



SUGERENCIA PARA EL NUEVO PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA

0._ Introducción	1
1._ Idea de ciudad	2
2._ Normativa. Propuestas con respecto a la actual	
_ Objetivos. Resumen Estudio de diagnóstico del 2004.....	6
_ Propuestas sobre el articulado general.....	8
3._ Nuevos aspectos a contemplar en el PEPRI.	
Un nuevo modo de enfocar el PEPRI.	
_ Tramitación y gestión.....	11
_ Protecciones y Catálogo.....	14
4._ Propuestas concretas a cuestiones concretas.....	17
CONCLUSIONES.....	22

0.- Introducción

La oportunidad que se nos brinda con esta nueva formulación del PEPRI-CENTRO ha de ser tenida en cuenta en su verdadera dimensión y es una ocasión única para formular las propuestas consensuadas en el seno de nuestro Colegio. Para ello, nosotros como arquitectos y el Colegio, desde su posición Institucional y Social, debe hacer un esfuerzo de reflexión y puesta en común sobre la idea global del centro desde los aspectos profesionales más amplios, previo a cualquier consideración concreta, sobre un modelo que puede estar necesitado de una renovación.

Dar aquí un modelo de Centro Histórico quizá sea un objetivo demasiado ambicioso y, posiblemente, para el que necesitaremos escuchar a otros muchos agentes sociales. Pero sí podemos, en razón a nuestra experiencia profesional en colaboración con la Gerencia de Urbanismo y a los estudios que hemos desarrollado sobre el Centro, dar unas orientaciones y sugerencias que, quizás ayuden a la formulación de este nuevo Plan Especial.

Entendemos que se necesita un documento de planeamiento actualizado y que éste no se ciña exclusivamente a establecer parámetros de uso, parcelario o protección, sino que también debe plantearse cuestiones sobre el paisaje, las visuales, las volumetrías y sombras, la sostenibilidad o la adecuación de los nuevos modos de vida al patrimonio.

El centro histórico debe ser, por un lado, **el lugar en que los habitantes de la ciudad se reconozcan**, conteniendo una serie de elementos identitarios y unos espacios urbanos propicios para el encuentro, en los que la actividad humana se remanse. Su utilización y aprecio por generaciones sucesivas de ciudadanos debe tener una continuidad.



Debe ser simultáneamente un **fragmento de ciudad vivo**, sometido a los procesos de renovación consustanciales al hecho urbano, y con los usos y equipamientos propios de todo **tejido residencial sano**, con habitantes de extracciones diversas y de todas las edades. Debe evitarse su uso preferente como escaparate de la ciudad o como lugar para el ocio antes que como espacio cívico de sus habitantes. Lo otro es un uso secundario, importante pero no el principal.

Esta parte sensible de la ciudad debería retener por tanto esos activos que la hacen especialmente valiosa:

- Por un lado **los llenos**, el patrimonio edificado, protegido o no por el Catálogo en las categorías arquitectónica e integral. Debe evitarse que la protección arquitectónica acabe en meros ejercicios de ‘fachadismo’. Estos propician una ciudad con tipologías de vivienda incoherentes con el edificio original. En su lugar, se deben favorecer tipologías innovadoras, que experimenten con la adaptación de las singularidades de la edificación de los centros históricos a los nuevos modos de vida.
- Por otro lado **los vacíos**, o lo que es lo mismo, los escenarios urbanos. Merecen atención como espacios a proyectar. El PEPRi vigente regula, mediante la protección ambiental, solo el elemento arquitectónico. Además mediante pautas y recetas genéricas. Los resultados no han sido satisfactorios al haber propiciado esta protección actuaciones mayoritariamente de mala calidad.

Han sobrevenido -o lo harán- actuaciones de enorme incidencia en el centro y en su futuro. La nueva dotación de equipamiento en los muelles del puerto, la conclusión del trazado proyectado para la red viaria, la solución hidráulica del río y el metro, deberán tenerse presente en el planeamiento urbanístico que se elabore tanto como para el Centro Histórico como para el periférico.

1.- Idea de ciudad

El nuevo Plan debería partir de una reflexión consensuada sobre cuál es el papel que asignamos al Centro histórico dentro de la ordenación general de la ciudad. A continuación, exponemos algunas ideas al respecto:

El centro histórico ¿para qué o para quién?

En los últimos años la mejora y rehabilitación del centro ha sido muy importante, pero a nuestro juicio **no existe en la actualidad una estrategia global que coordine la recuperación del Centro histórico**. Muy al contrario, se dan una serie de actuaciones aisladas e inconexas en función de los intereses de las distintas administraciones, que normalmente poco tienen que ver con los intereses de los habitantes actuales y potenciales del centro.

Las últimas actuaciones van más dirigidas a crear una especie de “salón para las visitas” de la ciudad, donde se antepone la faceta turística y económica al uso residencial y al propio disfrute por los vecinos.



Sigue faltando la idea del Centro como **un barrio** más, con sus características particulares, que debe equilibrarse con respecto a los demás barrios de la ciudad.

El centro, como **lugar de identidad**, tiene una serie de importantes funciones representativas y económicas. Estas deben compaginarse con otras destinadas a conseguir una estructura social que mantenga ese Patrimonio. Esta idea se refleja en la frase de la arquitecta María Luisa Cerrillos: *"...solo una estructura social sana podrá garantizarnos la vida del Patrimonio, la salud de las ciudades históricas no puede ser el resultado de operaciones de cirugía estética, si no el resultado de una "buena alimentación"*.

Por otro lado se ha hecho un esfuerzo muy importante por crear en Málaga unas dotaciones culturales en el centro acordes con la importancia de la ciudad, aunque a menudo, más enfocadas al turismo que a los propios ciudadanos.

La ciudad como reflejo cultural de la sociedad que lo habita. Los vecinos de hoy

Quizás nos encontremos ante las primeras generaciones de malagueños cuyas referencias del centro no son las de un espacio de relación y vida diaria, sino exclusivamente las de un elemento de significación simbólica o referencial para la comunidad.

En este sentido, para la mayoría de la población, el centro de la ciudad es sólo un telón de escena (diseño de ciudad para ser vista, visitada y conocida por el foráneo, pero no como reflejo de la vida contemporánea de la propia ciudad que la generó). Muestra de ello es que no se contestan socialmente el vaciado de edificios, la falta de infraestructuras y equipamientos o la proliferación de infraviviendas. Las actuaciones en el centro se escudan en la recuperación de una determinada imagen externa idealizada, pero que realmente se aleja poco a poco de la verdadera Ciudad. En consecuencia, el ciudadano se muda a los barrios residenciales periféricos donde encuentra las condiciones adecuadas para desarrollar la vida actual. El centro, del que ya desaparecieron los vecinos, se queda sin los usos tradicionales con las condiciones adecuadas para desarrollar la vida actual. Hoy en día el centro carece de equipamientos locales básicos, y cuando existen, estos son de baja calidad.

En Málaga, el relevo generacional de la población del centro se vio interrumpido durante los años 70, cuando se produjo un éxodo de sus habitantes hacia otras partes de la ciudad. Esto produjo un rápido deterioro de las condiciones de vida y de la edificación en el centro que no se consiguió parar hasta principios de este siglo. Los nuevos habitantes que están ocupando la edificación rehabilitada en los últimos años y los que han permanecido estoicamente durante este tiempo demandan actuaciones y servicios similares a las del resto de los barrios, que hagan compatible su vida con el resto de funciones del centro.

El mantenimiento de una población socialmente sana que habite el centro histórico nos garantizará la conservación y continuidad del Patrimonio histórico de la ciudad, y además la hace mas rica e interesante de cara al visitante externo.

Es por ello necesario, a nuestro juicio, realizar un estudio de análisis y diagnóstico sobre la población que habita actualmente el centro, población que ha cambiado mucho en los últimos años: condiciones de vida, segmentos, nivel económico y cultural, dotaciones, necesidades,



movilidad, etc. Solo así podremos entender sus problemas y enfocar de forma acertada y coordinada todas las actuaciones necesarias.

Los problemas sociales aparejados a la revitalización del Centro y a la actividad empresarial en los Centros simbólicos de las ciudades, así como los nuevos hábitos de vida, son problemas muy conocidos y quizás los de más difícil solución. La desertización residencial de los centros, su terciarización, el abandono de edificaciones, la expulsión por incrementos de renta de los moradores autóctonos, los problemas de la red viaria, en cuanto al tráfico y en cuanto a la peatonalización que restringen su acceso de forma indeseable,... Todo ello requiere una reflexión profunda y de todo ello dimana el modelo definitivo que se quiere o desea para el centro.

Modelo productivo y su influencia en la formación de las estructuras urbanas

El centro de Málaga, como tantos otros, encuentra en el siglo XIX, una oportunidad para redefinirse en función de unos usos y gustos que se imponen ya desde finales del siglo XVIII, donde una clase social ilustrada, muy influyente y económicamente activa – abonada por el empuje de muchos extranjeros asombrosamente emprendedores- despliega el intento de generar una ciudad moderna, saludable y representativa. Para ello se sirven del lenguaje culto en cuanto a estética y tipología, ya desde finales del XVIII, para desarrollar una serie de importantes reformas del casco histórico arrollando la ciudad barroca por ellos heredada. Estos cambios son reflejo de una sociedad activa, amparada por la actividad comercial generada desde el puerto y cuyos técnicos procuran unas condiciones de vivienda, asueto y descanso adecuadas a lo que los ciudadanos demandaban, junto a la voluntad de prestar la mejor imagen al viajante que nos visita ocasionalmente.

En el caso de Málaga en el momento actual, los usos fabriles y comerciales que sirvieron para el enorme desarrollo de la ciudad decimonónica, han sido sustituidos por el terciario. La terciarización ha descompensado al sector servicios respecto a los demás. Quizás el más perjudicado sea el uso residencial. Como alternativa, en los últimos años ha cobrado importancia el proyecto de Capitalidad Cultural de Europa como idea fuerza de movilización social, con clara repercusión en el desarrollo urbano. Pero la cultura no se improvisa, debe generarse desde la educación y la formación del ciudadano.

En Málaga, las grandes operaciones de actuación pública no han inducido por sí solas la regeneración de tejidos urbanos más amplios. Por poner varios ejemplos, ocurrió así tras la recuperación del teatro Cervantes. No se ha conseguido regenerar Trinidad-Perchel desde el punto de vista de la 'actividad urbana'. Tampoco el CAC ha influido sustancialmente en su entorno, ni la enorme importancia del Museo Picasso ha servido para reactivar la zona más próxima (p.e. Tomás de Cózar), pasando también desapercibidas actuaciones municipales cultas como la ejecutada en calle Arco de la Cabeza. El nuevo P.E.P.R.I. debería buscar estrategias de complicidad con la población. El visitante simplemente pasea y aunque genere ingresos, no crea ciudad.

Si algo debiéramos copiar de los cambios que trajo el siglo XIX a Málaga, sería la voluntad de generar una ciudad moderna, saludable y estéticamente atractiva, orientada al uso y disfrute del ciudadano. La ciudad histórica se desintegra y descompone, al menos en la forma que hasta la fecha hemos conocido. Este hecho se manifiesta principalmente en que las condiciones exigibles



a la vivienda, equipamiento y condiciones de movilidad del habitante del Centro. Éstas se superponen a los valores de representación comunitarios del resto de la ciudad.

Entendemos que el reto es conjugar las nuevas actuaciones con las tramas del centro de la ciudad y las necesidades demandadas por una sociedad contemporánea que lo utiliza. Empleando para ello las raíces y los elementos que determinan su personalidad.

El uso tergiversado de la propia historia y de los rasgos identitarios para que sirvan exclusivamente como elemento de ocio (parque temático) o de tabla de salvación del patrimonio inmobiliario es un arma de doble filo. El ciudadano, a espaldas del cual se actúa, acaba por no identificarse con este espacio de encuentro común, y por tanto por no cuidarlo y no invertir en él. Es el uso de la identidad colectiva contra el ciudadano.

El centro de la ciudad es una estructura urbana muy frágil y débil ante las poderosas presiones especulativas o de imagen que provienen tanto del sector privado como del público. Por ello, **los proyectos de intervención se deben apoyar en un debate culto y deben contar con un marco claro de ordenación aceptado por la comunidad.**

La importancia del uso residencial

La vivienda en el centro ha pasado de ser el elemento estructurante, a ser un elemento accesorio y complementario de los usos principales. Así es considerado desde la acción pública: tanto el propio Ayuntamiento como Junta de Andalucía son actualmente promotores en el centro no de vivienda social en los parámetros que se dan en los barrios periféricos o en sectores de nuevo desarrollo, sino de apartamentos de dimensiones reducidas en régimen de alquiler para jóvenes, pero no para su evolución como pareja y familias.

Bajo la excusa de fomentar la inversión privada que regenere el casco degradado, a lo que se apunta también la iniciativa pública, la vivienda desarrollada mayoritariamente no tiene vocación de arraigo del habitante, sino que constituye meros “aparcamientos nocturnos” de personas, sin apenas espacios comunes, equipamientos o referencias al pasado reinterpretado en el que habitan.

Los edificios se vacían para meteorizarlos, simplemente para obtener un mayor rendimiento. Es sintomático que se pretenda proteger las maderas de las carpinterías exteriores, pero se demuela la madera estructural. Se condiciona el color y textura de la fachada, pero se demuelen íntegramente los interiores ya tengan losetas de baja calidad, mármoles o estucos. Y a ello se suma la iniciativa pública.

Uno de los puntos débiles del P.E.P.R.I. vigente es el de dejar excesivamente abierta la interpretación de la tipología de los inmuebles. La tipología de vivienda es la unidad celular de formación de la ciudad, valor etnográfico por excelencia, resumen de la sociedad que la generó. En términos urbanísticos es su bien cultural más preciado y elemento diferenciador de un asentamiento humano desde la prehistoria. La planta de una vivienda es producto directo de un equilibrio muy preciso entre economía y programa.



Sobre la tipología se “cuelga” la decoración. La fachada en muchas ocasiones es su lenguaje, la expresión final de la organización interior. Excluir las tipologías de vivienda del debate del planeamiento urbano es quedarse meramente con la decoración.

La descomposición de las tipologías tradicionales para obtener un mayor rendimiento es el elemento clave que explica la enorme presión especulativa que ha demolido numerosos edificios en el centro en los últimos años.

Adaptar las estructuras tipológicas antiguas a los nuevos modos de vida contemporáneos y viceversa debería ser uno de los caballos de batalla del nuevo P.E.P.R.I.

Ligada a la tipología va el parcelario. Este debe ser respetado al máximo, aunque contemplando con versatilidad ajustes que mejoren la edificación resultante.

2.-Normativa. Propuestas respecto a la actual

OBJETIVOS

Resumen de los estudios de diagnóstico del 2004

Artículo 3. Objetivos

Los principales objetivos de la intervención en la zona Centro, a los que se entenderán supeditadas las Normas, son los siguientes:

En numerosas ocasiones no se ha entendido que las Normas están supeditadas a estos objetivos (por encima del estricto cumplimiento de las mismas) y no son un fin en sí mismas.

1.- *Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación*

Se han dado procesos de rehabilitación de edificaciones (aunque en muchos no se ha conservado la tipología edificatoria) por encima de intervenciones en la estructura urbana. Se echa de menos la concepción del Centro como una unidad, o mejor dicho como varias (en el estudio de las áreas 4-5-6 se delimitaron varias zonas ambientales).

Intervenciones unitarias tan sólo se han dado en la de calle Larios y a continuación Granada y Plaza del Carbón y las previas de Bolsa y Strachan y alguna más “tímida” en Pozos Dulces. Como gran asignatura pendiente queda la recuperación de la Alameda Principal (con un replanteamiento del tráfico) y otras zonas como calle Alcazabilla, el entorno de la Catedral, el Camino de Ronda de la Muralla....

2.- *Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio*



Se han producido procesos de renovación de inmuebles, con distinta intensidad y profundidad dependiendo de la zona, y aunque sí ha habido un control en cuanto al cumplimiento de ordenanzas (alturas, patios, vuelos...) esto no ha tenido como consecuencia una arquitectura de calidad.

No se ha intervenido en los edificios fuera de ordenación.

El catálogo de protecciones necesita una profunda actualización en cuanto a datos (en unas jornadas vimos ejemplos de cascos históricos de dimensiones similares totalmente digitalizados) y a criterios (protección ambiental), teniendo además en cuenta el marco normativo en el que nos movemos en el que la LOE (seguro decenal) y el CTE dificultan las rehabilitaciones.

Todo esto nos debe llevar a replantearnos la forma de intervenir en estos tejidos teniendo también en cuenta aspectos como la conservación del parcelario, las unidades de ordenación, la ocupación de las cubiertas y su importancia como quinta fachada y por supuesto un adecuado control de las intervenciones sin técnicos (ampliaciones en cubiertas, colocación equipos de climatización...)

3.- *Mantenimiento de la población existente y captación mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas*

Sin manejar datos estadísticos, la impresión es que no se ha mejorado mucho en este aspecto. El Centro Histórico sigue sin ser un lugar cómodo para la mayoría de la población de esta ciudad. Acaban pesando más los “contra” que los “pro”.

Las nuevas edificaciones y muchas rehabilitaciones se han concebido para población de paso (estudiantes, inmigrantes, inversores...).

Las promociones públicas se han limitado a hacer vivienda social para una población muy específica con resultados como los de calle Cruz Verde.

No ha habido una dotación de equipamientos locales (colegios, guarderías, centros de salud) para una población residencial.

Falta una apuesta decidida por hacer apetecible el Centro para cualquier familia como lugar de residencia.

4.- *Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.*

Si bien se ha conseguido que el Centro no se “terciarice” que era el temor que albergaba este enunciado, es necesario una revisión profunda de conceptos.

Parece que los usos tradicionales (si entendemos por tales artesanías) han desaparecido.

Las oficinas (de todo tipo) siguen teniendo una implantación masiva y sin un control real de parámetros como el no superar el 50% de ocupación en edificios residenciales. Habría que recoger y potenciar la figura del teletrabajo como fórmula que permita atraer población que además de trabajar quiera residir en el Centro.

No se ha ejercido mucho control en los capítulos de Ordenanza de Publicidad y Condiciones de Urbanización y Mobiliario Urbano, siendo ésta una tarea más de gestión y seguimiento que de normativa.

5.- *Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.*

En este aspecto ha habido numerosas intervenciones y otras muchas están en proceso.



La aparición del Metro proporciona una alternativa real al tráfico rodado y cambiará la forma de acceso al Centro.

La dotación de aparcamientos públicos ha mejorado notablemente, aunque sigue habiendo déficit para los residentes.

También hay actuaciones recientes encaminadas al uso de la bicicleta que parecen exitosas.

Se ha avanzado en la peatonalización aunque quede mucho por hacer (deshacer y rehacer). Hay dos actuaciones pendientes de vital importancia en este aspecto y que deberían abordarse desde el PEPRI: la intervención en el cauce del Guadalmedina y la revisión del tráfico en la Alameda Principal, abordando alternativas como el soterramiento o el desvío hacia la zona portuaria, para evitar que siga siendo parte del eje de los desplazamientos este-oeste de la ciudad.

6.- *Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.*

Es indiscutible la mejora del medio ambiente y el paisaje urbano en las zonas más representativas, pero en el resto queda mucho por hacer. Hay que trasladar las exitosas intervenciones de Larios y su entorno al resto del espacio público y sobre todo al de menor escala.

Cabe destacar como actuación de peso en este campo la potenciación del monte Gibralfaro como parque urbano cuyo proceso está comenzando.

En cuanto a los equipamientos se ha avanzado mucho en los grandes equipamientos, con el Museo Picasso como estrella y proyectos como el Museo de Bellas Artes, pero han quedado al margen los equipamientos de escala local ligados al tejido residencial.

Habrá que actualizar este listado de Objetivos y sobre todo poner los medios necesarios para que la Normativa de este nuevo PEPRI nos permita alcanzarlos.

Volviendo a los trabajos de Análisis, Diagnóstico y Recomendaciones que se hicieron en 2004, se puede concluir que es necesario sobre todo avanzar en el proceso de GESTIÓN y para esto, además de unos objetivos y una normativa hay que elaborar un procedimiento de desarrollo de este Plan.

PROPUESTAS SOBRE EL ARTÍCULADO GENERAL

Las ordenanzas de la edificación, tal y como están formuladas, están dando resultados indeseables que lesionen de forma duradera entornos que, objetivamente, se desean conservar con especial miramiento. Es una responsabilidad grave de la administración y de los agentes sociales que esto ocurra y el Colegio de Arquitectos quiere aportar al menos aquí también su opinión al respecto. Como sugerencia inicial se propone la creación de una ordenanza dibujada que recoja aspectos tipológicos y que permita entender el objetivo y la solución deseada por la Normativa.



Se hace a continuación una enumeración de algunos aspectos que se recogen en el articulado:

- **Ámbito.** Se debería revisar para incluir todo el ámbito del Conjunto histórico-artístico declarado BIC, e incorporar zonas también históricas como Trinidad-Perchel, la Malagueta ...
- **Usos.** La regulación de los usos debería ir encaminada siempre al mantenimiento de los habitantes y a dotar al entorno de los servicios mínimos que necesiten éstos igual que cualquier otra barriada. Abogamos por el cumplimiento de la normativa ya existente y el correcto funcionamiento del procedimiento de licencia de apertura. Los usos no deberían ser objeto de mayor protección ya que pueden resolverse mediante un proyecto arquitectónico adecuado respetando las protecciones obligatorias. Fomentar la mezcla de usos.

Es importante mantener estos equilibrios de usos sobretudo en los proyectos municipales para evitar que todos tiendan a convertir el Centro de la ciudad en una especie de 'parque ferial' donde se celebran todos los acontecimientos.

- **Densidad de viviendas.** Sin duda es una herramienta eficaz que limita la tugurización de los edificios y promueve la diversidad tipológica, aunque se debería matizar para los edificios con parcelas muy pequeñas o morfologías muy complicadas (solar-tubo).
- **Cubierta.** Es la gran olvidada, pero de gran importancia. El uso del espacio bajo cubierta como vivienda asociado a la última planta del edificio (a modo de duplex), con una ocupación en planta inferior, para permitir soluciones de doble espacio parece adecuado. Se deberían prevenir sin embargo modificaciones en la cubierta original o pendientes excesivas con el objeto de aumentar el aprovechamiento.

Hay que buscar soluciones constructivas para la integración de las instalaciones (CTE en mano), controlar su volumen de modo que sean compatibles con los juegos de paños de cubiertas inclinados que configuran el centro histórico y con posibles tendederos. Las cubiertas deberían seguir respondiendo a la estructura de la ciudad. Buscar medidas que puedan reducir su impacto visual. Constituyen una planta más.

- **Proporción y jerarquía.** Para el caso de la arquitectura de "reconstrucción histórica" se deberá profundizar en la regulación de:
 - Relación altura de hueco/altura de planta.
 - Relación altura/anchura de hueco.
 - Altura min. interior/altura min. de huecos.
 - Soluciones constructivas que dieron lugar a esa imagen.

Otro concepto interesante a incorporar es el de jerarquía que refleja la importancia o el uso de las distintas plantas en función de sus proporciones o el tratamiento de la fachada.

- **Documentación.** Definir la documentación mínima que deben incorporar los proyectos de rehabilitación como estudio de patologías y planimetrías donde se definan los tipos de actuación.
- **Ruinas.** El capítulo 5 dedicado a la ordenanza de ruinas no está adaptado ni a la LOUA ni a la Ordenanza Municipal de Edificaciones Deficientes. Esta revisión necesaria y urgente debe evitar que la declaración de ruinas sea una 'carta blanca' para desproteger los edificios y/o para rebajar su protección si bien no jurídicamente sí de hecho al eliminar el bien que se protege (no se ha obligado a reconstrucciones fieles ni se han mantenido las protecciones sobre los solares).

- **Arqueología.** Es urgente buscar nuevos modos de tramitación que agilicen y den mayor seguridad jurídica a los que actúan en el ámbito del Centro en todo lo relativo a la protección arqueológica. En este sentido los condicionantes a los que está sujeto el proyecto de arquitectura sobre un solar o inmueble deberían conocerse, al menos aproximadamente, previo a la intervención.

La información que ya se conoce debería estar a disposición de los técnicos y habitantes. Si se exige una recuperación de elementos arqueológicos que suponen una aportación para la recuperación de la historia y evolución de la ciudad (ya sea bajo-rasante o p.e. pinturas murales) debería tener un apoyo económico por parte de las administraciones.

- **Definición de obra mayor / menor.** Establecer una definición precisa de lo que se considera la obra mayor, justo al revés de la situación actual donde se definen las obras menores.
- **Habitabilidad.** Debería ser un apartado de nueva creación de la normativa.
- **Patios.** Para las obras de nueva planta fijar una parcela máxima y buscar el máximo respeto posible hacia el parcelario de pequeña escala. Esta cuestión afecta directamente a los patios y a la definición del techo máximo edificable del centro en el sentido de que no pueden ser los patios los que 'definan' la edificabilidad que le corresponde a un inmueble, ni éstos deben estar en función de la altura de la calle. Esta norma da lugar a que a mayor parcela más edificabilidad se obtiene prácticamente con las mismas superficies de patios por lo que se producen numerosas agregaciones de parcelas. La superficie de patio debería poder fragmentarse, es el juego de llenos y vacíos del centro. La fragmentación de las fachadas que recoge el artículo 8 no resuelve el tema más que de un modo superficial y 'falseado'. No es mala solución establecer una parcela máxima.

En obras de nueva planta, los patios en función de la altura y con unas dimensiones mínimas eliminan las ordenaciones de varios patios de menor tamaño sustituyéndose por grandes patios y eliminando la estructura tipológica y la proporción de llenos-vacíos.

Esta definición de la edificabilidad da lugar además a una discriminación hacia los edificios protegidos que quedan gravados con unas cargas de mantenimiento y en la mayoría de los casos con una menor edificabilidad no compensada con respecto a sus 'vecinos'.

Favorecer la incorporación de la vegetación y el agua en los patios estructurantes.

- **Aparcamientos.** Es necesario revisar lo referente a los aparcamientos. La cuestión da lugar a muchas de las demoliciones, declaraciones de ruinas etc...Por otro lado los habitantes demandan las plazas de aparcamiento ligadas a los inmuebles.

Como política general y abundando en la importancia de los residentes, se debería promover que los aparcamientos de rotación pasen a ser de residentes al menos parcialmente.

También promover o estudiar edificios de aparcamientos enteros en solares vacantes.



3.-Nuevos aspectos a contemplar en el PEPRI. Un nuevo modo de enfocar el PEPRI.

TRAMITACIÓN Y GESTIÓN

TRAMITACION Y GESTION.

La actuación de la administración

Como ya se ha apuntado en las líneas anteriores consideramos que la consecución de los objetivos del PEPRI Centro tiene su talón de Aquiles en la **GESTION**.

La falta de coordinación entre las distintas administraciones a veces produce situaciones inverosímiles difíciles de entender por el ciudadano.

Como respuesta a esta problemática se entiende que deben darse los pasos para que en un plazo razonable exista la ventanilla única para el centro. Se deberían agrupar unas delegaciones de las áreas implicadas en la rehabilitación del Centro coordinándose con la oficina de rehabilitación que funciona de manera independiente.

Por otro lado y frente a la aparente seguridad que genera la existencia de un planeamiento, las importantes actuaciones desarrolladas al margen de este desde las distintas administraciones públicas y las numerosas modificaciones del planeamiento en vigor, no hacen sino denunciar que este ha quedado obsoleto para las expectativas de la sociedad actual. En muchas ocasiones no es más que una herramienta restrictiva que acciona exclusivamente al ciudadano de a pie.

En el lado de las buenas prácticas, valoramos como muy positivas las políticas de subvención en las obras de rehabilitación que, con todos sus vicios, han sido efectivas y deben intensificarse. Las subvenciones y fondos destinados a rehabilitación deben hacerse extensivos a los elementos interiores de los edificios, que debería ser la base de su protección y no exclusivamente a la fachada y la cubierta.

Deben primarse con bonificaciones las rehabilitaciones integrales en edificaciones protegidas y, aun más las que recompongan el uso primitivo de los edificios con verosimilitud.

Las actuaciones Municipales en el entorno del centro simbólico también han sido eficaces y deben de mantenerse ininterrumpidamente. Hablamos de eficacia en términos globales, puesto que todas las medidas han colaborado a revitalizar el Centro de forma objetiva.

Con respecto a la **TRAMITACION** se propone desde estas líneas un nuevo enfoque para tramitar proyectos en el Centro Histórico. Se pretende potenciar la arquitectura contemporánea por un lado y la conservación de las edificaciones de interés y la trama histórica por otro. La inclusión de arquitectura contemporánea en los solares vacantes debería considerarse una prioridad ya que esta es la arquitectura de nuestro tiempo. Evitándola se conseguirá que la evolución histórica de nuestra ciudad quede interrumpida. La solución entendemos que es buscar potenciar la calidad arquitectónica y urbanística de los proyectos y, aunque no hay fórmula que lo garantice, estimamos que se podrían articular algunas medidas para favorecerlo.



El objetivo de este mecanismo es que el resultado de las obras en determinados espacios no quede supeditado al talento del proyectista que interviene, ni al acto administrativo de un técnico de la administración en el normal desarrollo de sus funciones.

Así mismo se trata, si es el caso, que la reproducción de edificios históricos, eventualidad esta cuya existencia puede constatarse sin dificultad, por más que nos pese, no se efectúe por la libre interpretación del proyectista o este limitada a los requerimientos técnicos de los usos constructivos actuales.

Por otro lado se propone la generalización de convocatoria de concursos para la actuación pública conforme a unas bases regladas y establecidas de antemano de todo el procedimiento (baremación, plazos, documentación, tribunal, etc.) Proponemos como referencia en la materia el Libro Blanco de los Concursos redactado por el Colegio de Arquitectos de Madrid.

PROTECCIONES Y CATÁLOGO

El nuevo Plan Especial tiene que conseguir un acercamiento a las necesidades del centro a un nivel casi de orfebrería. Las recetas generales que contiene el vigente (preponderancia del hueco vertical sobre el horizontal, por ejemplo) fueron soluciones hace 20 años cuando estaba todo por hacer. Ahora plantear una normativa que regule un ámbito tan heterogéneo no tiene mucho sentido. Hay que solucionar esquina por esquina, medianera a medianera. El buen proyecto de arquitectura es capaz de resolver ese problema. Se debe identificar esa arquitectura (de la que ya hay ejemplos en el centro) y darle el rol de verdaderas referencias para que puedan actuar como paradigmas.

Ejemplos en negativo también son útiles. El museo de flamenco-peña Juan Breva, de iniciativa municipal, es paradigma de actuación arquitectónica errónea en el Centro.

Entre otros, los problemas del Centro tienen mucho que ver con la dialéctica entre lo nuevo y lo viejo. En una ciudad históricamente consolidada las actuaciones urbanísticas de grandes dimensiones ya no tienen cabida sin alterar gravemente la configuración que se pretende conservar.

Por ello, los procesos de sustitución arquitectónica tiene un gran importancia e impacto en los ambientes históricos y esta realidad debe ser tenida en cuenta y aceptarse como tal. Junto a estos y en íntimo contacto, está la configuración parcelaria que, en definitiva, establece la escala de fachada de las diferentes zonas del centro.

Otra posición, no descartable, es que el Centro hay que construirlo. La tremenda disparidad entre estas dos posiciones traducen dos modelos de Centro muy dispares. Pero ¿Cuál es la óptima?

De la mano de esta idea esta la concreción de lo que se quiere conservar. Fuera de los edificios monumentales, base de nuestro patrimonio histórico y artístico, y herencia testimonial de la ciudad, han de definirse las protecciones de las edificaciones o entornos a preservar, con criterios objetivos y claros, así como su nivel de intensidad. La protección de fachadas, por descender puntualmente al tema, sin uso, sin edificio detrás, está más próxima a la generación de una escenografía falsaria que a una protección. Solo en casos muy justificados, donde los trabajos artesanales de albañilería, ya irrepetibles, o especiales detalles constructivos que



puedan ser representativos de una época pretérita, pueden dar sentido a este tipo de actuaciones.

En los espacios identificados como sensibles o valiosos, por el valor de su arquitectura, por las visuales existentes desde su interior, etc. deberían integrarse en redes de espacios concatenados (ej. El trazado completo de la muralla) de manera que se eviten actuaciones fragmentarias y puntuales que resten coherencia a lo que es una unidad espacial.

Esto entronca con la necesaria protección de los vacíos urbanos: la densificación de las tramas incide directamente en reducir la calidad de vida del ciudadano: El vacío es tan importante como el lleno, del mismo modo que la música no se entiende sin silencios. Respeto por el vacío entre inmuebles, ya sea como espacios públicos como privados. La protección de los espacios abiertos de calidad.

Actualización del Catálogo de Edificios Protegidos.

No se puede valorar lo que no se conoce.

El Catálogo actual tiene algunas carencias y esta falta de documentación planimétrica y fotográfica que permita entender la valoración del edificio. Además con el paso del tiempo y la gran actividad edilicia de los últimos años gran parte de los edificios catalogados han sido modificados o rehabilitados, por ello se hace imprescindible una actualización completa.

Las fichas, deben ser menos jurídicas y más técnicas, en el sentido de basar las protecciones en una documentación gráfica y esquemática suficiente para establecer los elementos de valoración, y no en unos puntos comunes a todas las fichas, que, a veces, son incoherentes. También deberían ser más propositivas, haciendo un esfuerzo por comprender la situación de cada inmueble y su posible solución.

En el caso de los edificios que ya han sido intervenidos, no sería necesario realizar una toma de datos, sino incorporar la documentación planimétrica de la licencia de obras.

Especial atención se debe prestar a la carta de protección de pinturas murales, puesto que la conservación de las pinturas implica la del edificio en cuestión, por lo que se deberán cotejar para que no existan incongruencias indeseables.

Tipos de protecciones.

Proponemos la siguiente clasificación:

- 1.- Protección integral: mantener la definición actual pero creando las fichas pertinentes que actualmente no existen o no están a disposición de la ciudadanía.
- 2.- Protección arquitectónica de grado I: mantener la definición actual.

3.- Protección arquitectónica de grado II: el criterio de establecer la protección por partes puede funcionar, pero se debe incorporar una ficha con documentación gráfica donde se acoten claramente las posibilidades de intervención.

El PEPRI-Centro no deja muy claro en el caso de la Protección arquitectónica de grado II la posibilidad de aumentar el techo edificable. Suele pasar que un edificio catalogado tenga menor altura que la permitida por la ordenanza de la calle, por lo que se crea una penalización no deseable del edificio catalogado frente al de nueva planta. Es necesario revisar estas situaciones o estudiar en la ficha de los edificios catalogados con grado II la solución específica de cada caso.

4.- Protección ambiental: reorientar esta protección, estableciendo una protección ambiental por ámbitos urbanos completos. Hasta ahora el centro se ha tratado erróneamente como un todo homogéneo. Los distintos ámbitos se encuentran ya definidos y justificados en uno de los trabajos de Diagnóstico del centro (define unos 11 ámbitos distintos) aunque se podrían completar los siguientes aspectos que ya se ha mencionado brevemente con anterioridad:

- Incorporar la zona Norte del PEPRI (de Carreterías y Álamos hacia arriba).
- Incluir documentación gráfica de análisis de las tipologías predominantes, esquemas funcionales, proporciones y ritmos habituales. Sería interesante aplicar la metodología del trabajo de la calle Beatas del Politécnico de Milán para definir los "elementos invariantes" que marcan el carácter de cada zona.
- Ampliar las referencias históricas que explican la configuración del ámbito.
- Superponer los monumentos declarados BIC con sus entornos definidos.

Estas fichas deben ser muy pedagógicas y de fácil comprensión, pensadas como una herramienta que sirva de apoyo a la labor del proyectista y despierte el interés del promotor o personas implicadas en la ejecución del proyecto. La incorporación de imágenes y esquemas muy básicos facilitan sin duda esta labor.

5.- Protección de espacios urbanos: aunque existen unas fichas elaboradas para este fin, su aplicación ha sido nula hasta el momento. Los trabajos de Diagnóstico del centro establecen tres categorías:

- 1.-Enclaves históricos, quizás se podría asimilar a una protección ambiental por ámbitos.
- 2.-Itinerarios históricos: los divide en espacios lineales y estancias abiertas. Habría que pensar como interactúan con las protecciones individuales de los edificios.
- 3.-Conjuntos espaciales protegidos.

Criterio de delimitación de espacios protegidos:

- Presencia intensiva de edificios monumentales
- Espacios significativos o simbólicos de la Ciudad.
- Entornos testimoniales o de especial relevancia

Actuaciones:



- Obras de rehabilitación
- Obras de mantenimiento y conservación
- Obras de intervención en locales en planta baja

Permanencia de la protección. Actualmente la declaración de ruina de un edificio no implica la actualización instantánea del Catalogo, en este sentido en los casos de infracciones manifiestas la catalogación se debe mantener, incluso si el bien catalogado ha desaparecido, a fin de no premiar las actuaciones perniciosas pudiéndose llegar a plantear la reconstrucción fiel del bien.

Hay que aprovechar la oportunidad para generar nuevos modos de trabajo y seguimiento de las obras: establecimiento de la visita previa al informe de licencia de obra, propuestas previas, etc..

4.-Propuestas concretas a cuestiones concretas:

- **Continuidad del plan.** Debe haber una Oficina del PEPRI que empiece a funcionar al mismo tiempo que se inician los trabajos de planeamiento, capaz de llevar a cabo la gestión del programa que el PEPRI deje establecido, de forma que se garantice su continuidad en el tiempo.
- **Oficina de Rehabilitación del Centro.** Esta oficina, dependiente del IMV, tiene en las subvenciones un gran instrumento para conseguir los propósitos del PEPRI-Centro. Mediante las ayudas que otorga esta oficina se consigue desbloquear las intervenciones cuando la propiedad es compartida, se pueden controlar más los procesos constructivos y se establece una discriminación positiva hacia los edificios catalogados.
- Para mejorar **la conservación de los inmuebles protegidos** que suponen una carga para sus propietarios se podría articular un mecanismo por el cual se rebajase el IBI contra-factura de las actuaciones que se hayan realizado ese año para conservar el patrimonio. No todas las acciones serán deducibles. Será necesaria visita antes y después por técnico municipal.
- **Arqueología.** Se debe crear una única tasa arqueológica única en función de la superficie del solar, definiendo un Área de Reparto, de forma que los costes sean proporcionalmente iguales para un solar donde aparecen restos, que para uno donde no hay nada.
- **Base de datos común.** Se debe crear una base de datos común a todos los departamentos implicados en la gestión del centro, donde poder obtener toda la información actualizada de la situación de un inmueble. Hacer accesible esta documentación al público general de forma sencilla.
- **La información debería estar actualizada digitalmente** y a disposición de los técnicos y ciudadanos. Se debería poder gestionar esta información con sistemas GIS que permitan una mayor concreción y la realización de estudios comparativos por ámbitos, de evolución etc...

- Se deberán promover **concursos de arquitectura** para resolver ámbitos concretos ya sean de equipamientos, nuevas urbanizaciones, ordenaciones de entornos etc... También se debería recoger la posibilidad de convocar concursos de ideas para entornos problemáticos y/o sin resolver.
- Habría que reconsiderar la metodología que se utiliza para la recuperación y elección de los colores y tratamientos superficiales de las fachadas. Sería interesante plantear un plan de **recuperación de los inmuebles con pinturas murales** a la vista entre otras cosas de la calidad de los ejemplos recuperados (véase Museo del Vidrio o inmuebles de calle Granada p.e.)
- **Edificaciones fuera de ordenanza.** Las edificaciones con alturas y proporciones desproporcionadas y fuera de escala (edificios de los años 70) deberían tener una ficha de actuación donde se propongan las actuaciones a llevar a cabo sobre su fachada a fin de conseguir, una mejor integración en el contexto. El ejemplo de Muebles Davó ha dado un buen resultado.
- Sería necesario implantar una línea estratégica que busque recuperar **la imagen de las calles**, enterrando el cableado, eliminando el innecesario, desmontando marquesinas y cuerpos volados de las plantas bajas en su mayoría en mal estado y/o en desuso. Se debería incluir en esta línea la eliminación de aires acondicionados, antenas, etc... Hay que llegar a acuerdos con las compañías suministradoras para solucionar este tema de modo global. Habrá que buscar y valorar soluciones para los edificios protegidos.
- La única referencia a los **equipamientos** se hace en las disposiciones transitorias sin embargo debería incluirse en el PEPRI un estudio de los equipamientos necesarios y existentes para poder paliar las deficiencias actuales, sobretodo insistimos desde el punto de vista de 'barrio'. Dotaciones contenidas en edificios multifuncionales: Frente al monocultivo de la casa hermandad el modelo de "La casa Encendida" de Madrid, proyecto de iniciativa privada de enorme repercusión social. Importancia del equilibrio actual y futuro de equipamientos generales/locales
- **Formación técnica.** A modo de "recomendaciones" se podrían redactar unos documentos técnicos sobre materiales, soluciones constructivas y estudios que orienten a los técnicos en las actuaciones sobre edificios protegidos en el centro histórico. Esta información se podría dar gratuitamente a todo aquel que solicite una licencia de obra mayor o menor en el ámbito del PEPRI-Centro.

Como solución a la **adaptación de las estructuras tipológicas antiguas a los nuevos modos de vida contemporáneos y viceversa** se podría articular un reducido catálogo de referencias que, basadas en casos prácticos existentes en la tipologías históricas del centro, pudiera guiar al proyectista en la toma de decisiones en cuanto a la configuración y programa del edificio: recorridos, número máximo de viviendas que "cabén" en la tipología, soluciones para la introducción de elementos técnicos de hoy como ascensores, placas solares, etc.

OTRAS PROPUESTAS

A. SISTEMA VIARIO Y ACCESIBILIDAD

Problemática:

Las futuras actuaciones del metro y en los muelles de la ciudad tienen una importancia capital y pueden desempeñar el papel de agentes revitalizadores del centro histórico. Junto a estas, se necesita clarificar las comunicaciones viarias Norte-Sur y en los márgenes del río.

El Centro Histórico y el Centro-Ensanche tienen en La Alameda Principal una barrera física que los segrega y que discrimina este sector importante de la ciudad de las mejoras sustanciales de las que se beneficia el Centro simbólico.

Es necesario plantearse seriamente **el tratamiento de La Alameda**. Hay que pensar en los flujos que, finalizadas las obras en los muelles, pueden establecerse entre Centro y Puerto y desde este enfoque, La Alameda no puede actuar como barrera.

Las soluciones para mejorar la permeabilidad Centro y Ensanche, hacer unitaria su revitalización y establecer las futuras relaciones con el espacio público en los muelles pasa por actuaciones viarias de calado que deben de plantearse. Todo ello, siendo compatible con el metro, que debe de tener presencia en el centro.

Hablar del uso del subsuelo en gran escala, en especial para resolver los problemas de tráfico rodado y aparcamientos, quizás esté alejado de cualquier horizonte presupuestario futuro, pero también hay que ponderar que, en determinados casos, pueda ser la única solución compatible para dar respuesta a todos los problemas.

Por tanto, estimamos que los proyectos de vías rodadas de conexión Este-Oeste, (Muelle Heredia, Paseo de Los Curas, Canovas, Parque y Alameda) deben de analizarse y plantearse con altura de miras en proyectos ambiciosos y que, aunque puedan mediatizarse con las soluciones transitorias posibles, no hipotequen los importantes beneficios que de ellas se puedan obtener y con estas el Centro.

Objetivo:

Unificar ensanche y Centro Histórico.

Potenciar las relaciones entre ellos y con las futuras obras en el Puerto.

Mejorar la accesibilidad al centro sin hipotecar su tratamiento unitario.

B. REVITALIZACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

Problemática:

Sin abundar en la consabida problemática de acceso a servicios como colegios, espacios verdes...que en el centro de Málaga, dadas sus reducidas dimensiones son menos relevantes que en otros centros, lo cierto es que una familia estándar de 4 miembros que a pesar de los inconvenientes quiera optar por vivir en el centro difícilmente encontrará una vivienda adecuada.



La oferta de viviendas que hoy por hoy hay en el centro son:

- Viviendas antiguas, con carencias de ventilación, distribución obsoleta,...
- Viviendas nuevas o rehabilitadas de diminutas dimensiones o pretendidos lofts, que no pueden albergar un programa familiar.

Además, no podemos obviar el problema del acceso en vehículo privado, no ya para aparcar, sino al menos para cargas y descargas puntuales de compras, equipajes...

De resultas de estos dos problemas principales, la población residente en el centro son, personas mayores de 60 años que habitan en su residencia de siempre o población nueva compuesta por jóvenes solos o parejas, que tendrán que irse a otras áreas si cambia su situación personal.

Si realmente se apuesta por una repoblación del casco con amplio espectro de población hay que fomentar actuaciones que palien estos inconvenientes.

Actuaciones:

Acceso rodado:

- Permitir el acceso a residentes mediante un sistema más sencillo y versátil que el de identificación de matrículas a una red de viales que lleguen lo más cerca posible de todos los puntos. *(Si sólo se permite el paso mediante identificación de matrículas significa que: unos amigos no pueden traerte a los niños a casa, no puedes llevar a tu abuela a casa con el coche de los tíos, no pueden llevarte a casa con la maleta después de un viaje ..etc.. etc...)*

Oferta de viviendas:

PROMOCIÓN PRIVADA.

- La idea que ya se apuntó en los trabajos previos de densidad de viviendas y que recogió la normativa municipal. Nos reiteramos en ella apuntando que no hay porqué aumentar la densidad en el entorno del PEPRI, y esperando que las alegaciones de promotores amparándose en la crisis no nos haga desestimarla, ya que las viviendas que se hagan en el PEPRI permanecerán cuando la crisis haya terminado.
- Registro de solares y ruinas con obligación de edificar en un corto plazo de tiempo y puesta de este registro a disposición de los promotores que lo soliciten.

PROMOCIÓN PÚBLICA.

- Mayor oferta de vivienda protegida, en régimen de propiedad, y considerando los distintos tamaños de viviendas. En los últimos 7 años sólo se han terminado 51 viviendas protegidas intramuros y 56 en el perímetro del PEPRI.
- Actuación desde el planeamiento calificando pequeños solares dispersos como suelo para vivienda protegida. En este caso atención a las modificaciones parcelarias en entornos protegidos.

TERCIARIZACIÓN.

- La normativa de restricción de usos en plantas altas no se ha aplicado. Hay que replantearse si queremos que se cumpla o si nos parece demasiado estricta.
- La implantación de oficinas aumenta el valor de venta y alquiler de los inmuebles. Es necesaria la vigilancia en promociones protegidas.

Objetivo:

Posibilitar la repoblación del centro en términos reales.

Se busca que la población residente en el centro vaya aumentando y que abarque a un espectro amplio de población.

Hay que evitar el fenómeno de las familias que han de irse cuando aumentan de tamaño.

C. EXTENSIÓN DE LA REVITALIZACIÓN A OTRAS ÁREAS.

Problemática:

A ojos de cualquier visitante, el centro de Málaga ha dado un cambio espectacular estos últimos años. Sin entrar en si se trata de un mero decorado o no, se considera que la revitalización efectuada ha funcionado. El problema es que se restringe a una franja de 100 m. de ancho a ambos lados de C/ Larios y C/ Granada y al lateral norte de la Alameda Principal.

Fuera de estos ámbitos siguen existiendo gran cantidad de edificios vacíos, ruinas y solares, zonas muy degradadas e incluso calles sin pavimentar.

Es imprescindible la extensión de las actuaciones al resto de áreas del PEPRI, cada una con sus especiales características.

Actuaciones:

Ensanche:

Modificación de la red viaria.

- La red perimetral (Alameda Principal, Plaza de la Marina, Muelle Heredia y C/ Alemania), que no comunica el ensanche con otras áreas, sino que lo secciona, aislándolo del resto de la ciudad.
- La red interna, excesivamente dedicada al aparcamiento, con aceras evidentemente insuficientes y que no invitan a andar por él.
- Este punto será de vital importancia en el futuro, cuando comunique el casco intramuros con las actuaciones en los muelles.

Zona oeste:

- Las comprendidas entre C/ Nueva y el río y entre C/ Mártires y C/ Carretería.
- Aquí sería de aplicación las medidas relacionadas con la construcción de nuevas viviendas, VPO y solares.

Zona norte:

- En esta área la revitalización ya ha comenzado de manos de la promoción privada y algunos equipamientos como el Centro Cultural Provincial.
- Las recomendaciones se limitan a la atención del tamaño de las viviendas.



Proyectos de urbanización:

- Continuar con los proyectos acertados de pavimentación y alumbrado, que han dado buen resultado.

CONCLUSIONES

Ideas que hemos referido ya en el texto de esta sugerencia y que queremos reiterar por que nos parecen fundamentales:

- Favorecer intervenciones con buena arquitectura.
- Unificación criterios en la actuación de la administración en el centro.
- Marcar estrategias: todos los planes que afectan al centro deben converger en ellas.
- Moderar la función de “salón de visitas y celebraciones” de la ciudad.
- Constituir un autentico Barrio para sus habitantes, permeable y accesible.
- Apuesta clara por el mantenimiento de las tramas y los inmuebles históricos.
- Creación de conexiones verdes y de equipamientos con otras barriadas
- Esfuerzo por la regeneración y el reequilibrio social.

Han participado en la elaboración de esta sugerencia: Arrojo Ramos, José Luis; Pardos Auber, Enrique; Escudier Vega, Maria Luisa; Frade Torres, Luis Octavio; Gutiérrez Alcalá, Carlos; Maldonado Caro, Daniel; Díaz Casado de Amezúa, Antonio; Ruiz Padrón, Luis; López Trigueros, Laura; Ruiz Carmena, Alberto; Cerezo Aizpun, Paula; Conejo Muñoz, Jose María; Carrera Rodríguez, Francisco J. y Sánchez García, Juan Pedro.