

DINÁMICAS DE CAMBIO URBANO, INTENSIFICACIÓN TURÍSTICA E IMPACTO PAISAJÍSTICO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA. EL ESTUDIO DE CASO DE SU CENTRO HISTÓRICO

DYNAMIC OF URBAN CHANGE, TOURISM INTENSIFICATION AND LANDSCAPE IMPACT IN THE CITY OF MALAGA. THE CASE STUDY OF ITS HISTORICAL CENTER

María Dolores López Padilla¹

1. INTRODUCCIÓN

La actividad económica y los servicios que ofrecen los espacios urbanos son un atractivo para la población hacia las ciudades. Ya avanzada esta tercera década del siglo XXI han surgido cuestiones relacionadas con problemas de habitabilidad en algunas de las ciudades, aglomeraciones urbanas y metropolitanas. Debemos tener en cuenta la problemática del cambio climático acentuado por la actividad humana que debería hacer repensar a los gobernantes cuestiones como el diseño urbano (Zárate, 2012) y medidas de protección de la población contra los efectos derivados. Se suma a todo ello el auge del tu-

¹ Doctoranda en Historia e Historia del Arte y Territorio de la Escuela Internacional de Doctorado, Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED). Paseo de la Senda del Rey, 7 28040 Madrid, España. Email: mlopez129@alumno.uned.es Email: doloreslopezpadilla@gmail.com - ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6477-9269>

rismo urbano hacia las zonas centrales y los centros históricos, desde la década de los ochenta del pasado siglo (Pardo Abad, 2013) y de manera acelerada tras la crisis económica mundial de los años 2008 a 2011.

Este artículo profundiza en distintas situaciones de la ciudad de Málaga, con una población de 599.687 habitantes en el año 2025. Problemática como acceso a la vivienda, cambios en la actividad económica y orientación al turismo, ocupación de espacios públicos por el turismo, problemas de habitabilidad y falta de intimidad de las familias residentes en Málaga Centro y su centro histórico derivados del aumento del turismo urbano.

Procesos como la gentrificación se relacionan con los proyectos de remodelación y revalorización de zonas urbanas, la expulsión de la población residente y la llegada de nuevos habitantes de una escala económica o sociocultural superior. Por otro lado, la denominada turistificación, proceso derivado de la orientación de las actividades económicas al turismo. En estas dos décadas transcurridas del siglo XXI se ha acentuado la afluencia del turismo al Centro Histórico de Málaga. Han surgido cuestiones como la proliferación de las viviendas de uso turístico (VUT) y se han establecido zonas acústicamente saturadas (ZAS) por el aumento de locales de restauración y ocio.

La investigación que se ha llevado a cabo se ha basado en métodos cuantitativos con recopilación de información en los diferentes portales y fuentes estadísticas, seguido de su estudio. Además, se han empleado diferentes métodos cualitativos: intenso trabajo de campo y la realización de entrevistas con población residente, comerciantes y responsables públicos vinculados a la ordenación y gestión del espacio urbano del Centro Histórico de Málaga. Completa este estudio la consulta de bibliografía específica de publicaciones y artículos de investigación sobre espacios urbanos, paisaje urbano, turismo y los impactos sociales, económicos y ambientales del turismo en la ciudad.

La pandemia de Covid-19 incidió muy profundamente en el sector turístico, en gran medida en la ciudad de Málaga por su orientación económica al turismo y a los servicios. Esta etapa de crisis debería haber hecho repensar el modelo económico basado en el turismo. Las noticias que tenemos del Centro de Málaga a través de las quejas y denuncias de sus vecinos nos informan que tras la superación de esta pandemia se ha vuelto al modelo de turismo de masas anterior a la pandemia de Covid-19.

Un primer objetivo de esta investigación es estudiar los procesos de cambio que han afectado y siguen afectando en la actualidad al espacio urbano de la capital malagueña, con referencia específica a su centro histórico. Hemos encontrado una problemática urbana de vaciamiento de población y

de abandono y destrucción detectada desde la década de los ochenta del siglo pasado. Tras ello, una etapa, que continúa en la actualidad, de regeneración, en un proceso intenso de recuperación urbanística de un espacio turísticamente de gran valor y simbolismo como es la ciudad de Málaga. El segundo objetivo es comparar los procesos de cambio acaecidos en Málaga con los registrados en otras ciudades españolas, en el contexto de un marco regenerativo urbano de gran escala geográfica. Un tercer objetivo es investigar las posibles relaciones entre los procesos de globalización de la economía mundial con la gentrificación y turistificación de los centros históricos. Todo ello sin perder de vista el significado de un nuevo turismo basado en una intensa democratización de la actividad turística, lo que impulsa y generaliza los desplazamientos, y el alcance del denominado turismo de masas en los centros urbanos.

2. ESTADO DE LA CUESTIÓN

Se ha determinado un estado de la cuestión de la situación de la ciudad de Málaga y de su centro histórico en la actualidad gracias a la recogida de datos estadísticos de la evolución de la población del Distrito Centro de la ciudad de Málaga. Las fuentes han sido el Padrón continuo del Ayuntamiento de Málaga que podemos encontrar en su oficina virtual Organismo autónomo de gestión tributaria y otros servicios del Ayuntamiento de Málaga (Gestrisam)². Otra fuente de gran importancia para establecer un estado de la cuestión ha sido el portal del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU) de Málaga³, dependiente del Ayuntamiento de Málaga y que realiza de manera continua estudios relacionados con aspectos sociodemográficos de la ciudad de Málaga. Se ha recopilado, leído, contrastado e investigado la información existente en los diferentes portales estadísticos, además de bibliografía específica, información en sitios web y bases de datos. Se ha procedido a la lectura y recopilación de artículos en prensa local y nacional relacionados con la actividad turística y la problemática con la población residente, información disponible en medios de comunicación como prensa escrita y digital. Se ha recogido, además, la información ofrecida en redes sociales, intentando obtener opiniones de forma imparcial para poder dar una imagen real de las circunstancias al respecto de los temas propuestos. Se ha

² Gestrisam. Población, Estadísticas. Ayuntamiento de Málaga. <https://gestrisam.malaga.eu/>

³ Observatorio Municipal de Medioambiente urbano de Málaga (OMAU) <http://www.omaui-malaga.com/>

recopilado la información existente en el portal Sistema de Prospección Permanente del Mercado de Trabajo de Andalucía (ARGOS) y en la base cartográfica del Instituto de Estadística y Cartografía (IECA) de la Junta de Andalucía. Se ha consultado la información y publicaciones disponibles en el portal bibliográfico de la Universidad de la Rioja (Dialnet). También, en el portal informático y biblioteca de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED). Todo ello se ha completado con la lectura y estudio de trabajos realizados por investigadores de grupos de trabajo que profundizan en temas relacionados con la evolución de la ciudad de manera general y con la evolución de la ciudad de Málaga como caso concreto.

3. MATERIALES, DATOS Y MÉTODOS

La metodología utilizada en esta investigación ha sido mixta; mediante *técnicas cuantitativas*, a través de la recogida, procesado e interpretación de datos estadísticos; además, hemos utilizado técnicas de metodología cualitativa de gran interés investigador e intenso trabajo de campo como las entrevistas, la visita y comunicación con la población residente en el centro histórico de Málaga y la visita a diferentes asociaciones sociales y vecinales de la ciudad, charlas, reuniones vecinales y otras actividades relacionadas con problemática urbana.

La metodología cuantitativa que se ha seguido para la realización de este estudio de investigación ha sido el estudio de datos recopilados en organismos como el Instituto Nacional de Estadística (INE), Gestrisam, Ayuntamiento de Málaga, Instituto de Estadística y Cartografía (IECA) de la Junta de Andalucía y otros. Hemos recopilado cifras de población, actividad relacionada con el turismo de la ciudad de Málaga y toda la información que pudiese ser de interés para poder elaborar un estudio de investigación sobre el auge del turismo urbano en la ciudad de Málaga y cómo está afectando a su paisaje urbano.

Paralelamente, hemos desarrollado técnicas cualitativas de investigación con entrevistas y recogida de opiniones de vecinos, comerciantes y representantes de asociaciones sociales y vecinales de la ciudad de Málaga. Consideramos la entrevista como un recurso básico de la fuente oral, con no más subjetividad que las fuentes escritas (Alía Miranda, 2008). Por supuesto, que ante esta fuente oral debemos cuestionarnos su veracidad o no, con lo que se planteó un mínimo de entrevistas que se pudiesen contrastar y que recogiesen opiniones de todos los sectores afectados. Se marcó un mínimo de 20 entre-

vistas personales y se han completado 24 entrevistas en este tiempo de investigación. Se ha procedido durante varios años a la recogida de documentación y bibliografía relacionada con la temática de estudio antes de iniciar este proceso de entrevistas personalizadas, de forma que ya se conocía de antemano gran parte de la problemática en cuestión. Antes de proceder a la selección de los entrevistados se mantuvieron conversaciones directas con personas que pudiesen tener interés en ser entrevistadas y que tuviesen capacidad de respuesta derivada de sus propias vivencias. La selección se hizo en forma de bola de nieve, con lo que a todos los entrevistados, tras la entrevista personal, se les preguntó si conocían a alguna persona interesada en responder las cuestiones que componían la entrevista. Así que, a partir de un número reducido de interesados en la entrevista se fueron incorporando otras personas que se mostraban proactivas con los temas planteados y quisieron dar sus respuestas y opiniones a estas series de entrevistas. En el caso de esta investigación hemos actuado como entrevistador y los entrevistados han participado de manera individual, de forma privada sin más testigos. Se han planteado 5 a 6 cuestiones a modo de entrevista semiestructurada con la posibilidad de responder de manera más o menos extensa a las cuestiones. Además, se ha dejado a libertad del entrevistado el contestar a estas cuestiones y a la vez plantear otras cuestiones. Se ha usado la fórmula de entrevista con toma de notas y, en otros casos parte o todas las respuestas han sido remitidas por los entrevistados a través de correo electrónico tras una primera toma de contacto personal. Se han planteado cuestiones al respecto de los cambios que se han venido produciendo en la capital malagueña en los últimos años y cómo ha afectado el auge del turismo urbano a la vida cotidiana de su población, especialmente en situaciones como la pérdida del comercio de proximidad y el auge de tiendas *gourmet* o franquicias; la problemática de la vida diaria de los ciudadanos de Málaga y sus desplazamientos dentro de la ciudad; además, la peatonalización de espacios y restricción de la circulación incluso para residentes. También se han planteado otros aspectos derivados de la actividad turística en general como la ocupación de espacios públicos, proliferación de vivienda turística y contaminación ambiental.

4. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

Son muchas las posturas al respecto de la llamada gentrificación y de la turistificación en nuestras ciudades; desde los ayuntamientos, diputaciones provinciales y asociaciones de turismo no ven problemas sino ventajas econó-

micas en el crecimiento del turismo en España y sólo ofrecen una serie de medidas laxas que dan continuidad a la proyección turística (figura 1). Sin embargo, es necesario cuestionarse de forma responsable los impactos provocados por el turismo y los daños que ocasiona en la población residente y en el paisaje urbano.



Figura 1. Plaza de la Constitución, en el centro histórico de Málaga.

Fuente: Elaboración propia.

La ciudad de Málaga y los once distritos municipales que componen su capital forman un conjunto poblacional que se sitúan, a 1 de enero de 2025, en 599.687 habitantes. El año 2018 fue el primero en crecimiento de población del distrito 1 Centro en la serie estadística de los anteriores cinco años, a enero de 2025 su población era de 83.608 habitantes. El barrio del Centro Histórico (figura 2) sigue perdiendo población, en enero de 2025 su población se sitúa en 4.612 habitantes, muy lejos de los 13.000 habitantes del año 2000 (Gestrisam, 2025)⁴.

⁴ Gestrisam. Ayuntamiento de Málaga. Estadísticas de Población.



Figura 2. Barrio de Centro Histórico de Málaga, dentro del distrito 1 Centro.

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía (IECA).

En Málaga, han sido históricamente muchas las diferencias en alojamiento de las distintas capas sociales de sus ciudadanos, acceso a los servicios básicos, acceso a la cultura o a los servicios comunitarios y otros, según se tratase del centro de la ciudad o de los barrios periféricos. Tras varias décadas de intervenciones municipales, marcadas sobre todo en los años transcurridos de este siglo XXI, se ha intentado llegar a una reducción de estas diferencias. Los distritos municipales de la ciudad de Málaga, 11 desde la creación del distrito de Teatinos en 2011, poseen equipamientos propios, como Oficinas de Junta de Distrito, Centros de Salud, Institutos Enseñanza Secundaria, Parques y Jardines, Hogar del Jubilado y otros. A pesar de esto existe una diferencia bastante acusada entre la renta familiar de zonas como Malagueta-Limonar, del Distrito 2 que triplica a la de Palma-Palmilla, del Distrito 5. Las entrevistas que se vienen realizando desde julio de 2023 a la actualidad han sido diseñadas como semiestructuradas, con 5 cuestiones, en bola de nieve, a residentes, comerciantes y trabajadores del Distrito 1 Centro

de Málaga. La edad de los entrevistados se sitúa entre 21 y 68 años. Se detalla a continuación la entrevista que se viene realizando.

Entrevista:

P.—Podría exponer sus motivaciones para trasladar su residencia habitual al centro histórico de Málaga.

P.—Usted es residente en Málaga, en el centro histórico. Al respecto de la calidad de vida de los residentes, ¿Cree que el turismo ha sido un factor positivo o negativo en su vida diaria?

P.—Usted trabaja en el sector de..., ¿qué opina de la situación laboral de los trabajadores de hostelería o del sector servicios hacia el turismo?

P.—En los últimos diez años, ¿qué cambios ha percibido en su vida personal y profesional con relación a los posibles cambios que se han producido en el centro de Málaga?

P.—¿Conoce el aumento de la vivienda con fines turísticos en el centro de Málaga? ¿Le repercute en beneficios o en problemas de convivencia? ¿Ha pensado en cambiar de domicilio en estos años debido a problemas derivados del aumento de turismo en el centro de Málaga?

Los resultados indican que alrededor del 90 % de los entrevistados ha detectado un deterioro de su vida diaria en los últimos años y lo achaca a los cambios que se han producido en la ciudad como consecuencia del intenso fenómeno turístico.

5. DISCUSIÓN Y VALORACIÓN DE HALLAZGOS

5.1 El centro histórico de Málaga y su protección en el siglo XXI

El Convenio Europeo del Paisaje (2000), promovido por el Consejo de Europa quiere poner en valor y protección todos los paisajes, incluido el urbano. En su Artículo 3, como Objetivo nos dice «El Convenio tiene por objetivo promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes, así como organizar la cooperación europea en ese campo». Con este Convenio, ratificado por España en febrero de 2008⁵, se da la oportunidad y la necesidad de evaluar el paisaje desde la perspectiva patrimonial. Hay que tener en cuenta los valores intrínsecos, los valores patrimoniales y los valores potenciales y de viabilidad de los paisajes para poder atender a su correcta evaluación. Además de

⁵ BOE núm. 31, de 5 de febrero de 2008. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-1899>

sus aspectos patrimoniales los paisajes deben entenderse desde el ámbito de los derechos humanos y la mejora de la democracia, la salvaguarda del patrimonio natural y cultural, la calidad de vida y la identidad.

Por primera vez en España se asume la política del paisaje, como política sectorial y específica mediante el instrumento de ratificación:

...la salvaguardia de una ciudad histórica precisa esfuerzos para mantener los usos tradicionales y proteger a los residentes y usuarios tradicionales. También es esencial controlar el proceso de gentrificación causado por el incremento de precio de los alquileres y la degradación de hábitat y espacios públicos de las poblaciones y áreas urbanas históricas.

En Andalucía existe la Ley 7/2021, de 1 de diciembre⁶, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUAN). En su artículo 3 se contemplan los «Fines específicos de la actividad urbanística». En la Sección 4.^a «Las infracciones y las sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico» se encuentran las infracciones que atenten sobre el valor paisajístico. En marzo de 2012 se aprobó la Estrategia de Paisaje de Andalucía, documento que establece los criterios para el desarrollo de las políticas en materia de paisaje. Con la aprobación de esta Estrategia, documento pionero en España, Andalucía da cumplimiento al Convenio Europeo de Paisaje.

En relación con el Centro Histórico de Málaga, en el BOJA, núm. 83, de 30 de abril de 2012⁷ se establece que:

El Conjunto Histórico (de Málaga) es por tanto el resultado de una larga ocupación temporal ininterrumpida de casi tres milenios, estratificándose las huellas de las distintas culturas en el análisis de una ciudad compleja y heterogénea en su amplio legado patrimonial. La delimitación del conjunto histórico de la ciudad se ajusta al área urbana en la que concurren los valores históricos, edificatorios, monumentales, artísticos, etnológicos, ambientales y paisajísticos mediante la aplicación de los nuevos criterios de valoración y protección de las ciudades que cuentan con un destacado interés histórico precisando, mediante un estudio de los bordes de esta área, el sector inscrito como Bien de Interés Cultural.

⁶ BOE Ley 7/2021, de 1 de diciembre. <https://www.boe.es/eli/es-an/l/2021/12/01/7/dof/spa/pdf>

⁷ BOJA núm. 83. Sevilla, 30 de abril de 2012. <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/83/d7.pdf>

El centro histórico de Málaga posee una alta importancia patrimonial, resultado de su larga historia urbana (figura 3) y tiene el reconocimiento por la Junta de Andalucía de Conjunto Histórico su centro histórico.



Figura 3. Restos de la muralla romana de la ciudad de Málaga que se conservan en el aparcamiento de SMASSA en la Plaza de la Marina, Málaga.

Fuente: Elaboración propia.

Los restos arqueológicos presentes en el día a día de todos los malagueños nos hablan de ciudad de llegada y establecimiento con una preciada riqueza en recursos naturales y clima templado. Han quedado reflejados los restos de pueblos fenicios, romanos, musulmanes y castellanos que han ido creando y modelando con sus costumbres y tradiciones el perfil urbano de la ciudad.

5.2 Cambios en la morfología urbana y en el paisaje urbano de Málaga

Han sido muchos y muy profundos los cambios en el paisaje urbano del Centro Histórico de Málaga durante la segunda mitad del siglo xx. Consultando los Planes Urbanísticos de Ayuntamiento de Málaga, y contrastando con imágenes de la ciudad en el Archivo Histórico Municipal, se puede determinar que han sido demolidos entre los años 1957 y 2016 una buena parte de los edificios históricos, muchos de ellos considerados Bien de Interés Cultural (BIC). Desde la década de los años ochenta del pasado siglo, incluso tras la

aprobación de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985) hasta el momento actual, se han perdido un número cercano a los 400 edificios históricos en la capital malagueña. Además, se han destruido zonas tan populares como La Coracha que fue casi totalmente demolida en la década de los años ochenta del pasado siglo para la construcción del Museo del Patrimonio Municipal de Málaga (MUPAM).

Durante la década de los noventa del pasado siglo y coincidiendo con la Expo 92, el presupuesto de la Junta de Andalucía para ese año 1992 destinó 3.405 millones de pesetas para Málaga, de los cuales unos 1.360 millones se invirtieron en mejoras urbanísticas en Málaga capital. Entre los proyectos ejecutados estuvieron las obras en la playa de la Malagueta, con el aporte de arena hacia la costa y escolleras de piedra para intentar evitar la pérdida de arenas por temporales de esta playa urbana. Se iniciaron las obras en la desembocadura del río Guadalmedina y proyectos de paseos marítimos de levante y poniente. Comenzaron las obras del túnel que une el Paseo del Parque y la calle Alcazabilla, en una primera fase se realizó perforación de parte del monte de Gibralfaro en la zona este de la capital. Este túnel se inauguró el año 1999, y sentaría las bases para los procesos de turistificación en la zona céntrica de la ciudad (plaza de la Merced y calle Alcazabilla).

Desde comienzos del siglo XXI, el embellecimiento urbano y la musealización de espacios atrajeron un número creciente de turistas. Según expone Hernández Pezzi (2008) el I Plan Estratégico de Málaga de 1992-1996 (I PEM) supuso una alteración profunda del corazón de la ciudad. Con el II PEM de Málaga 2001-2014 se destinó una gran inversión en infraestructuras; aeropuerto de Málaga, autovía del Mediterráneo (A-7), circunvalación de Málaga, AVE Málaga-Madrid, que han acabado suponiendo una mejora urbana sin precedentes y un impulso al crecimiento turístico (Ozomek, 2017). Encontramos grandes hitos en el proceso de gentrificación del Centro de Málaga como el embellecimiento y peatonalización de zonas centrales (López Padilla, 2022).

Algunos de los lemas propagandísticos que se lanzan desde el Ayuntamiento de Málaga son *Metrópoli que mira al mar*, *la Málaga de Picasso*, *cultural y atractiva* o *Málaga en la vanguardia de la nueva sociedad del conocimiento*. En definitiva, una ciudad renovada para sus visitantes y turistas, pero ¿también para sus habitantes? Los resultados han sido procesos de gentrificación acelerada en la capital malagueña y una alteración en el paisaje urbano en muy poco tiempo y que afecta al corazón de la ciudad de Málaga.

En la actualidad, los planes generales, estratégicos y las estrategias de desarrollo urbano sostenible integrado (EDUSI) deben considerar en su conte-

nido los cambios que se producen en procesos residenciales, terciarios y turísticos. En la ciudad de Málaga sigue vigente, con algunas modificaciones, el PGOU de 2011⁸ (figura 4).



Figura 4. PGOU 2011. Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

Fuente: Publicaciones del PGOU de Málaga.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga- PEPRI, propuesto por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, Ayuntamiento de Málaga⁹ en el año 2014, incluye una serie de protecciones a edificios históricos y de interés cultural del Centro de Málaga. La intención es la aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Centro Histórico de Málaga.

El objetivo principal del PEPRI del Centro es: *... luchar por el centro, a través del planeamiento y la planificación urbana, y mediante el desarrollo de su gestión y la aplicación de medidas para su ejecución, en aras de conseguir mejoras para el lugar y los ciudadanos que se constituyen como sus usuarios, detectando los problemas que confluyen en el ámbito, diagnosticando las causas que los producen y adoptando soluciones para remediarlos* (figuras 5 y 6)¹⁰.

⁸ PGOU 2011. Ayuntamiento de Málaga. Gerencia de Urbanismo. https://www.malaga.eu/recursos/urbanismo/pgou_ap2/PGOU2011AD1.html

⁹ Ayuntamiento de Málaga. <http://urbanismo.malaga.eu/es/plan-general-de-ordenacion/pepri-centro/#.XBT6umhKJIU>

¹⁰ PEPRI del Centro Histórico de Málaga, objetivos. <http://avancepepricentro.malaga.eu/opencms/export/sites/pepri/.content/documentos/documentos-general/PEPRI-CE0NTRO2.pdf>



Figuras 5 y 6. PEPRI del Centro Histórico de Málaga. Protección de edificios históricos.

Fuente: Ayuntamiento de Málaga.

Según SEGITTUR¹¹, Málaga es ciudad inteligente o *Smart City*, situándola entre las primeras cinco ciudades de nuestro país, junto con Barcelona, Santander, Madrid y San Sebastián. Habría que preguntarse si se ha conseguido en Málaga llevar a la práctica el concepto de *Smart City*: como ciudad que aplica las nuevas tecnologías para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y que se ayuda de herramientas TIC para buscar la sostenibilidad económica, social y ambiental para una mejora permanente. Los pilares de una *Smart City* son conseguir la interacción en las cuestiones más relevantes a escala municipal de sus habitantes, una comunicación real entre los órganos de gobierno del municipio y sus ciudadanos (gobernanza). ¿Se está realmente llegando en la capital malagueña, a través de su Ayuntamiento, a una transparencia con datos abiertos de entes públicos y privados y que garanticen una confianza en sus actuaciones que pueda transmitir una sensación de gobernanza?

Algunos partidos políticos y colectivos vecinales denuncian el no cumplimiento de la normativa municipal respecto de la protección del patrimonio histórico y cultural del Centro de Málaga y exponen que la situación es tan grave que muchas de las propias ordenanzas y bandos municipales aprobados por el equipo de gobierno del Ayuntamiento actual no son puestos en marcha ni cumplidos por el mismo ayuntamiento.

La evolución de la población del barrio del Centro Histórico, que se engloba dentro del distrito 1 o Centro de Málaga, ha sido la pérdida de población en las últimas décadas. Según el OMAU del Ayuntamiento de Málaga en el año

¹¹ Sociedad Mercantil Estatal para la Gestión de la Innovación y las Tecnologías Turísticas, S.A.M.P (SEGITTUR), dependiente del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, y adscrita a la Secretaría de Estado de Turismo. <https://www.segittur.es/es/conocenos/descripcion/index.html>

1975 se encontraban censados en el barrio histórico alrededor de 11.000 ciudadanos, en el año 2007 rondaban los 5.900, en 2019 la cifra de empadronados era de 4.425 habitantes y para el año 2025 eran 4.612 los habitantes en el centro histórico de Málaga (figura 7).

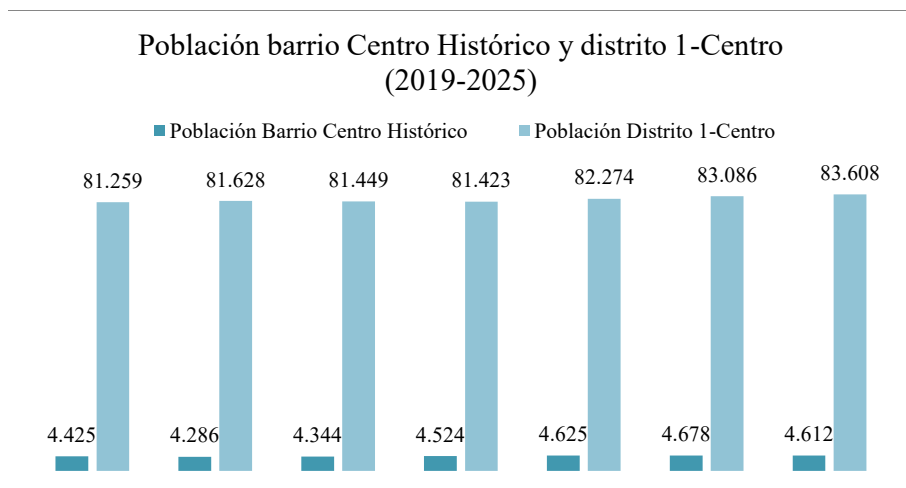


Figura 7. Población del barrio Centro Histórico y del distrito 1 Centro de Málaga. Años 2019 a 2025.

Fuente: Elaboración propia según datos de Gestrisam (2025)

Con respecto a los Planes Estratégicos de Málaga, desde el Ayuntamiento de la capital hace décadas que se proponen Planes Estratégicos para desarrollo de los principales proyectos de ciudad. Todo el trabajo se realiza a través de la Fundación CIEDES que cuenta con un Patronato de cooperación institucional y trabajo colaborativo con los sectores públicos y privados. El Primer Plan Estratégico de Málaga se propuso para 1992-1996.

En el año 2000 se llevó a cabo la evaluación del I Plan Estratégico y se decidió en 2002 iniciar un II Plan marcado por elementos clave como la globalización, la gobernanza, la sostenibilidad y las personas como el centro de toda actividad. Como Líneas de Debate del II Plan Estratégico Málaga encontramos *Ciudad del Conocimiento*, *Málaga Ciudad Litoral*, *Málaga Ciudad de la Cultura*, *Málaga*, *Revitalización Urbana*. Las claves transversales propuestas son sostenibilidad, calidad, sociedad en red y compromiso ciudadano. La propuesta de 10 Proyectos Estrella incluidos en este II Plan Estratégico son: Ágora Mediterráneo «la ciudad como espacio de cultura», mar y metrópoli

«Puerto y fachada litoral integrada, Málaga Innov@, una ciudad para el conocimiento y la innovación», «metrópoli aeroportuaria», «Málaga vértice del transporte internacional», «integración urbana del Guadalmedina», «el nuevo espacio que une a los malagueños, Málaga y la movilidad metropolitana, Málaga ciudad solidaria, Málaga Tur» una ciudad para el turismo, Málaga «una ciudad que se enriquece con diversidad cultural», «Málaga y la gobernanza local». Como resultado de este II Plan Estratégico, se ha obtenido la conexión visual, paisajística y peatonal del Museo de Málaga (antiguo Palacio de la Aduana), el Museo Picasso, el Teatro Romano y la Plaza de la Merced.

Otra de las zonas que se ha puesto en valor en la última década ha sido la denominada *Soho* de Málaga, que se ubica al sur de la zona de Alameda Principal y Plaza de la Marina. Tiene como límite occidental el río Guadalmedina y la Avenida Manuel Agustín Heredia como límite sur. La realidad es que la denominación *Soho* no está clara, si es realmente nomenclatura histórica o fórmula turística y económica para la ocasión, su nombre aparece por primera vez en documentos de la ciudad en el año 2000. Las primeras noticias que podemos encontrar al respecto son la presentación de «Soho de Málaga» para denominar el antes llamado Ensanche Heredia de la capital malagueña en su distrito Centro¹². «La magia que ha hecho aparecer un barrio que antes no veía nadie» según Asociación Soho Málaga¹³.

El Plan de Acción Local de la Agenda 2030 se aprueba en Pleno del Ayuntamiento a principios de 2018, Málaga proyecta incorporarse al proceso mundial de localización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 (ODS). La Fundación CIEDES recibió el encargo de implicarse en este Plan de Acción Local, se establece un proceso de colaboración entre el Ayuntamiento de Málaga (Área de Participación), la Fundación CIEDES y el Centro CIFAL de la Agencia UNITAR de Naciones Unidas en Málaga para centralizar la Agenda 2030 en Málaga y presentar anualmente los Informes Voluntarios de Progreso (VLR) propuestos por Naciones Unidas.

El Plan de Reactivación de Málaga 2021-2025 se presentó tras el confinamiento al que obligó la pandemia de COVID 19. El Ayuntamiento organizó 10 foros de debate y propuestas con la ciudadanía para conocer las mejoras estratégicas y las actuaciones más necesarias para reactivar la economía y la sociedad.

¹² «Soho de Málaga». *Diario El Mundo* de fecha 13.09.2010

https://www.elmundo.es/elmundo/2010/09/11/andalucia_malaga/1284219220.html

¹³ Ayuntamiento de Málaga. Listado de Asociaciones Soho Málaga. http://soho.malaga.eu/portal/menu/seccion_0004/secciones/subSeccion_0002

CIEDES inicia en mayo de 2022 el proceso para evaluar la Estrategia Málaga 2020 y reformularla de cara al 2030. La evaluación se realizará con base en 4 grandes bloques:

- Málaga de la Cultura y la Educación. Integrada por cuatro líneas: Capital internacional de la cultura; Capital turística internacional; Málaga creativa; Málaga educadora y sin brecha digital.
- Málaga de la Innovación y el Conocimiento. En la que se engloban las líneas de: Innovación, ciencia y desarrollo; Mercado de trabajo y emprendimiento; Competitividad empresarial y digitalización.
- Málaga Sostenible y Litoral. En ella se incluyen: Movilidad sostenible y accesible; Eficiencia energética y generación renovable; Riqueza natural y economía circular; Vida saludable, segura y activa; Infraestructuras verdes y azules.
- Málaga Integradora e Integrada. Formada por las líneas de Gobernanza y administración S. XXI; Ciudad solidaria y diversa; Barrios sostenibles y resilientes; Conectada con la metrópoli y el mundo.

Para hacer este análisis, CIEDES ha recabado información de indicadores, acciones y buenas prácticas del período 2014-2020, que se pondrían a disposición de los grupos y serviría de base para el análisis y la reflexión. La reformulación de la Estrategia está alineada con la Agenda 2030 de Naciones Unidas, Nueva Agenda Urbana Naciones Unidas, Agenda Urbana para la Unión Europea, Marco Comunitario 2021-2027, *Next Generation EU*, Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Programa Operativo de España 2021-2027, Agenda Urbana Española, Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030, Agenda Urbana de Andalucía, la Agenda Urbana Málaga 2050 y el Plan de Recuperación Málaga 2021-2025.

Otra de las propuestas que se puso en proceso fue la de conseguir *Excelentes comunicaciones*:

- a) El aeropuerto de Málaga (Pablo Ruiz Picasso) es el tercer aeropuerto más importante de España peninsular, con 19.856.299 de pasajeros en 2019. Se produjo una bajada muy acusada tras la llegada de la COVID-19 en marzo de 2020 pero en continua recuperación de estas cifras desde el año 2021. Durante el año 2023, una cifra superior a los 14 millones de turistas visitaron la ciudad de Málaga; de estos turistas, 11.129.321 llegaron a través del aeropuerto de Málaga.

- b) El Tren de Alta Velocidad AVE, fue puesto en marcha en el año 2007, comunica Málaga con otras capitales, el trayecto más utilizado es Madrid-Atocha que se hace en 2 horas y media. Fueron 883.876 turistas los que llegaron a Málaga a través del tren AVE.
- c) El Puerto de Málaga de cruceros y mercancías, en el que destaca el atraque de grandes cruceros turísticos y barcos de lujo en el Puerto de Málaga. En el año 2023, 503.898 turistas llegaron como cruceristas al Puerto de Málaga.
- d) Una red de carreteras que se ha completado en los últimos años con la Ronda del Oeste de Málaga o Hiperronda abierta entre diciembre de 2010 y octubre de 2011, la AP-7 entre Málaga y Estepona o la Autopista del Guadalmedina AP-46 como acceso entre Málaga y el Puerto de las Pedrizas entrada natural por la zona norte de la provincia de Málaga y que comunica con la A-92 hacia Granada, Córdoba y Sevilla y con la salida hacia Algeciras y Cádiz.

Una cuestión que sigue siendo bastante polémica desde su propuesta de proyecto en el año 2016, es la construcción del llamado «Hotel del Puerto». Se trataría de una torre de 35 plantas destinada a hotel de lujo y casino y que se situaría en la zona del Dique de Levante en la entrada del Puerto junto a la terminal de cruceros. El proyecto propuesto por el estudio de arquitectura Seguí¹⁴ del arquitecto José Seguí Pérez, por Concurso de Cesión de la Autoridad Portuaria a Al Bidda Group en el año 2016. Ante este proyecto surgieron numerosos colectivos vecinales del Centro de Málaga y la Plataforma Defendamos Nuestro Horizonte que se posicionan en contra de la construcción del Hotel del Puerto. Esta plataforma incluye más de cincuenta profesores de la Universidad de Málaga, arquitectos, escritores y defensores del patrimonio histórico de la ciudad y contrarios a la destrucción de su paisaje cultural. Matías Mérida¹⁵, doctor en Geografía y profesor de la Universidad de Málaga, se encuentra a la cabeza de esta reivindicación y son muy abundantes las actuaciones realizadas desde su fundación en el año 2017 hasta la fecha para intentar evitar la realización del proyecto (figura 8).

¹⁴ Estudio Seguí. <https://www.estudiosegui.com/project/hotel-torre-puerto-malaga/>

¹⁵ Revista *El Observador*. «Un riguroso informe del profesor de la UMA Matías Mérida desmonta las afirmaciones de la Junta de que el rascacielos del Puerto no tiene impacto visual...». <http://www.revistaelobservador.com/sociedad/12823-un-riguroso-informe-del-profesor-de-la-uma-matias-merida-desmonta-las-afirmaciones-de-la-junta-de-que-el-rascacielos-del-puerto-no-tiene-impacto-visual-el-documento-se-entrego-en-medio-ambiente-antes-del-em>



Figura 8. Proyecto Hotel del Puerto en el Morro de Levante del Puerto de Málaga.

Fuente: Estudios Seguí Proyecto 2016

El 7 de febrero 2019 apareció publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 26¹⁶ el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación inicial de la modificación de elementos del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga - SGIT-PAMP.3 (97). Promovido por la Autoridad Portuaria de Málaga PL 14/16, con lo que se iniciaron los trámites para la posible construcción «de un importante centro hotelero de lujo de 45.000 m² y una altura de 35+3 plantas (con categoría cinco estrellas) que complete y potencie los usos ciudadanos y comerciales del muelle 1 y 2». Dando la posibilidad de presentación de alegaciones ante la decisión en Registro General de Entrada de Documentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, con un plazo de dos meses a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Hasta abril de 2019 se presentaron más de 1.000 alegaciones contra este proyecto, entre ellas las alegaciones del Colegio de Arquitectos de Málaga o la Real Academia de Bellas Artes de San Telmo de Mála-

¹⁶ *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* n.º 26 Jueves, 7 de febrero de 2019 pp. 20-21 <https://www.bopmalaga.es/sumario.php?fecha=07-02-2019>

ga. En la actualidad siguen los movimientos ciudadanos y sociales contra la construcción del hotel de lujo en el morro de Levante del Puerto de Málaga¹⁷.

Los estudios realizados por el Equipo de Investigación sobre problemas de la ciudadanía¹⁸ (Ruiz Romero de la Cruz, E y Cruz Ruiz, E., 2018) nos muestran cuatro puntos de extraordinaria importancia relacionados con los procesos de gentrificación y turistificación en el Centro de Málaga; el alquiler turístico dispara el interés de los inversores, estas viviendas no se destinan a residencia sino para alquiler vacacional; en las zonas con mayor densidad de vivienda turística se acumulan los problemas para los residentes como mayor nivel de ruido, mayor necesidad de limpieza, pérdida de seguridad y otros; proceso de metamorfosis de la ciudad debido a los procesos de gentrificación de las áreas urbanas; necesidad de mayor control sobre la vivienda turística. Con respecto a la vivienda turística en Málaga (VUT) se calcula que al menos un 33 % no son declaradas para tal fin (López Padilla, 2019).

Los mayores precios del suelo están en el centro de las ciudades y esos precios sólo pueden ser sufragados por los usos más intensivos y especializados. La población afectada por los problemas de acceso a la vivienda, por la falta de oferta de vivienda residencial y por la subida de los precios de la vivienda se ve obligada a alejarse cada vez más del centro de las ciudades y trasladarse a los barrios limítrofes o a las áreas metropolitanas (López Padilla, 2022). Desde finales de los años ochenta del pasado siglo se ha producido en España una subida de precios inmobiliarios en zonas urbanas con lo que la población se desplaza a estas zonas/áreas periféricas.

La orientación del turismo hacia lo urbano ha dado lugar a la aparición y continuo aumento de la vivienda turística desde el año 2011. La concentración de VUT en las áreas centrales y centros históricos de nuestras ciudades, también en Málaga, ha tenido según nuestros estudios una incidencia en la disminución de la oferta de vivienda para uso residencial y un aumento del precio en los últimos años.

La ciudad y sus centros históricos se han hecho cada vez más atractivos al turismo urbano, como actividad económica necesaria para la salida de la crisis económica 2008-2011. Se crearon dinámicas y planes urbanos para rehabilitación de edificios y la construcción de servicios para el turismo con aumento de hoteles y apartamentos turísticos en los centros históricos y el desarrollo de la

¹⁷ *Málaga Hoy*. 23 de mayo de 2024 «La plataforma contra la torre del puerto de Málaga cierra la colecta con más de los 30.000 euros que pedían». https://www.malahoy.es/malaga/plataforma-contra-torre-puerto-Malaga-colecta_0_1905409713.html

¹⁸ Centro de Estudios Andaluces. Grupo de Investigación problemas de la ciudadanía. 2018. <https://www.centrodeestudiosandaluces.es/index.php?mod=paginas&cat=0&id=301&idm=385&cod=14&>

denominada economía colaborativa y la vivienda de uso turístico (VUT). En Málaga hemos tenido casos *flag ship projects* (Proyectos Urbanos Estratégicos) en las últimas décadas, pero el hito fue la demolición de la Casa de la Cultura en el año 1995 y la recuperación del Teatro Romano. Su apertura a la ciudad a través de la calle Alcazabilla puede ser uno de los más relevantes y que con posterioridad, en el año 2002 dio lugar a la peatonalización del eje calle Alcazabilla, calle Císter, calle San Agustín y su comunicación con calle Granada y calle Larios, pleno centro histórico. Esta zona condensa gran parte de los servicios de restauración, establecimientos hoteleros, museos y desde la última década la mayor concentración de VUT. Los proyectos urbanísticos de las áreas centrales son en muchas ocasiones espectacularidad e imagen y forman parte de las campañas de marketing urbano. De esta forma, la mejora de los espacios públicos en nuestras ciudades plantea la cuestión de mejoras sí pero ¿para los residentes? Las actuaciones de recuperación y embellecimiento pueden dar lugar a homogeneización del espacio público y a la banalización del paisaje urbano por la repetición de la estética arquitectónica reinante en cada etapa de producción de ciudad.

En origen, esta vivienda turística, que hay que diferenciar de los apartamentos turísticos, vino a ayudar o apoyar la economía de las familias ya que la idea inicial era el alquiler por días o semanas de parte de la vivienda familiar o la vivienda de segunda residencia al turista. En la última década las VUT han evolucionado como negocio y no ha parado de crecer el número de viviendas destinadas a este fin. Las VUT están incidiendo en muchos aspectos de la vida de la ciudad, con falta de legislación eficiente que regule la proliferación o el control hasta la influencia en el precio de la vivienda en venta o alquiler para la población, pasando por las molestias hacia los residentes. Estas cuestiones hasta hace pocos años ni se contemplaban, pero la problemática relacionada con la VUT ha ido avanzando e incrementando hasta llegar a que muchos municipios como Barcelona o Lisboa¹⁹ deban decidir sobre la implantación de normativa restrictiva de la VUT.

La denominada vivienda turística ofertada inicialmente dentro de la economía colaborativa y del denominado *peer to peer*²⁰, ha tenido una evolución en los centros urbanos en la última década de continuo ascenso en oferta y demanda. Cuestiones como la reducción de costes del transporte aéreo, la salida de la crisis y la atracción de España como destino turístico por motivos de la inseguridad

¹⁹ RTVE 16 febrero 2023 «Portugal elimina la “golden visa” y prohíbe las nuevas licencias para pisos turísticos, excepto en las zonas rurales». <https://www.rtve.es/noticias/20230216/portugal-elimina-golden-visa-prohibe-nuevas-licencias-para-pisos-turisticos-excepto-zonas-rurales/2425410.shtml>

²⁰ *Peer to peer*, término anglosajón que puede traducirse como «entre pares» o «de igual a igual»

ridad en países como Egipto o Próximo Oriente han dado lugar a que el número de turistas que se desplazan a nuestro país haya aumentado en los últimos años. España se situó en 2023 como el segundo país del mundo con mayor número de turistas internacionales tras Francia. Este turista, en la actualidad, viaja diseñando él mismo su propio viaje y tiende a elegir productos y servicios ofrecidos en cualquier lugar del planeta gracias a las plataformas digitales. La vivienda turística ha crecido de forma muy importante dentro de la actividad turística en su conjunto, afectando sobre todo a los centros históricos. Es el caso de Barcelona, Madrid, Málaga y tantas otras ciudades españolas y europeas.

Para el año 2017 fueron al menos 22 ciudades españolas en las que el número de plazas de vivienda turística (VUT) superó al de alojamiento tradicional en hoteles u hostales según Exceltur²¹. España, el país europeo que se sitúa en el tercer puesto en oferta de vivienda turística, poseía unas 346.921 viviendas en el año 2010, para el año 2020 se situaban en 321.496 viviendas turísticas y para el año 2025 el número era 381.837 VUT (figura 9).

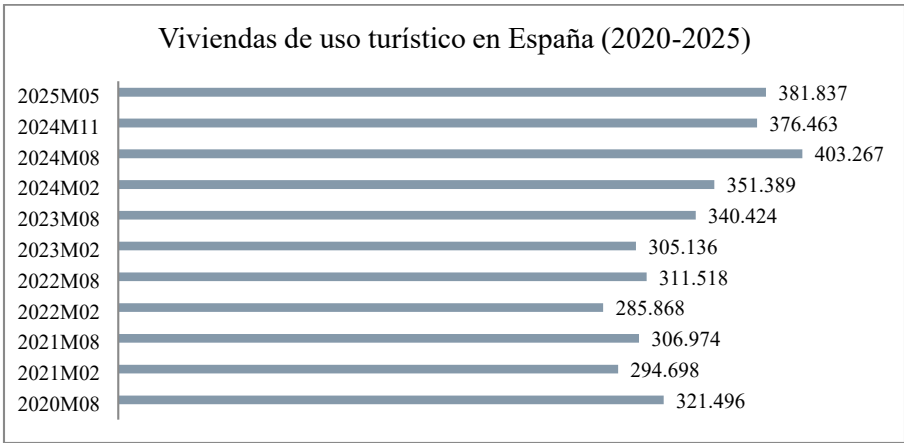


Figura 9. Vivienda turística en España.

Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Si se consulta la evolución de las plazas de vivienda turística en España en el Instituto Nacional de Estadística vemos que en agosto de 2020 existían 1.627.377 plazas y para mayo de 2025 habían aumentado a 1.927.931 plazas (figura 10).

²¹ Exceltur. Asociación de empresas turísticas que incluye cadenas de hoteles, líneas aéreas, etc. Disponible en: <https://www.exceltur.org/viviendas-turisticas/>

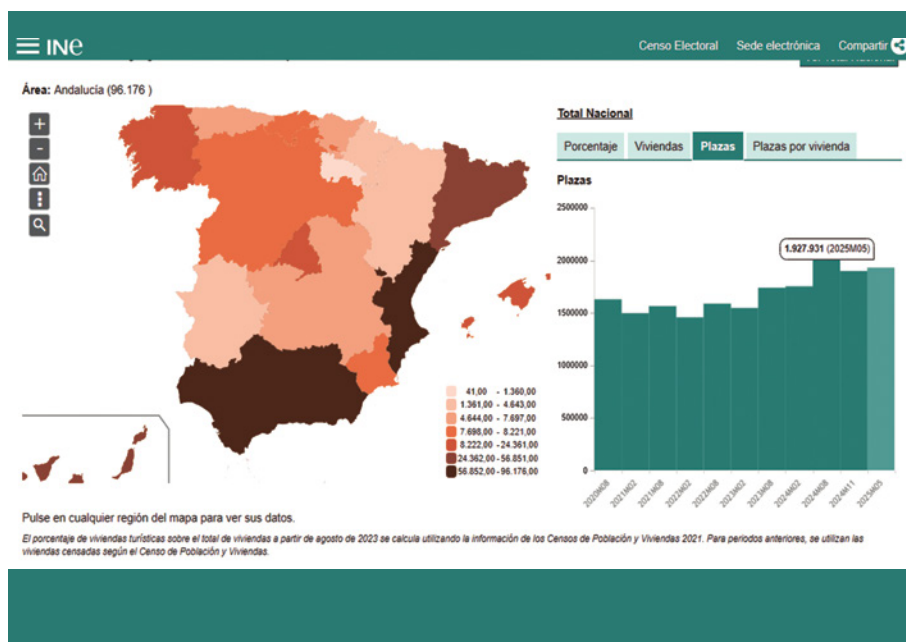


Figura 10. Plazas de vivienda turística en España. Instituto Nacional de Estadística. Mayo de 2025.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Con respecto al barrio de Centro Histórico de la ciudad de Málaga, este año 2025 existen censadas 481 viviendas turísticas. Hay que recordar que la población de este barrio se sitúa en 4612 habitantes y que si se considera una media de 4,98 plazas por vivienda turística nos acercamos a las 2400 plazas de turistas alojados en VUT y que suponen ya en Málaga más plazas que las hoteleras y apartamentos turísticos.

En sus inicios existía una economía colaborativa que ponía en contacto directo a particulares/propietarios de viviendas con particulares/turistas y que tuvo su primera eclosión en los años cercanos a la crisis mundial de 2008. En los últimos quince años se ha ido transformado en un producto económico de primer orden en manos de empresas multinacionales y operado por portales informáticos como Airbnb o HomeAway. Según consulta realizada en diciembre de 2025 y con datos de junio de 2025 en la ciudad de Málaga se encontraban disponibles a través de Airbnb 9.496 VUT, una proporción muy alta de ellas se encuentran en el distrito-1 Centro (figura 11).

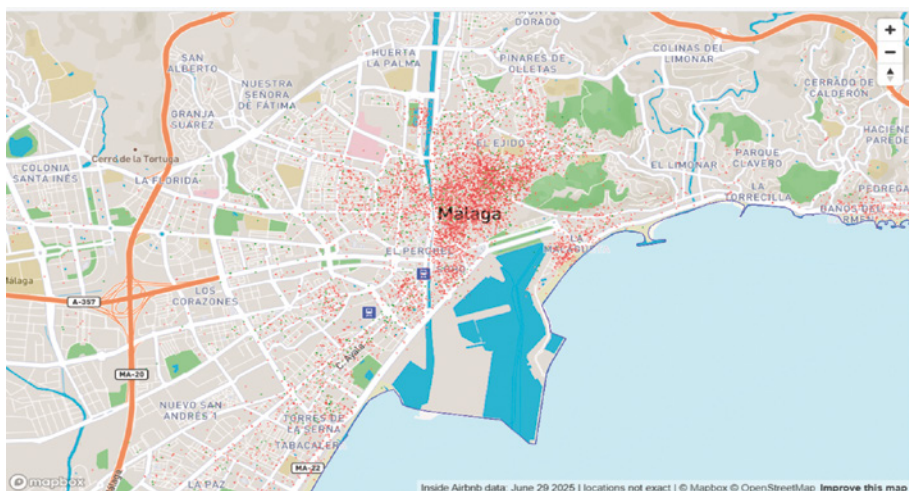


Figura 11. Imagen de consulta de vivienda turística en el centro de Málaga.

Fuente: Inside Airbnb. Fecha de consulta en diciembre de 2025, datos de 29 de junio de 2025

Las consecuencias de este proceso han sido principalmente dos:

- Aumento del destino de las viviendas de alquiler residencial a alquiler vacacional.
- Subida del precio del alquiler motivado por la nueva fórmula de renta por días o temporadas cortas para alojamiento de turistas.

La velocidad de esta evolución ha sido mayor a la de su regulación legislativa, dando lugar a la implantación de un gran número de viviendas turísticas en centros históricos y barrios limítrofes. Alrededor del 30 % de estas viviendas no se encuentran reguladas o no son tenidas en cuenta como actividad económica y ya están compitiendo claramente con la oferta regulada de hostelería tradicional y afectando a la recaudación impositiva lo que a la larga puede afectar al denominado estado del bienestar.

Con respecto a la primera consecuencia hay que tener en cuenta situaciones como el alto porcentaje de vivienda turística en relación con la vivienda residencial en ciertos barrios o distritos de nuestras ciudades.

Con referencia a la segunda consecuencia, la subida de los precios del alquiler ha supuesto un obstáculo más para los residentes en vivienda de alquiler que se han visto rechazados por sus arrendatarios y no renovados sus contratos de alquiler residencial, en otros casos subidas del precio del alquiler de forma inasumible.

La normativa europea de la vivienda turística (VUT) se fundamenta en restricciones de tiempos de alquiler y de inscripción en los registros de vivienda

turística. Esta laxa normativa parte de la base de que la vivienda turística no es sino una vivienda familiar que es alquilada para su uso turístico unos días al año y que sigue manteniendo su carácter de vivienda habitual. No existe, por tanto, obligación para el propietario de la vivienda de darse de alta como empresa para este fin salvo que necesite contratar a un trabajador a jornada completa.

La cuestión de la subida del precio de la vivienda de alquiler en los centros urbanos es común en ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga, pero también en ciudades europeas como Ámsterdam, Viena o Berlín. Como propuestas, el ayuntamiento de Viena puso en marcha en 2018 una regulación de la vivienda de alquiler sometiendo al 75 % de la misma a control de precios, estipulando alrededor de 5 euros el metro cuadrado, de esta forma el 25 % restante sería vivienda de alquiler de renta libre. Desde el gobierno de Austria, también desde 2018, se fomenta la construcción de vivienda social para alquiler y se ha conseguido situar los precios por debajo de la media de las capitales europeas.

En el caso de Berlín su gobierno municipal propone municipalizar los edificios que se encuentran vacíos para ponerlos en alquiler con un control de precios asequibles para residentes de la ciudad. A pesar de estas propuestas, los precios de los alquileres de Berlín no han dejado de subir desde la salida de la crisis de 2008 y la segregación por motivos económicos en cuestión de vivienda se acentúa debiendo la población desplazarse a barrios periféricos donde poder encontrar un alquiler asequible.

Al igual que en los casos de otras ciudades europeas, el caso Málaga presenta similitudes en cambio de uso de vivienda residencial a vivienda turística (VUT), aumento de los precios de alquiler y problemática relacionada con la progresiva turistificación de la ciudad de Málaga.

El ayuntamiento de Málaga está trabajando las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) en el distrito 1 Centro y en los últimos años también en el distrito Universidad Teatinos y distrito Carretera de Cádiz. Esta problemática ha sido abordada tras años de denuncias por parte de vecinos del centro histórico y de movimientos sociales y vecinales. El turismo y los servicios relacionados con esta actividad económica han incidido, en muchas ocasiones de manera negativa, en la vida de la población residente desde los años noventa del pasado siglo, pero especialmente en esta última década tras la salida de la crisis económica y la orientación de la actividad económica de la ciudad de Málaga hacia el turismo urbano. Existe legislación a escala estatal y autonómica con respecto a la emisión de ruidos. El Ayuntamiento de Málaga ha declarado dos zonas de especial protección acústica: el Plan Zonal Específico distrito número 1, Centro y el Plan Zonal Específico distrito número 11, Teatinos-Universidad. Desde el Ayuntamiento de Málaga se reconoce la saturación acústica en el distrito 1 Centro.

En las zonas urbanas y centros históricos una de las motivaciones para la implantación de hoteles y viviendas turísticas es la presencia en mayor o menor número de museos en la ciudad. El turismo de museos en las grandes ciudades europeas mueve una buena proporción del turismo de fines de semana y periodos cortos vacacionales. Ejemplos como París, Berlín, Ámsterdam, Madrid y, en los últimos quince años, la ciudad de Málaga.

La ciudad de Málaga se ha orientado hacia una oferta intensa en museos y muestra un alto atractivo cultural desde finales de la década de los ochenta del pasado siglo xx. En el año 1988 se inauguró la Fundación Casa Natal Pablo Picasso; en 1997 se realizaron las obras de peatonalización de las calles Bolsa y Strachan; en el año 2003 se completó la peatonalización de la calle Marqués de Larios y la plaza de la Constitución, además de la apertura del Museo Arte Contemporáneo de Málaga CAC, del Museo Picasso de Málaga y la recuperación del Teatro Romano tras la demolición de la Casa de la Cultura (1995); en el año 2007 se inauguró el Museo del Patrimonio Municipal de Málaga MUPAM, obra realizada tras la demolición de todas las casas menos una de la Coracha; en 2011 se peatonaliza la calle Alcazabilla hacia la Plaza de la Merced y se inaugura el Museo Carmen Thyssen de Málaga en calle Compañía; en el año 2015 se produce la apertura del Museo Pompidou de Málaga, Cubo del Muelle 1 del Puerto, además la apertura del Museo de la Colección del Museo Ruso de San Petersburgo en Málaga (antiguo edificio de Tabacalera); en el año 2016 se inaugura el Museo Arqueológico y de Bellas Artes de Málaga (Palacio de la Aduana); en 2017 se peatonaliza el entorno de la Catedral de Málaga. Se encuentran a disposición del visitante y del turista hasta 37 museos en Málaga, disponibles en la web de Málaga Turismo²².

5.3 Patrimonio histórico en peligro

El patrimonio histórico ha sufrido el abandono, la transformación y la demolición desde la segunda mitad del siglo xx. Uno de los casos más recientes ha sido en Hoyo Esparteros, pleno centro histórico de Málaga y muy cercano al Mercado Central o de Atarazanas, donde existía un edificio histórico en situación de abandono desde hace décadas y que albergó el Hostal La Mundial²³. Se construyó a finales del siglo xix como residencia de la familia Lorins Heredia, diseñado por el arquitecto Eduardo Strachan. La cadena hote-

²² Museos Málaga, Málaga Turismo. <http://www.malagaturismo.com/es/secciones/ciudad-de-museos/17>

²³ Vimeo. ¡Salvemos La Mundial! https://vimeo.com/321080873?fbclid=IwAR13gpmCdjtFaLdFrIBfpluSvkG98lmPiLgDZUVbCnC9d_qnnLdWCgJYE

lera H10²⁴ presentó un proyecto arquitectónico de Rafael Moneo para derribo del edificio y construcción de un hotel de 5 estrellas en el solar (figura 12).



Figura 12. Imagen de infografía de proyecto de Rafael Moneo para hotel en Hoyo Esparteros para la cadena H10.

Fuente: Diario SUR 8 febrero 2019.

Con fecha 1 de febrero de 2019 se publicó en Diario Sur la noticia «Los promotores del hotel de Moneo saldan la deuda y desbloquean definitivamente el proyecto»²⁵. El geógrafo malagueño Antón Ozomek ha realizado numerosas intervenciones en medios de comunicación y redes sociales ante la continua destrucción del patrimonio histórico de la capital malagueña y en defensa de La Mundial²⁶. Con fecha 8 de febrero apareció la noticia en Diario Sur «Los promotores del hotel de Moneo ya tienen la licencia para derribar la Mundial e iniciar las obras»²⁷, de esta forma se admite como segura la construcción del hotel de 138 habitaciones promovido por la cadena H10, cuestión que ha provocado el rechazo de parte de la población residente y población preocupada por la destrucción de este palacete histórico, su eliminación y la construcción de un

²⁴ *Diario Sur*: «La cadena H10 ultima su desembarco en el hotel de Moneo para sacarlo a flote» <https://www.diariosur.es/malaga-capital/cadena-ultima-desembarco-20190201231707-nt.html>

²⁵ *Diario Sur*: «Los promotores del hotel de Moneo saldan la deuda y desbloquean definitivamente el proyecto». <https://www.diariosur.es/malaga-capital/promotores-hotel-moneo-20190201113509-nt.html>

²⁶ Antón Ozomek. Youtube. Crono mapa del expolio del BIC del Centro Histórico de Málaga 1957-2016. <https://www.youtube.com/watch?v=POfu2gmLz8U&fbclid=IwAR2lgaGE1UccX9KWS5iRcVHGHx1Pvn-kU8GrM5DPgaGjH3KIE-pelpihc1I>

²⁷ *Diario Sur* 8 febrero 2019.

edificio cuyo proyecto y diseño afectará gravemente a la estética arquitectónica de la margen izquierda del río Guadalmedina en la capital malagueña. Con fecha 5 de marzo se aceptó la moción de Málaga para la Gente en el Ayuntamiento de Málaga contra la demolición del Palacete de los Benahavis. El sábado 9 de marzo se organizó «Salvemos la Mundial»²⁸ un acto para rodear el edificio e intentar evitar su demolición inminente, con asistencia de unas 200 personas entre las que destacan políticos de la oposición del Ayuntamiento de Málaga, profesores de la UMA, activistas por el patrimonio y por el Centro Histórico, vecinos.

El lunes 11 de marzo de 2019, la empresa autorizada para su demolición inició los trabajos, pero a lo largo de la jornada se recibe una orden de paralización de derribo procedente del Juzgado de Instrucción N.º 3 de Málaga²⁹ mientras se resuelve la denuncia ante la Fiscalía de Málaga presentada por el colectivo «Salvemos La Mundial». Con fecha 26 de marzo se inician los trabajos de demolición en el edificio (figura 13).



Figura 13. El lunes 1 de abril de 2019 presentaba esta imagen el solar del edificio de La Mundial, en plena demolición y retirada de materiales.

Fuente: Elaboración propia.

Se ha asistido a una modificación profunda del Centro Histórico de Málaga con rehabilitaciones y restauraciones que enmascaran transformaciones

²⁸ *Diario Málaga Hoy*. «Los trabajos de demolición de La Mundial empiezan el lunes». https://www.malahoy.es/malaga/trabajos-demolicion-La-Mundial_0_1334567003.html

²⁹ *Diario La Opinión de Málaga*. «Un juzgado paraliza el derribo de La Mundial de forma cautelar» <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2019/03/11/paralizan-obras-demolicion-mundial/1073831.html>

profundas de edificios históricos. La construcción de un hotel de diseño estilo internacional en Hoyo Esparteros, centro histórico de Málaga, ha provocado un impacto de manera irreparable en el paisaje urbano de la ciudad, su inauguración tuvo lugar en agosto de 2022 (figuras 14 y 15).

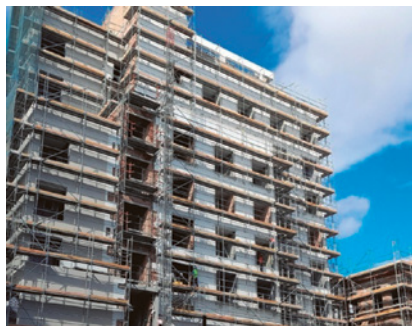


Figura 14. Fotografía tomada en marzo 2022.
Hotel H10.



Figura 15. Fotografía tomada en junio 2022.
Hotel H10.

Fuente: Elaboración propia.

El proyecto de Biblioteca Pública del Estado en Málaga³⁰ que sería alojada en el antiguo Convento de San Agustín es otro de los proyectos que está basado en la destrucción del patrimonio histórico de la ciudad de Málaga (figuras 16 y 17).



Figuras 17 y 18. Edificio del antiguo Convento de San Agustín y obras de rehabilitación y transformación en Biblioteca Pública del Estado.

Fuente: https://www.youtube.com/watch?v=nY_B2Ka25bI&feature=youtu.be

³⁰ *La Opinión de Málaga*. «La futura Biblioteca de Málaga, un gran viaje en el tiempo por 25 siglos» 23 octubre de 2023. Disponible en: <https://www.laopiniondemalaga.es/cultura-espectaculos/2023/10/21/futura-biblioteca-malaga-gran-viaje-93615818.html>

Tras varios años de estudio y solicitud de licencias, el Ministerio de Cultura ha dado vía libre a la modificación de este edificio histórico para albergar la Biblioteca³¹.

6. CONCLUSIONES

En el Preámbulo de nuestro Estatuto de Autonomía de Andalucía³² se recogen cuestiones referentes a patrimonio histórico y cultural que pueden aplicarse a la ciudad de Málaga. Debemos defender esta riqueza cultural y los valores patrimoniales existentes y recordar que posee la protección de Conjunto Histórico desde el año 2012. Málaga es una ciudad mediterránea con proceso de gentrificación en su área histórica desde la década de los noventa del pasado siglo. Podemos apreciar los procesos de remodelación, reformas y embellecimiento del Centro de la ciudad de Málaga. Proyectos de embellecimiento de zonas degradadas y peatonalización de espacios públicos con acusado proceso de turistificación, con alta afluencia de turismo de masas y el denominado turismo de borrachera. Además, se han producido cambios en los usos de viviendas del Centro de Málaga, Distrito 1, de uso como vivienda residencial a vivienda de uso turístico (VUT), aumento de ruido y problemas de residuos procedentes de las actividades turísticas con zonas acústicamente saturadas (ZAS).

Málaga reúne un amplio conjunto de características históricas, culturales y patrimoniales que la encuadraran dentro de las ciudades Patrimonio de la Humanidad. A pesar de ello, este reconocimiento que concede ICOMOS (UNESCO), Málaga no se ha beneficiado de él y son muchas las voces que proponen reconsiderar la cuestión en la actualidad (López Padilla, 2020).

Hay que entender que el turismo urbano en las últimas décadas, y sobre todo desde la salida de la crisis económica de 2008, se ha transformado en un negocio de primera magnitud y su impacto sobre el país, la región y sus ciudades es muy elevado. La huella ecológica que deja el turista que se desplaza en avión es muy alta y los recursos que necesita en sus lugares de destino superan ampliamente a los que necesita la población residente, ya sea en consumo de agua, alimentación o energías para su alojamiento y desplazamiento. La gene-

³¹ Ministerio de Cultura. Biblioteca Pública del Estado, Málaga. Disponible en: <https://www.cultura.gob.es/giec/obras/en-ejecucion/bibliotecas/malaga.html>

³² Estatuto de Autonomía de Andalucía. 1981. «La interculturalidad de prácticas, hábitos y modos de vida se ha expresado a lo largo del tiempo sobre una unidad de fondo que acrisola una pluralidad histórica, y se manifiesta en un patrimonio cultural tangible e intangible, dinámico y cambiante, popular y culto, único entre las culturas del mundo».

ración de riqueza del turismo y del turismo urbano sobre las poblaciones locales es clara, pero debemos cuestionarnos y hacer cálculos más profundos sobre la capacidad de carga de una región y en este caso de una ciudad o un centro histórico de una ciudad histórica. Además, y según consultas a agentes sociales, los ingresos económicos del negocio turístico no han repercutido de forma equitativa en los empleados del sector y un alto porcentaje de este beneficio son transferidos a empresas que pueden hallarse instaladas en otras regiones o incluso estados diferentes a los de los destinos turísticos.

Las situaciones que hemos podido ver personalmente en la zona Centro Histórico de Málaga durante la realización de esta investigación han sido ruido, suciedad, pérdida de identidad cultural de la población receptora, tematización de espacios turísticos entre otros. Además, hay que admitir como una cuestión de gran importancia la elevación de los niveles en precios de productos de consumo y de viviendas de alquiler y de propiedad que afectan al residente de la zona turística del centro de Málaga. Igualmente, la pérdida de la cultura gastronómica de la capital malagueña, donde se han implantado multitud de franquicias y negocios tipo *gourmet* que ofrecen al turista productos que no tienen nada que ver con la gastronomía local.

La turistificación se ha expandido por todos los barrios de la ciudad de Málaga. La privatización y la pérdida de identidad de los espacios de vida cotidiana están cada vez más adaptados a una funcionalidad económica orientada al visitante, alejada del uso público de la población residente (Cruz Ruiz, 2018). Como continuación de tal efecto sobre los barrios del Centro encontramos en otros Distritos de la ciudad, como el Distrito Este, zonas de Pedregalejo y el Palo, subidas en precios de viviendas de propiedad y de alquiler por la expulsión hacia estas zonas de la población procedente del Centro Histórico. Es en estos Distritos del anillo del Centro Histórico donde las nuevas familias deben establecer su residencia habitual (López Padilla, 2020). La cuestión de la subida del precio de la vivienda de alquiler en los centros urbanos es una característica común en ciudades como Madrid, Barcelona, Málaga, pero también en ciudades europeas como Ámsterdam, Viena o Berlín. En el caso de Berlín, su gobierno municipal propone municipalizar los edificios que se encuentran vacíos para ponerlos en alquiler con un control de precios asequibles para residentes de la ciudad.

Los 11 distritos municipales de la capital malagueña están sufriendo cambios en su composición poblacional debido a la expansión de los procesos de gentrificación y turistificación del Distrito Centro. La problemática expuesta ha tenido su reflejo en la reducción de la calidad del hábitat y confort para los vecinos del centro de Málaga y ha provocado que una buena parte de la población residente haya decidido desplazar su residencia a otros distritos munici-

pales de la ciudad de Málaga o a la Málaga metropolitana donde existe menor impacto del turismo urbano. Se han desarrollado proyectos de embellecimiento de zonas degradadas y peatonalización de espacios públicos, lo que ha traído aparejado un acusado proceso de turistificación.

Todos estos proyectos urbanos emprendidos por el ayuntamiento de Málaga y cofinanciado por la Junta de Andalucía o por el gobierno del Estado han creado nuevos espacios y han destruido una buena parte del patrimonio histórico, tanto mueble como inmueble. Se han producido cambios en los usos de viviendas del Centro de Málaga, Distrito 1. En el barrio del centro histórico ha disminuido la población residente y se da cabida a un turismo creciente que ha provocado un cambio de vivienda residencial a vivienda de uso turístico (VUT). El uso abusivo de los espacios públicos y privados ha creado problemas de convivencia graves, como el aumento de ruido con zonas acústicamente saturadas ZAS. Además de problemas medioambientales como el aumento de residuos procedentes de las actividades turísticas o la saturación y caos de circulación en las áreas centrales de la ciudad. La necesidad de vigilancia y control de la masa de turismo y visitantes en el centro histórico de Málaga debido a fiestas populares o festivales y celebraciones de fines de semana hace de Málaga un espacio tomado por las fuerzas de seguridad que enrarece el ambiente de esta ciudad mediterránea.

El modelo de turismo que se ha implantado en la capital malagueña en los veinte últimos años es insostenible. Además de lo expuesto en los anteriores capítulos hay que reflexionar también profundamente sobre la contaminación que produce la llegada de millones de turistas cada año a la ciudad de Málaga. Turismo que en un 75 % accede a través de los medios de transporte que generan mayor contaminación y mayor huella ecológica, como son el transporte aéreo vía Aeropuerto Pablo Ruiz Picasso y la llegada de cruceros al Puerto de Málaga. A pesar de las alertas que se vienen lanzando desde los principales organismos públicos y privados a escala mundial sobre el problema del cambio climático por el calentamiento global y la contaminación que llega hasta zonas remotas no habitadas como el Ártico, el negocio del turismo es más poderoso que todos estos avisos. Hay que optar por otro tipo de turismo que no se base en crecimiento sin control y que se oriente de una forma sincera hacia un turismo cultural y patrimonial con menor impacto negativo en el medio ambiente y en la población residente. Se propone diversificar la oferta turística, consolidar el turismo de experiencia³³ con base en un turismo sostenible (Zárate, 2017), romper la estacionalidad turística y combinar diferentes seg-

³³ Turismo de experiencias como un tipo de turismo, producto turístico debemos entender, alejado del turismo de masas donde el turista interactúa con el entorno, paisaje, la cultura, etc. Noticias de «turismo de experiencias» en Hosteltur. <https://www.hosteltur.com/tag/turismo-de-experiencias>

mentos son algunas propuestas para intentar minimizar el impacto del turismo en la capital malagueña. Es preciso considerar que dentro de las campañas puestas en marcha por Turismo Málaga, entidad dependiente del Ayuntamiento de Málaga, estas cuestiones han sido lemas o parte de sus iniciativas. Habrá que cuestionarse si la fórmula aplicada ha buscado realmente la consecución de la idea inicial o simplemente es una sucesión de campañas de marketing para limpiar la imagen del negocio del turismo de masa o de bajo coste.

Defendemos que lo auténtico de una ciudad o de una región debería ser una fórmula propuesta que haga el destino turístico diferente y único. El destino turístico debería alejarse de la estandarización y de las ciudades temáticas igualadas por diseños urbanos lejanos a su tradición histórica. Los macroproyectos genéricos que se implantan en cualquier ciudad en cualquier lugar del mundo y que dan lugar a una homogeneidad en sus paisajes urbanos, destruyen sus paisajes culturales. Esto supone a medio o largo plazo la pérdida de identidad y de atractivo para la población residente y para el turista que cambiará de destino buscando autenticidad. Las ciudades son el reflejo de la identidad de las personas que las habitan y deben ser los residentes los primeros en sentir atracción por su ciudad con vínculos de todo tipo, pero básicamente emocionales. Málaga presenta unas características propias gracias a la mezcla de culturas de pueblos y personas que han venido a la zona y han decidido quedarse a vivir por diferentes motivaciones. Estamos convencidos de que la ciudad posee un alto valor cultural y patrimonial que debe ser conservado y protegido.

7. BIBLIOGRAFÍA

- ALBERT, A.; BENACH, N. (2012): «Doreen Massey. Un sentido global del lugar. Revisión». *Colección Espacios Críticos: 2*, Editorial Icaria, Barcelona.
- ALÍA MIRANDA, F. (2008): *Técnicas de Investigación para Historiadores: las fuentes de la Historia*. Madrid. Síntesis.
- ANGE, M. (1992): *Los «No lugares». Espacios de Anonimato. Una antropología de la Sobremodernidad*. Editorial Gedisa. Barcelona. Quinta reimpresión, septiembre 2000.
- AROSTEGUI SÁNCHEZ, J. (2001): *La investigación Histórica: Teoría y Método*. Barcelona. Crítica, pp. 42-51.
- AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2020): *URBAN*. «El Ayuntamiento de Málaga, con la Iniciativa Comunitaria Urban inició en 1995 un proceso de recuperación del Centro Histórico de la ciudad que ha proseguido hasta la actualidad». <http://www.programaseuropeos-malaga.com/urban/pagina.asp?cod=79>
- BORJA, J. (2019): «Derecho a la ciudad, de la calle a la Globalización». Barcelona. *Monografías CIDOB*, 76, pp. 33-43.

- BOVE, E. (2019). «El uso de la propiedad». A Coruña. *Revista Crítica Urbana*, Número 4. La Propiedad.
- CIEDES (2020): *Propuesta de impulso a la estrategia Málaga*. https://CIEDES.es/images/stories/Laura/PLAN_2020/gruposprospectiva/Grupos%20prospectiva%202020propuestainicial.pdf
- (2022): La alineación del Plan Estratégico de Málaga con la Agenda 2030 de Naciones Unidas. El proceso de elaboración de la Agenda ODS Málaga 2030. <https://CIEDES.es/el-plan/agenda-ods-2030.html>
- CONSEJO DE EUROPA (2020): Convenio Europeo del Paisaje. Florencia 20 octubre 2000. <https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/desarrollo-territorial/convenio.aspx>
- CRUZ RUÍZ, E. (2018): *La turistificación de los centros urbanos*. Facultad de Comercio y Gestión. Universidad de Málaga. Málaga.
- DÍA PARRA, I. (2014): «La gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 64, pp. 321-340
- ESTUDIOS TURÍSTICOS (2018): «Overtourism. Comprender y gestionar el crecimiento del turismo urbano más allá de las percepciones». *Anexo de la Revista Estudios Turísticos*, 216.
- FARIÑA TOJO, J. (2023): El blog de José Fariña Urbanismo, Territorio y Paisaje. <https://elblogdefarina.blogspot.com/>
- (2018): «Turismo, Imagen Urbana e Identidad». *Revista Estudios Turísticos*, 216 (2.º S), pp. 9-26. Profesor Emérito de la Universidad Politécnica de Madrid. Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio. jose.farina@upm.es www.elblogdefarina.blogspot.com.
- (2000): *La protección del Patrimonio Urbano. Instrumentos Normativos*. Ediciones AKAL. Madrid.
- FERNÁNDEZ SALINAS, V. et al. (2020): *Arte para / arte por parte de: perspectivas y derivas de transformaciones de la ciudad. El caso de Málaga*. Universidad de Sevilla. https://investigacion.us.es/sisius/sis_showpub.php?idpers=1396
- GEHL J. (2006): *La humanización del espacio urbano. La vida entre los edificios*. Estudios Universitarios de Arquitectura, 9. Barcelona. Ed. Reverté.
- GESTRISAM. *Estadísticas e Informes*. Ayuntamiento de Málaga. <https://gestrisam.málaga.eu/estadisticas-informes/>
- GOBIERNO DE ESPAÑA. *Declaración de Toledo (2010)*. La declaración de Toledo (2010) y el impulso a la regeneración urbana integrada. <https://www.mitma.gob.es/porta-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/la-declaracion-de-toledo-2010-y-el-impulso-a-la-regeneracion-urbana-integrada>
- GÓMEZ VILLEGAS, I., & GARCÍA ESPAÑA, F. (2023): «Vinculación al lugar en áreas metropolitanas: un estudio de caso en Málaga (España)». *Cuadernos Geográficos* 62 (2), pp. 30-52

- HARVEY, D. (2003): *Espacios de esperanza*. Ediciones AKAL. 5.^a reimpresión 2018. Madrid.
- (2014): *Espacios de capital. Hacia una geografía crítica*. Editorial Akal. Cuestiones de antagonismo. Madrid.
- HERNÁNDEZ PEZZI, C. (2018): *Turismo: ¿Truco o trato? Políticas públicas para el turismo de masas*. Barcelona. Catarata.
- JOVER, BÁEZ, J. (2017): Volviendo al Centro Histórico: la recuperación diferencial del patrimonio y su supeditación a las dinámicas urbanísticas. El caso de Sevilla. (Tesis Doctoral no publicada) Doctorado en Paisaje, patrimonio, naturaleza y desarrollo. Facultad de Geografía e Historia. Universidad de Sevilla.
- JUNTA DE ANDALUCÍA. *BOJA* número 136 de 16 de julio de 2021. Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades.
- Resolución de 2 de julio de 2021, de la Dirección General de Comercio, por la que se hace pública la declaración de zona de gran afluencia turística, a efectos de horarios comerciales, del municipio de Málaga. <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2021/136/67>
- Instituto de Cartografía y Estadística de Andalucía (IECA). Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. *Andalucía pueblo a pueblo - Fichas Municipales*. Málaga 29067. <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=29067>
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/normativa/normas-elaboracion/detalle/60929.html>
- *Catálogo de Paisajes de Andalucía. Catálogo de paisajes de la provincia de Málaga* (2015) Secretaría de Ordenación del Territorio (SGOTU) Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio. Universidad de Sevilla. Centro de Estudios Paisaje y Territorio (CEPT) Estudio sobre imágenes no pictóricas y paisajes de la provincia de Málaga. Mayo, 2015.
- *Catálogo de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía*. Conjunto Histórico de Málaga. Fecha de disposición 17/04/2012. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/culturaypatrimoniohistorico/areas/bienes-culturales/catalogo-pha/consulta/detalle/004218004318.html>
- Catálogo de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía. *Bienes de Interés Cultural de Málaga, municipio Málaga*. Hay 67 BIC todos los estados administrativos incoados e inscritos. https://www.juntadeandalucia.es/organismos/culturaypatrimoniohistorico/areas/bienes-culturales/catalogo-pha/consulta.html?text=&provincia=MALAGA&municipio=MALAGA&estado=All&tipologia=All&tipo_patrimonio=All&sort_by=municipio&items_per_page=10
- Consejería de Cultura. *BOJA* número 83 de 30 de abril de 2012. Declaración de Bien de Interés Cultural DECRETO 88/2012, de 17 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz el sector delimitado de la ciu-

- dad de Málaga como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico. https://www.juntadeandalucia.es/organismos/culturaypatrimoniohistorico/areas/bienes-culturales/catalogo-pha/consulta.html?text=M%C3%A1laga&provincia=MÁLAGA&municipio=MÁLAGA&estado=Inscrito&tipologia=All&tipo_patrimonio=Inmueble&sort_by=search_api_relevance&items_per_page=10. *BOJA* número 83, p. 42. <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/83/d7.pdf>
- DERA Junta de Andalucía. *Datos Espaciales de Referencia de Andalucía*. <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/DERA/>
- LÓPEZ PADILLA, M. D. (2022): «El paisaje urbano de Málaga. Procesos de Gentrificación». *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLVIII, pp. 83-116, sep. 2022. ISSN 2603-6010. <https://www.boletinrsg.com/index.php/boletinrsg/article/view/146>
- (2020): «Procesos actuales de turistificación en la ciudad de Málaga». Madrid. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*. CLV 2020, pp.107-140 ORCID iD: <http://orcid.org/0000-0001-6477-9269>. <https://www.boletinrsg.com/index.php/boletinrsg/article/view/104/114>
- (2019): Análisis de los procesos de gentrificación y, turistificación en Málaga Centro. Cambios en el Paisaje Urbano de Málaga, Distrito Centro en los últimos años, 2010 a 2018 (Trabajo Fin de Máster no publicado), Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- OBLARÉ MUÑOZ, N. (2015): *Análisis del Turismo de cruceros de Málaga y sus puertos competidores* (Trabajo Fin de Máster no publicado). Facultad de Turismo. RIUMA. Universidad de Málaga.
- OZOMEK, A. (2017): *Cultura, Turismo y Desarrollo Local: el modelo de Málaga a debate. El crecimiento turístico y cultural de Málaga, ¿un desarrollo sostenible? Málaga*. Colectivo en Defensa del Patrimonio Histórico de Málaga.
- PARDO ABAD, C.J.(2013): *Territorio y recursos turísticos. Análisis geográfico del turismo en España*. Madrid. Ramón Areces. Universidad Nacional de Educación a Distancia.
- PEPRI DE MÁLAGA: *Avance año 2014*. Ayuntamiento de Málaga. <https://avancepepri-centro.malaga.eu/opencms/export/sites/pepri/.content/documentos/documentos-general/PEPRI-CE0NTRO2.pdf>.
- TURISMO COSTA DEL SOL: Ayuntamiento de Málaga. <https://www.costadelsolmalaga.org/>
- UNESCO (2011). Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico con inclusión de un glosario de definiciones. <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>
- ZÁRATE MARTÍN, M. A. (2006): «Medio siglo de cambio en los centros urbanos españoles». *Revista Estudios Geográficos*, LXVII, 260, pp. 283-315. <https://doi.org/10.3989/egeogr.2006.i260.51>
- (2012): *En torno a la ciudad y la forma urbana. Sociedad y Paisaje*. Madrid. Editorial Académica Española.
- (2017): «El turismo sostenible para el desarrollo». *Revista Arbor*. CSIC. Vol. 193. <https://doi.org/10.3989/arbor.2017.i785>

8. APÉNDICE DE SIGLAS

- Bien de Interés Cultural (BIC).
- Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).
- Centro de Investigaciones Estratégicas y de Desarrollo Económico y Social de Málaga (CIEDES).
- Centros Internacionales de Formación de Autoridades y Líderes (CIFAL).
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS).
- Estrategias de desarrollo urbano sostenible integrado (EDUSI).
- Informes Voluntarios de Progreso (VLR).
- Instituto de las Naciones Unidas para la Formación Profesional y la Investigación (UNITAR).
- Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía (IECA).
- Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Museo del Patrimonio Municipal de Málaga (MUPAM).
- Observatorio de Medio Ambiente Urbano de Málaga (OMAU).
- Organismo autónomo de gestión tributaria y otros servicios del Ayuntamiento de Málaga (GESTRISAM).
- Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUAN).
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga (PEPRI).
- I Plan Estratégico de Málaga de 1992-1996 (I PEM).
- II Plan Estratégico de Málaga de 2001-2014 (II PEM).
- Portal bibliográfico de la Universidad de la Rioja (Dialnet).
- Sociedad Mercantil Estatal para la Gestión de la Innovación y las Tecnologías Turísticas (SEGITTUR).
- Sistema de Prospección Permanente del Mercado de Trabajo de Andalucía (ARGOS).
- Tecnologías de Información y Comunicación (TIC).
- Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED).
- Viviendas de uso turístico (VUT).
- Zonas acústicamente saturadas (ZAS).

RESUMEN

DINÁMICAS DE CAMBIO URBANO, INTENSIFICACIÓN TURÍSTICA E IMPACTO PAISAJÍSTICO EN LA CIUDAD DE MÁLAGA. EL ESTUDIO DE CASO DE SU CENTRO HISTÓRICO

Abordamos el caso de la ciudad de Málaga y su centro histórico. Se estudian las distintas situaciones que sufre la población residente: acceso a la vivienda, cambios en la actividad económica, ocupación de espacios públicos por el turismo, problemas de habitabilidad y falta de intimidad de las familias residentes. La metodología utilizada ha sido mixta: metodología cuantitativa, mediante el estudio de datos obtenidos de diferentes fuentes estadísticas; y metodología cualitativa, con la recogida de información de la población residente, basada en un intenso trabajo de campo. Los resultados nos informan de procesos como la gentrificación y la turistificación que causan un alto impacto en su paisaje urbano. Se percibe una transformación social y cultural derivada del fenómeno turístico de masas que sufre la ciudad de Málaga.

Palabras clave: Ciudad, Centro Histórico, Málaga, Gentrificación, Turistificación.

SUMMARY

DYNAMIC OF URBAN CHANGE, TOURISM INTENSIFICATION AND LANDSCAPE IMPACT IN THE CITY OF MALAGA. THE CASE STUDY OF ITS HISTORICAL CENTER

We investigate the case of the city of Malaga and its historic center. We will delve into the different situations suffered by the resident population, such as access to housing, changes in economic activity, occupation of public spaces by tourism, habitability problems and lack of privacy of resident families. The methodology used is mixed; quantitative techniques, through the study of data obtained from different static sources; qualitative sources, with the collection of information from the population by intense field work. The results reveal processes such as gentrification and touristification, which have a significant impact on the urban landscape. In addition, a social and cultural transformation can be observed as a result of the mass tourism phenomenon affecting the city of Málaga.

Keywords: City, Historic Center, Malaga, gentrification, Touristification.