. Trinidad-Perchel en marcha con técnica parecida que incrementaba el esfuerzo económico y la complicación de gestión en un 40% (si bien la experiencia de Trinidad-Perchel, sus balbuceos, ha sido determinante para el programa en el Centro, aunque con bases de proyecto, en este caso, más radicalmente de renovación, teniendo en cuenta precisamente aquella experiencia, sus dificultades, y sus no del todo óptimos resultados).

Si todo continúa igual en el 2º Convenio cuatrienal de viviendas, se podrá haber hecho realidad el tener un nuevo arrabal del Centro, con las familias originarias habitando las nuevas viviendas, con calles y plazas realizadas en buena parte, y con nuevas familias más jóvenes, procedentes de fuera, equivalentes en número a las viviendas anteriores ocupadas ilegalmente o solares. Y la iniciativa privada con capacidad también para invertir (se han segregado hasta el momento suelo con techo para más de cien viviendas).

Las densidades son análogas a las anteriores, pues el gran esponjamiento realizado del sistema viario, viene a equivaler a los solares y ruinas existentes sin ocupar.

No obstante el próximo Convenio se piensa reconducir, aprovechando las nuevas medidas de financiación de viviendas, realizando muchas más VPO en régimen de compra y dando más oportunidades al sector privado haciendo convenios con particulares para la obtención de suelos a cambio de realojos.

Asimismo, es preciso realizar los equipamientos previstos y aquellas aperturas no ligadas a las operaciones de vivienda, para lo que es difícil obtener financiación adecuada que no sea la del propio esfuerzo municipal.

Téngase en cuenta que lo realizado hasta ahora ha sido posible por la oportunidad que ha supuesto la gran inyección económica obtenida por el municipio para la ejecución de vivienda pública, y el hecho de haber coincidido que buena parte de esta demanda estaba precisamente en las familias que habitaban el Centro (aunque haya habido que negociar con la Junta de Andalucía destinar prioritariamente estas viviendas al realojo del propio Centro).

No existen oportunidades análogas para otro tipo de actuaciones urbanísticas, por lo que el Ayuntamiento deberá encontrar canales propios de financiación.

3.2.- La protección.

La zona central del Centro Histórico, fundamental la interior del antiguo recinto amurallado, (ya se ha mencionado) se encuentra en mejor estado de conservación y contiene el patrimonio de mejor calidad. Sobre todo la parte renovada desde la segunda mitad del XIX hasta los años 30 de este siglo. La parte que conserva el caserío del XVIII primera mitad del XIX también está muy deteriorada, sólo que el deterioro se mezcla con bienes protegibles, y no puede haber renovación generalizada salvo en bolsas “intramuros” donde sí se proponen unidades del mismo calibre que el arrabal.

El catálogo de edificios y espacios públicos protegidos es el instrumento fundamental del PEPRI para prevenir intervenciones no deseadas.

Hace pocos años no hubiera sido necesaria tal prevención dada la total ausencia de cualquier tipo de obra en el Centro excepto en locales comerciales; sin embargo, hoy, con la creciente “imagen” de la zona Centro con las inversiones que en ella se están acumulando, sí es necesaria pues ya empieza a ser rentable para la iniciativa privada la nueva construcción, provocada por otro lado, por las propias disfunciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, causa la mayoría de las veces de la no realización de obras de conservación ante las rentas tan bajas existentes y de dejar deteriorarse el edificio para que la ruina obligue al desalojo del inquilino.

La situación es difícil, porque tampoco se quiere que se retraiga la construcción en el Centro, ahora que comienza a animarse. Antes se dejaba, igualmente, que el edificio quedara en ruina, pero luego no se reconstruía, permaneciendo en su abandono, vacío, o como solar, acumulándose el deterioro general funcional.

Pero igualmente, aún sabiendo que hay casos muy injustos en las rentas bajas (consultas y oficinas, o inquilinos con gran poder adquisitivo), hay muchos otros en los que el desalojo crea un grave problema social que debe, por tanto, prevenirse.

La salvaguarda arquitectónica queda, ante todo ello, en un aparente segundo plano respecto a la funcional y social. Hasta un límite, en el que el objeto arquitectónico se muestra, por sí solo, insustituible, para la “estructura” morfológica y tipológica del Centro, que es su característica diferencial urbanística y su principal valor.

Definir este límite, definir cuándo un edificio reúne las condiciones no sólo histórico-artísticas, sino también y más bien, tipológicas, funcionales, de adaptación a su entorno, de conservación... para suponer que es un elemento fundamental de esa estructura urbana, a la que está aportando al menos más de lo que aportaría un nuevo edificio, construido hoy en su lugar... es la tarea clave de un catálogo, tarea polémica, por otro lado, pues hay valoraciones que no son las que tradicionalmente han sido hechas, y forzosamente ha de haber mucha subjetividad.

Hay edificios “indiscutibles”, que lo son casi siempre desde el punto de vista histórico-artístico (y en el caso de Iglesias, también desde el punto de vista de lo que representan en la estructura urbana). Pero tras ellos, (que corresponderían a los de Protección Integral y muchos de los de Protección Arquitectónica grado 1, del PEPRI de Málaga), está el caserío general del Centro de la Ciudad, donde la valoración de los edificios, uno a uno, depende absolutamente de los criterios que se apliquen.

En Málaga estos criterios han sido:

- 1.- No todo lo viejo es bueno.
- 2.- Hay tipologías no adaptables al modo de vida actual.
- 3.- Hay tipologías que pueden aportar mucho a conceptos alternativos de la vivienda y sugerir nuevos modelos de ésta, o viejos, olvidados por la comercialización del Movimiento Moderno.
- 4.- Si se protege un edificio, se protege por su valor intrínseco general, tal cual fue concebido y no admite más intervenciones que las de reprístino.
- 5.- Queriendo decir ello la protección, hay que desproteger lo que requiera mayor intervención.
- 6.- El estado de conservación del edificio es un valor más que puede llegar a invalidar una protección.

- 7.- Sólo en muy contados casos la escenografía externa, por sí sola, es un valor a conservar, y en cualquier caso con el control de lo que pase en el interior. No se conserva el cascarón, sino la primera crujía para al menos relacionar interior-exterior.
- 8.- La nueva edificación, buena, es mejor que la “dudosa” antigua.
- 9.- La nueva edificación debe ensayar “tipos” del centro, y nunca reproducir lenguajes miméticos.
- 10.- El Catálogo es algo vivo y flexible. Es una fotografía del momento, que debe corregirse en función de su estado de conservación y de los estados de valoración pública, que la propia conservación o diversas circunstancias, determinen de la cualidad de un edificio para ser pieza indispensable de la estructura.

Con dichos criterios, el PEPRI del Centro de Málaga, matiza las protecciones que ya el P.G.O.U. establecía, en el sentido de desproteger buena cantidad de edificios que desde aquella redacción habían quedado en ruina y eran de dudosa valoración. Al mismo tiempo selecciona los de auténtica calidad en una Protección Arquitectónica grado I, en la que se endurece las posibilidades de intervención y establece otra categoría de grado II, donde es posible una intervención mayor (incluso la reedificación parcial o total) en lo que no se considere objeto de protección (tipología de patio, crujía de fachada, etc...)

Y se establece un método de actualización automática en el mismo acto de declaración de ruina de un edificio. Para que ello no sea causa, a su vez, de interés añadido por la ruina, en primer lugar se fijan los criterios de valoración del edificio que pretende su declaración de ruina-económica con mayor rigor, impidiendo coeficientes de depreciación por antigüedad que se consideran equiparables a su mayor valor histórico-artístico, y por tanto no tenidos en cuenta. De esta forma casi se anulan los casos de ruina económica, pues para que estos se den tiene que haber prácticamente ruina física. Además la actualización es un acto que no implica necesariamente la desprotección, sino exclusivamente su reconsideración en el Catálogo, al darse, con la declaración de ruina, una circunstancia de deterioro distinta a la habida en el momento de su catalogación, pudiéndose mantener el grado de protección si se considera que a pesar de la ruina el edificio tiene el interés suficiente para poner todos los medios para su rehabilitación.

Para la valoración de la ruina, al tener que valorarse el costo de la reparación, se exige para ello anteproyecto, que a su vez servirá para el análisis de su nueva catalogación teniendo en cuenta el grado de intervención necesario.

En cualquier caso si el intento de declaración de ruina no fructifica, de inmediato el propietario recibe una orden de ejecución, que en caso de no cumplirse el Ayuntamiento actúa por ejecución subsidiaria, a su costa. Se han realizado ya bastantes ejecuciones subsidiarias, no sólo en estos edificios de pretendida ruina, sino tras sistemáticas órdenes de ejecución por calles, para lo cual el Catálogo ha servido de ayuda al contar sus fichas con una amplia descripción por elementos del estado de conservación de los edificios.

Lo que sí es fundamental es que en el caso de ruina tanto del no protegido como del que se desprotege por tal circunstancia y el resultado deber ser la demolición, ésta no se permite sin el proyecto del nuevo edificio, e inmediatamente entra en el Registro de Solares y Edificios Ruinosos creado, que obliga a su edificación en el plazo máximo de dos años, impidiendo de esta manera, (con notable éxito en el numeroso ya registro existente) la retención especulativa del solar, que es el objetivo número uno (la reedificación), de este PEPRI del Centro.

Por último se establece un nuevo grado de protección denominado ambiental, que protege no el edificio, sino su posición. Los solares o edificios con este grado, han de demostrar con propuesta previa que la intervención, ya sea por rehabilitación o por sustitución se adapta al entorno en que se encuentran, con los estudios perceptivos necesarios de tramos de calle enteros que permita comprobar cómo se integran y cómo se mantienen perspectivas, cornisas, visuales, etc...

El tema de la llamada “propuesta de ordenación” como anteproyecto previo, es recurrente en el PEPRI del Centro. Se trata de inaugurar una dinámica distinta en la supervisión, con un diálogo permanente desde la concepción, entre el proyectista y la Administración, intentando aquilatar múltiples aspectos que deben cuidarse en esta zona por encima de normativas al uso, que nunca podrán llegar a matizarse lo suficiente para cubrir la amplia casuística. Cada vez más, la gestión de los planes ha permitido comprobar que la norma, por necesariamente general, sólo impide “aberraciones” pero impide también, a veces, buenos proyectos, y no impide los

que, aun “sin pasarse”, no dejan de ser realmente malos. Con el diálogo fluido con el proyectista, desde los primeros bocetos, no tendrá por qué llegar a hacerse buena arquitectura, pero habrá un acercamiento interesante a la resolución de los problemas, previa a la realización del proyecto y por tanto con menos traumas, y garantizando ir en él sobre seguro.

Esto se exige así en muchos casos ya relatados, y sobre todo en zonas delimitadas en el PEPRI, como Unidades de Ordenación, donde el análisis descubrió problemas morfológicos suficientes como para requerir un especial cuidado en la resolución de la Unidad completa que habrá de analizar la primera promoción dentro de ella que se pretenda, extendiendo por tanto la Propuesta a realizar a todo el ámbito aún no siendo de su propiedad.

En el convencimiento, de que, como decimos, la normativa resulta siempre demasiado general, y en el Centro mucho más, se ha establecido un método novedoso con uno de los parámetros fundamentales de esa normativa, el que define los aprovechamientos en ordenanzas tipo Centro, y que es justo el más difícil de fijar con carácter general: la altura.

En el Plan General en la zona Centro había un listado de alturas por calles. El PEPRI ha continuado con el mismo listado, lo ha ajustado y matizado estableciendo incluso tramos distintos en ellas, para a continuación determinar que este listado no es sino el de un concepto nuevo: la altura *tipo* de la calle. Es decir la altura general de la calle o tramo de calle, sobre la que puede haber en determinados casos alturas superiores para resolver aspectos puntuales de medianerías, de vueltas de calles de distinto ancho, alturas de planta baja, cornisas, etc...

Esta mayor altura sobre la tipo de la calles “se compra” a la Administración, a precio de mercado, resultando así unas T.A.U. “sui generis” en las que, igualmente, el exceso comprado se destina a equipamiento de la zona.

Para legalizar esta mayor altura, y darle toda la transparencia posible se redacta un Estudio de Detalle, cuyo periodo de información pública garantiza la justicia y justeza de algo que puede sonar a arbitrario pero que es la única manera de resolver una arquitectura que ha de ser especialmente cuidadosa con el detalle de su enclave y con los múltiples condicionantes particulares que se dan en cada caso y que una normativa general no puede recoger.

Estos son los aspectos con más novedad en la normativa del PEPRI del Centro y su Catálogo, que ha partido de la ya realizada por el P.G.O.U.,

después de comprobada su gestión durante cuatro años, lo que ha permitido rigidizar mínimamente donde había “escape” y sobre todo liberalizar mucho en los aspectos que eran más corsés que verdaderos controles. Como las normas de tipo estético o compositivo que a veces impedían soluciones que la misma arquitectura malagueña de los años 30 deba con espléndidos resultado, o impelía a modelos demasiado miméticos en composición y materiales.

Las normativas de usos también se han liberalizado bastante, toda vez que se estaba comprobando que más que riesgo de terciarización en el Centro, lo que se estaba dando era todo lo contrario: un vaciamiento de sus funciones centrales hacia otras áreas, y esto sí era una deseconomía que podía ir de verdad en detrimento del abandono general del Centro, y de un deterioro arquitectónico, urbanístico y social. Ha costado trabajo entender la peculiaridad que por encima de otras zonas de la Ciudad, ha tenido y debe tener el Centro, al detentar las actividades consecuentes a una centralidad que es la causa última de su existencia. Por supuesto que ha de tener también su tradicional actividad terciaria, y en la justa mezcla de sus funciones estará el secreto de su permanencia activa en el papel que le corresponde. Fundamentalmente el control hay que ejercerlo sobre las actividades que por su potencia pueden dominar el mercado impidiendo otras más ricas funcionalmente; por ejemplo, las oficinas bancarias a las que no se deja un solo lugar más en las calles centrales, pues las han estado monopolizando, e inflacionando artificialmente los locales comerciales: logrando que se extiendan a zonas más periféricas, se puede conseguir al mismo tiempo la revalorización que éstas, van necesitando para su entrada en el mercado.

Los resultados del PEPRI en su zona más objeto de protección pueden resumirse en que por la confluencia de los múltiples motivos aludidos *se está construyendo* por fin, de nuevo, en el Centro, sin agresiones ostensibles, mediante rehabilitación y renovación, sin perder ninguno de los edificios de algún interés. (El mejor comentario me lo daba hace poco un compañero de Sevilla: “se nota que el Centro está en obras”). Y se está volviendo a *vivir el Centro*, se vuelve de noche a sus bares, y de día a sus comercios. “Se baja” de los barrios a pasear los domingos. Y esto era casi inaudito hace unos años.

Buena parte del éxito se debe a las ayudas que se han ido instaurando por el Ayuntamiento, como ya se ha mencionado.

Se subvenciona 4 o 5 puntos de interés en créditos hipotecarios a 10 años para menos de 3 millones/vivienda, o en créditos personales a 5 años para menos de 1,5 millones/vivienda, en rehabilitación interior. Y con iguales condiciones para rehabilitación de fachadas para un máximo de 5 millones por Comunidad.

Pero por encima de ello se realizan convenios con particulares o instituciones propietarias de edificios protegidos, que dependiendo de su ánimo de lucro o de sus medios, se subvenciona desde el 15% al 100% de la Rehabilitación a fondo perdido. O en casos específicos, como el Círculo Mercantil, en el que interesaba derribar un ático antiguo de pésima construcción, subvencionar a cambio de ello, la rehabilitación del resto del edificio.

Muy importante ha sido también el convenio de las Plazas.

Se necesitaba crear “imagen”, concentrar inversión en lugares para que se notase y se tuviera la sensación de que había esfuerzo por el Centro (lo que era real, solo que, desperdigado, no encontraba todos sus valores añadidos), crear confianza y animar el mercado.

Y se decidió acudir a las principales plazas del Centro de la Ciudad, la de la Merced, la de Uncibay, la de la Constitución y la de Felix Sáenz. Al mismo tiempo que se invertía en su urbanización, se firmó un Convenio con las Cámaras de Comercio y de la Propiedad y con los vecinos, para financiar sin intereses y a devolver en cinco años, la rehabilitación de sus fachadas. (En el caso de los locales, si para acomodarse a la normativa, era preciso la remodelación de éstas, se subvencionaba a fondo perdido).

El resultado fue espléndido, viendo aparecer dichos espacios renovados de una sola vez. Y al mismo tiempo el afán de renovación, ya particular, fué irradiándose a sus inmediaciones, actuando de auténticos focos de rehabilitación de la Ciudad.

Todo ello, parte de un proceso aún sin concluir, en el que combinando los distintos tipos de actuaciones, de terapia y cirugía, pueden llegar a hacer realidad, algún día, el objetivo pretendido de la rehabilitación del Centro Histórico de Málaga..