

Renovación urbana y masificación turística en la ciudad antigua: pérdida de población y conflictos sociales

Pedro MARÍN COTS (1) & Antonio GUEVARA PLAZA (2)
& Enrique NAVARRO-JURADO (3)

- (1) Universidad de Málaga, Director del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU)
(2) Universidad de Málaga, Departamento de Lenguaje y Ciencias de la Computación
(3) Universidad de Málaga, Facultad de Turismo, Departamento de Geografía

RESUMEN: El turismo urbano como consecuencia de la renovación de los centros históricos ha tenido un fuerte desarrollo en los últimos años, lo que supone una importante fuente generadora de actividades económicas y de empleo. Sin embargo la masificación de visitantes en los ámbitos históricos y patrimoniales tienen efectos no deseados, tanto sobre la trama urbana, como sobre la población residente; saturación del espacio público, ruido, o excesiva concentración de apartamentos turísticos son algunos de ellos, que suponen una continua pérdida de población en la ciudad antigua, y la ruptura del equilibrio del hábitat urbano. Esta investigación analiza los conflictos que produce el crecimiento del turismo en los centros históricos, dado que, al mismo tiempo, son un barrio de la ciudad y una referencia simbólica para el turismo. El caso de estudio es Málaga, que está transformando su imagen turística, a la vez que está padeciendo los impactos negativos de su éxito. Esta investigación contrasta los conflictos del crecimiento turístico con las propuestas del PGOU de Málaga, el PEPRI del Centro Histórico, el Programa Urban y la reciente Agenda Urbana de 2015, entre cuyos objetivos está el de impulsar el crecimiento de la población en la Ciudad Antigua. El método de trabajo analiza datos de población, uso del suelo, ruidos y densidad de la hostelería, tratados con el programa ArcGIS, así como con los software Gusic y Qugis. Se aportan otros datos, como los recorridos de los visitantes y las encuestas de opinión a residentes y turistas. El exceso de concentración turística en el Centro Histórico está generando desajustes y desequilibrios con la trama urbana clásica y conflictos con la población residente, y las políticas urbanas municipales no están solucionando dichos conflictos.

DESCRIPTORES: Renovación urbana. Centros Históricos. Turismo urbano. Morfología urbana. Saturación. Conflictos sociales. Pérdida de Población.

Urban renovation and massive tourism in the historic city: loss of population and social conflicts

ABSTRACT: Urban tourism, resulting from the renovation of historical centers or emblematic areas of the city, has experienced a strong development over the last years, becoming an important source of economic activity and employment. However, the concentration of visitors in the historical and cultural heritage areas has shown undesirable effects either on the urban layout, or on the population. Saturation of public spaces, increase of noise and excessive concentration of tourist apartments are some of these effects, causing a continuous loss of population in historical areas as well as a breakdown of the urban habitat balance. This research analyzes the conflicts produced by the growth of tourism in historic centers, considering that they are one of the city neighborhoods and, at the same time, a symbolic reference for tourism. The case study is Malaga, which is currently transforming its tourist image, suffering the negative impacts of its tourist success. This research contrasts the conflicts of tourism growth with the proposals of the General Plan of Malaga, the Historic Center Renovation Plan (PEPRI), the EU URBAN Programme and the recent Urban Agenda 2015, whose objectives include the promotion of population growth in the old city Center. The method analyzes data on population, land use, noise and density of restaurants and bars, processed by ArcGIS program, QGIS and GIS software. Other information is provided, such as the routes of the visitors and the opinion polls of residents and tourists. The excessive concentration of tourism in the Historic Center is creating mismatches and imbalances in the classic urban morphology of the city and conflicts with the resident population and municipal urban policies are not solving these conflicts.

KEYWORDS: Urban renovation. Historical City Centers. Urban tourism. Urban morphology. Saturation. Social conflicts. Population loss.

1. Diversos sistemas de renovación urbana y confluencias comunes

La evolución de las ciudades en las últimas décadas ha seguido caminos diferenciados que sin embargo han conducido en muchas ocasiones a resultados similares. No solo el proceso de urbanización se ha acelerado en el conjunto europeo, sino que la ciudad se ha convertido en receptora principal de las rentas derivadas del turismo urbano (FONTS SENTIAS 2006).

Los procesos de urbanización de las ciudades hacia las periferias en los años sesenta fueron rompiendo la imagen clásica de la ciudad eu-

ropea, donde la alta densidad de población por hectárea, la complejidad de usos y funciones, y la proximidad de los servicios básicos era tanto una forma de configuración urbana como ámbito cultural habitual.

El crecimiento hacia el exterior no siempre fue lineal como una progresiva mancha de aceite, sino que en muchas ocasiones fue deslavazado, a saltos, dejando espacios sin urbanizar entre la ciudad consolidada y la nueva (SOLA MORALES, 1997). Ello se puede apreciar básicamente en España, Grecia, el sur de Italia y de una forma menos errática en Francia.

Este proceso que duró hasta la crisis industrial de los años ochenta, dejó en mayor o menor

Recibido: 12.04.2016; Revisado: 26.07.2016.
Correo electrónico: pmcots@gmail.com; guevara@uma.es; enavarro@uma.es

Los autores agradecen los valiosos comentarios de los evaluadores anónimos.

medida abandonados a su suerte a un gran número de centros históricos europeos, donde la falta de reposición de infraestructura, y el envejecimiento de una población atrapada sin posibilidades de salir a la periferia, supuso una degradación de la imagen de la ciudad antigua, que era simultáneamente el reflejo de la propia ciudad.

La necesidad de reconversión industrial motivó que espacios cuya falta de actividad había convertido en obsoletos, zonas portuarias, antiguos alojamientos militares, áreas industriales sin actividad, fueran objeto de renovaciones urbanas con el objetivo no solo de recomponer la ciudad, sino de crear valores añadidos en la economía y una mayor atención al alto nivel de desempleo (CAMPOS VENUTTI, 1978; 1991).

En los primeros años noventa la Unión Europea se hace eco por una parte en el *European Institute for Urban Affairs* de los proyectos de ayuda social vinculada a barrios degradados que se inicia en Reino Unido con las *City Challenge* (PRESCOTT, 2000), y por otra de los trabajos de recuperación urbana integrada que inicia la ciudad de Bolonia, cuyas enormes 400 hectáreas de ciudad histórica necesitaban de una actuación urgente que se inicia a finales de los sesenta con el impulso de Pier Luigi Chervellati, cuyo modelo de recuperación y rehabilitación de edificios y espacios públicos históricos sería imitado posteriormente por muchas ciudades europeas (CERVELLATI, 1973, 1977). El mantenimiento de la población en la ciudad antigua restaurada, en lugar de facilitar su dispersión hacia las periferias como empezaba a ser habitual en Europa fue un cambio cultural decisivo en la metodología de la configuración de la ciudad.

Los programas de recuperación urbana integrada Urban (MARÍN, 2010) que se inician en toda Europa en 1994, dando continuidad a los programas piloto urbanos, pretenden precisamente recuperar barrios degradados, que en muchos casos coinciden con los espacios que ocupan los centros históricos.

Urban, que aunque está a punto de ser olvidada en la burocracia comunitaria, finalmente acaba consolidándose como prácticamente la única política urbana que ha sido capaz de producir la Unión Europea. Y es a través de

los programas Urban, que posteriormente daría lugar a las redes de ciudades Urbact, cómo muchas ciudades recuperan sus centros históricos y ponen en valor su patrimonio cultural ante un turismo cada vez más activo y al mismo tiempo urbano (BERRY, 1993).

Otras ciudades, con o sin Urban, emplean recursos públicos y privados para remodelar antiguos espacios obsoletos como es el caso de Londres a lo largo del río Támesis, en la zona de Canary Wharf, o más recientemente en King Cross (DOMÍNGUEZ, 2013) aprovechando la sinergia del Eurostar en St. Pancras, o los extensos terrenos del área de Battersea, donde el maravilloso edificio que fue portada de Animals de Pink Floyd está siendo remodelado para integrar 250 viviendas y un centro comercial en una operación que ocupa 300 ha. y más de 260.000 m² de nuevas viviendas y oficinas.

Operaciones de integración Puerto-Ciudad (ANDRADE, 2012) se hicieron comunes en toda Europa para continuar recuperando espacios obsoletos y dándoles nuevos usos productivos, el Port Vello de Génova, el Port Vell de Barcelona, la ampliación de la ciudad hacia el mar en Oslo o Amsterdam, los nuevos muelles urbanos en Málaga con el Museo Pompidou y el Palmeral de las Sorpresas, o la American's Cup en Valencia.

2. Renovación Urbana y Turismo

2.1. Turismo y saturación urbana

Las ciudades han utilizado diversas herramientas para reestructurar su espacio urbano, hacerlo más aprovechable para sus ciudadanos, al tiempo que útil como atracción para visitantes y turistas. En ese sentido siempre, desde que en los primeros sesenta se inicia el turismo de masas, ha habido ciudades clave en su simbología patrimonial y turística. Ya lo fueron en el turismo clásico del siglo XVIII, el generado por los recursos económicos vinculados a la revolución industrial en el XIX y principios del XX¹. Venecia, Florencia, Roma, Atenas, París o Londres han gozado de la atención de los viajeros urbanos de una manera evidente desde hace siglos, como las costas mediterráneas lo han sido en España, Italia o Grecia para un turismo no urbano, y que contribuyó a transfor-

¹ Los Grand Tour británicos por el continente son una referencia al igual que los relatos como el de Goethe en su «Viaje a Italia» de dos años a finales del XVIII, o de Stendhal «Roma, Nápoles y Florencia» a principios del

XIX. El escritor francés dio su nombre precisamente al síndrome causado por la belleza y exuberancia del arte italiano a los viajeros románticos de la época.

mar las costumbres, la fisonomía y la economía de pueblos enteros en muy pocos años en una espiral súbita.

Ya en los años ochenta Venecia, quizá el ejemplo más elocuente por la dimensión reducida de la parte que es una isla, tenía un nivel muy alto de visitantes, al igual que ciudades como Roma, Florencia o Pisa. Sin embargo el acceso en aquellos años era prácticamente inmediato y más relajado que hoy en día donde las aglomeraciones de turistas urbanos son habituales.

En Venecia, estimaciones de 33 millones de visitantes al año en 2014 (CITTÀ DI VENEZIA, 2015; DA MOSTO, 2009) ocupan de manera casi permanente la ciudad como jamás soñaron hacerlo las tropas austriacas en el siglo XIX. La dificultad de vida para los residentes en la isla ha supuesto que actualmente solo vivan 60.000 personas, la mitad que hace 50 años. Al mismo tiempo los problemas ambientales de la laguna y un progresivo aumento del nivel del mar, junto con el continuo recorrido por los canales de grandes trasatlánticos han roto hace tiempo lo que se podría considerar un equilibrio entre el territorio y la capacidad que tiene de soportar la actividad humana (UNESCO, 2016).

Antes que en espacios urbanos, la idea de equilibrio y capacidad de carga se desarrollaba en espacios naturales, uno de cuyos ejemplos más conocidos son las Islas Galápagos, donde hasta hace unos años estaba limitado el número de visitantes al año con la idea de que un exceso de actividad humana no afectara de manera negativa al medio natural.

Sin embargo sabemos que tenemos la necesidad de un enfoque holístico para comprender la complejidad urbana y natural, y observar la idea de sostenibilidad como una forma metodológica de actuación equilibrada e integrada (SINGH & *al.*, 2012)

El miedo a la pérdida de recursos económicos si se frenan los desequilibrios más evidentes del turismo se ha convertido en un arma arrojadiza que recuerda en muchos casos la también falsa dicotomía Ecología- Empleo. Sin embargo apenas hay estudios que nos señalen los niveles de rentabilidad para las ciudades que dejan los cientos de miles de cruceristas. La especialista Elizabeth Becker señala que:

«dos compañías – Carnival y Royal Caribbean, con base en Panamá y Liberia respectivamente

controlan una gran parte del negocio mundial (BECKER, 2016: 140). Los cruceros prometen que un número de pasajeros gasta una cantidad de dólares que en realidad no gasta, y que los negocios locales van a ganar. Pero no ocurre porque tienen muchos acuerdos con empresas para llevar allí a los clientes».

El ejemplo extremo de Venecia tiene réplicas similares en muchas ciudades italianas de gran riqueza patrimonial, en ciudades griegas encabezadas por Atenas y también en ciudades que no tenían un peso determinante desde el punto de vista patrimonial o histórico, pero que han emergido en las últimas décadas a través de eventos de gran audiencia popular, y las han situado en la cabeza de ciudades visitadas, como por ejemplo Barcelona a partir de la olimpiada de 1992.

Es una evidencia que el turismo es un recurso económico muy importante en las grandes ciudades turísticas, que puede representar un 15% del PIB local (en las áreas turísticas de sol y playa donde la dependencia del turismo es prácticamente total, los porcentajes del PIB deben ser todavía más elevados), pero también es cierto que la excesiva masificación que se está produciendo en algunas ciudades en los últimos años conlleva severas molestias para los vecinos residentes y para los propios turistas que se ven reflejados como en un espejo allí donde vayan (MUÑOZ, 2012).

Ciertamente la demanda turística ha cambiado sus hábitos de forma considerable, se ha diversificado y obtiene precios muy asequibles tanto en el transporte aéreo de bajo coste, como en los apartamentos y habitaciones turísticas, cuya oferta reglada o irregular ha aumentado rápidamente. En Barcelona, solo en 2014, hubo un aumento de pernoctaciones en apartamentos de usos turísticos (HUT) reglados del 55,9% respecto a 2013: de 5,49 a 8,56 millones de pernoctaciones (TURISMO DE BARCELONA, 2015).

A este crecimiento se le unen los apartamentos alquilados en el modelo denominado «turismo colaborativo» con plataformas como Airbnb o Homestay. El rápido éxito de estas empresas y de esta oferta alojativa ya está suponiendo un grave problema estructural y un foco de conflictos para la población local, como reconocen las autoridades públicas locales de Barcelona. Parte de la solución estaría en ordenar los usos turísticos por barrios, lo que ya se plantea el Plan Estratégico de Turismo de la Ciudad de Barcelona 2015.

2.2. La búsqueda del equilibrio entre Turismo y Ciudad Antigua

En Barcelona desde 2013, con el plan de usos y con la reciente moratoria de un año en la otorgación de licencias para nuevos alojamientos turísticos², estudian cómo evitar que en los próximos años sea la nueva Venecia por los 13 millones de visitantes y 27,36 millones de pernoctaciones que soporta anualmente (en 2014 un 16,6% más que en 2013), y cómo evitar el punto de no retorno que supuestamente padece la bella isla del Véneto. Desde 2006 Ciutat Vella, el distrito más castigado por la masificación turística como suele pasar en los ámbitos de las Ciudades Antiguas, ha perdido 13.000 habitantes (AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, 2013).

Las regulaciones de usos relacionados con el turismo conllevan un debate político y ciudadano, de base claramente económica, entre los partidarios de regular unos usos que perjudican básicamente a los ciudadanos residentes y los que consideran que tal actitud va a perjudicar la llegada de visitantes a la ciudad condal, y por tanto a su economía³.

En una asamblea vecinal en Málaga sobre las cuestiones relacionadas con la Ciudad Antigua, de la que fui testigo presencial, un periódico local recogió las declaraciones de un sufrido vecino de terrazas, ruidos y estrés urbano que simboliza lo que muchos vecinos piensan:

«Los vecinos se van de aquí porque no pueden entrar. Dejados vivir, no nos deis más, pero tampoco nos quitéis lo que tenemos»⁴.

Los conflictos sobre la pérdida de calidad de vida de los vecinos residentes en los centros históricos es común a muchas ciudades, y las nuevas regulaciones restrictivas que algunos ayuntamientos están elaborando, impulsan a la protesta y a la movilización de comerciantes

y hosteleros, en una situación complicada de gestionar, pero que en todo caso es un conflicto urbano nuevo y de plena actualidad que es necesario resolver.⁵

La regulación del turismo en los centros históricos es una cuestión muy reciente que apenas tiene un incipiente tratamiento normativo, como el señalado del Ayuntamiento de Barcelona o la regulación de apartamentos turísticos de la Junta de Andalucía. Desde el punto de vista académico, si se han realizado algunos estudios desde los años setenta hasta la actualidad, aunque más en el ámbito de la economía y la econometría que desde el ámbito territorial, urbanístico o ambiental. Precisamente en Amsterdam, ciudad que también ha señalado la falta de equilibrio entre los turistas y residentes ha producido interesantes estudios (NIJKAP, 2007; NEUTS, 2013).

3. Málaga, la renovación de la ciudad antigua como impulso económico y turístico

El largo proceso de renovación y rehabilitación urbana iniciado en 1994 ha sido claramente el impulsor de las nuevas actividades económicas que se desarrollan en el conjunto del Centro Histórico, y principalmente en el ámbito de la Ciudad Antigua, el viejo espacio interior a las murallas de la Málaga Nazari (ver FIG. 1).

Desde los años sesenta, el enfoque del crecimiento urbano hacia el exterior dejó olvidado el Centro Histórico de Málaga, en el que apenas se realizaron tanto inversiones públicas como privadas hasta entrados los años noventa. Esta degradación del medio ambiente urbano facilitó la opción de irse a vivir a los nuevos barrios exteriores de la ciudad, cuando no a los suburbios. Una parte importante de quien se quedó en el ámbito central de la ciudad era una población carente de recursos económi-

² Para tratar de poner remedio a esta situación el Ayuntamiento de Barcelona suspendió temporalmente por un año la emisión de licencias de hoteles, apartoteles, apartamentos turísticos, pensiones, hostales, viviendas de uso turístico, residencias de estudiantes y albergues juveniles. La disparidad de opiniones entre asociaciones vecinales afectadas, y la administración local por una parte, y las agrupaciones empresariales por otra, de forma similar a otras ciudades plantean la falsa dicotomía, creación del empleo versus sostenibilidad urbana.

³ El director del Observatorio de la Urbanización de la Universidad Autónoma de Barcelona, Francesc Muñoz, señala que, «dado las molestias inevitables de la avalancha turística, vinculada a la globalización general de la que formamos parte, por lo menos sería conveniente obligar a que los operadores turísticos pagaran contrapartidas económicas,

en forma por ejemplo de «patrocinar escuelas o guarderías en la ciudad, o recuperar calles como el Paralelo». De esa forma parecer ser que las incomodidades turísticas serían más apreciadas por los residentes, ¿o no?» El Mundo, 27 de junio de 2015.

⁴ Comentario de un vecino asistente a la reunión de participación ciudadana de la EDUSI Carreterías y Lagunillas, recogido por el periódico Málaga Hoy, Sebastián Sánchez. 29 de septiembre de 2015.

⁵ «El Ayuntamiento de Madrid quiere frenar la apertura de bares en el centro. Junto con asociaciones vecinales piden a la Comunidad modificar la ley que permite abrir locales de ocio con la declaración responsable.» El Mundo, 1 de marzo de 2016. Madrid se suma a la problemática más conocida en ciudades como Barcelona o Málaga.



FIG. 1/ **Ámbitos de estudio del Centro Histórico, la Ciudad Antigua y los sectores de Beatas y Larios-Strachan. La recuperación de la Ciudad Antigua de Málaga, 1994-2016, como un modelo de supermanzana con el tráfico ordinario perimetral, el interior peatonal y de acceso a vecinos**

Fuente: elaboración propia a partir de Google Maps.

cos, con niveles de edad elevados, en un ambiente en el que casi no había jóvenes y niños.

Hacia 1960 la población de lo que conocemos como Ciudad Antigua se acercaba a los 21.000 habitantes, que era 8.968 en el censo de 1981 y 6.200 cuando en 1994 se redactó el primer Plan Urban. En 2015, pese a un ligero aumento de población en los primeros años 2000, ha vuelto a descender a 4.720 habitantes. (MARÍN, 2007, 2016).

La marginación del área central de la ciudad fue en los años sesenta y setenta una costumbre muy extendida en ciudades europeas. El crecimiento económico y las nuevas formas de vida que dejaban atrás una dura etapa autárquica, apostaban por los nuevos ensanches, aunque en el caso de Málaga la falta de planeamiento urbanístico hizo del crecimiento de la ciudad algo desordenado, incluso caótico sin la mínima ordenación racional del territorio (QUERO, 1985).

Cuando el primer gobierno democrático en 40 años se abrió paso en 1979, la imagen del crecimiento urbano de Málaga era la de una ciudad hecha a trozos y deslavazada, con una clamorosa ausencia de un espacio público que vertebrara la ciudad, falta de equipamientos comunitarios y zonas verdes.

Las actuaciones urbanas integradas, desarrolladas desde entonces, de recuperación del espacio público, calles, plazas y edificios, económico, apoyo a empresas y comercios, y social, han cambiado de manera muy importante la imagen del Centro Histórico de Málaga, cuya oferta museística⁶ ha contribuido a convertir la ciudad en un centro de referencia del turismo urbano.

El objetivo prioritario de Urban, al igual que el del PEPRI (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 1990, 2014) que le dio cobertura urbanística, era renovar los numerosos espacios degradados,

⁶ Ciertamente entre 2000 y 2015 se han inaugurado un número considerable de museos: el Picasso, el Thyssen,

el de Arte Contemporáneo, el Pompidou, y el Estatal Ruso entre otros.

modernizando las infraestructuras y servicios, de forma que la Ciudad Antigua y sus Arrabales fueran atractivos para vivir. El aumento de población, de nuevas familias que fueran a vivir al Centro era un objetivo fundamental, al igual que la peatonalización de los espacios interiores de la ciudad antigua (FIG.1).

4. Evolución del turismo urbano en Málaga

El turismo como gran aportación a la economía de Málaga y de España comenzó, como es conocido, a finales de los cincuenta y primeros sesenta, coincidiendo prácticamente con el Plan de Estabilización de 1959 y el intento de la dictadura de salir de la autarquía económica y abrirse a los mercados europeos.

Entonces la vinculación de Málaga al turismo y a la propia marca de la Costa del Sol se realizaba a través de Torremolinos, «barrio» que ofertaba más del 90% de las plazas turísticas de la capital. Se entiende por ello que la segregación de Torremolinos en 1988 dejase a Málaga sin prácticamente oferta turística más allá de media docena de hoteles.

En realidad el turismo apenas visitaba Málaga ciudad, era básicamente demandante del segmento «sol y playa», y no se trataba de un turismo urbano como el que en los años dos mil comenzó a consolidarse. Málaga no era una capital de tipo monumental o histórica como Córdoba, Granada o Sevilla, y tampoco el turismo urbano era un producto tal como hoy lo conocemos, salvo en las ciudades internacionales de referencia patrimonial.

4.1. El rápido crecimiento del turismo urbano

Con la recuperación del Centro Histórico a partir de 1995, Málaga, al igual que otras poblaciones europeas, encontró una forma de dar valor a la ciudad antigua y su manera de formar parte de las ciudades que competían por hacerse un espacio en el pujante turismo urbano.

Previamente en 1988, la independencia de Torremolinos de la ciudad de Málaga había dejado a ésta prácticamente sin oferta hotelera, ya que se concentraba notablemente en el antiguo barrio turístico, mucho más vinculado al turismo de la Costa del Sol que la propia capital.

Entre 1988 y 2000 se va configurando una nueva oferta hotelera en Málaga, que se fortalece de forma notable en el nuevo siglo. Entre 2000 y 2015 ha pasado de tener 83 establecimientos a 137, lo que supone un crecimiento del 65%. El total de plazas hoteleras ofertadas era de 10.412, a lo que habría que añadir 2.126 plazas en hostales y pensiones (REGISTRO TURÍSTICO DE ANDALUCÍA, 2016) y una estimación de 28.763 plazas procedentes de viviendas o apartamentos en alquiler (EXCELTUR, 2015), lo que muestra, por una parte, el potencial de una oferta apenas regulada que triplica la oficial y, por otra, el gran crecimiento de la oferta residencial turística de la ciudad, fuente de algunos de los problemas de equilibrio urbano.

Cerca del 30% de las plazas hoteleras (2.937) se ubican en el interior del Centro Histórico, y otro 25% a una distancia media inferior al kilómetro, lo que muestra su concentración espacial en un área ciertamente pequeña del ámbito de la ciudad. Un porcentaje aún mayor suponen los recorridos que realizan los turistas y visitantes en el entorno de la Ciudad Antigua, cuya constancia a través de las nuevas tecnologías se evidencia en el plano de la FIG. 2.

De forma paralela, la evolución de las pernoctaciones también aumenta notablemente, suponiendo un crecimiento del 204,2% entre 2000 y 2015. El aumento de las pernoctaciones en turistas o visitantes extranjeros (INE, 2016) es todavía mayor, un 436,8% (de 244.404 pernoctaciones en 2.000 a 1.310.304 en 2015).

Málaga, por lo tanto, ha consolidado en los últimos años su estatus de turismo urbano de forma considerable. Podemos observar cómo de los 700.000 visitantes que recibía la ciudad en 2003 ha ido subiendo de forma paulatina hasta llegar a 4,75 millones en 2015, lo que supone haber multiplicado por cinco el número de visitantes en doce años (OBSERVATORIO DE TURISMO, 2015).

El 55% de los turistas que recibe Málaga son extranjeros, principalmente de Reino Unido, Italia, Alemania, Francia y Estados Unidos. (OBSERVATORIO DE TURISMO, 2015)

La estacionalidad de la oferta hotelera tiene sus niveles máximos en agosto (87,63) y septiembre (84,82), siendo diciembre (50,77) y enero (45,39) los meses de menor ocupación. (OBSERVATORIO DE TURISMO, 2015).



FIG. 2/ Rastreo de las fotografías realizadas por turistas en Málaga, la mayoría en la Ciudad Antigua, dentro del ámbito del Centro Histórico

Fuente: elaboración propia (tratamiento de la información de www.mapbox.com/blog/geotaggers-word-atlas y web Flickr).

4.2. La pérdida de población

Uno de los objetivos originales, como ya he comentado, tanto de Urban, como del PEPRI de 1990, era la recuperación de la población del área central de la ciudad, que no solo se estaba despoblando, sino que además tenía un fuerte proceso de geriatrización.

Entre 2.000 (5.234 habitantes) y 2.006 (5.591 habitantes) se produjo por primera vez en muchos años un ligero aumento de la población (MARÍN, 2016), probablemente motivada por los procesos de renovación urbana iniciados en la década anterior. Sin embargo, a partir de 2007, los datos de población han vuelto a descender, y como luego veremos, en mayor medida en algunas zonas donde hay una fuerte actividad de hostelería y bares de copas y al mismo tiempo unos niveles de ruido muy elevados.

Con esta serie de datos, parece que uno de los objetivos principales de la intervención municipal en el Centro Histórico de Málaga, frenar la pérdida de población y aumentarla principalmente con población joven, no se ha logrado.

La referencia estratégica de los procesos de renovación urbana, o no son recordados por los sujetos activos de la economía del Centro Histórico, los propios políticos y técnicos municipales, o son despreciados en un horizonte comercial y turístico que excluye la residencia y el hábitat cotidiano.

4.3. Un ejemplo, el sector de Beatas

Para mostrar la continua pérdida de población en la Ciudad Antigua, he estudiado uno de los sectores más afectados (ver FIGS. 1 y 3). La metodología que he seguido para estudiar este ámbito urbano consiste en conocer los diferentes usos que tienen cada parcela catastral en planta baja. En el ámbito de Beatas-Tomas de Cozar-la Merced de 4,3 ha de superficie, se localiza un núcleo importante de restaurantes y sobre todo de bares de copas, concentrados básicamente en la parte norte de la supermanzana. La zona meridional tiene mayor número de comercios tradicionales (no es una zona de franquicias), y considerables parcelas o solares vacíos o abandonados.

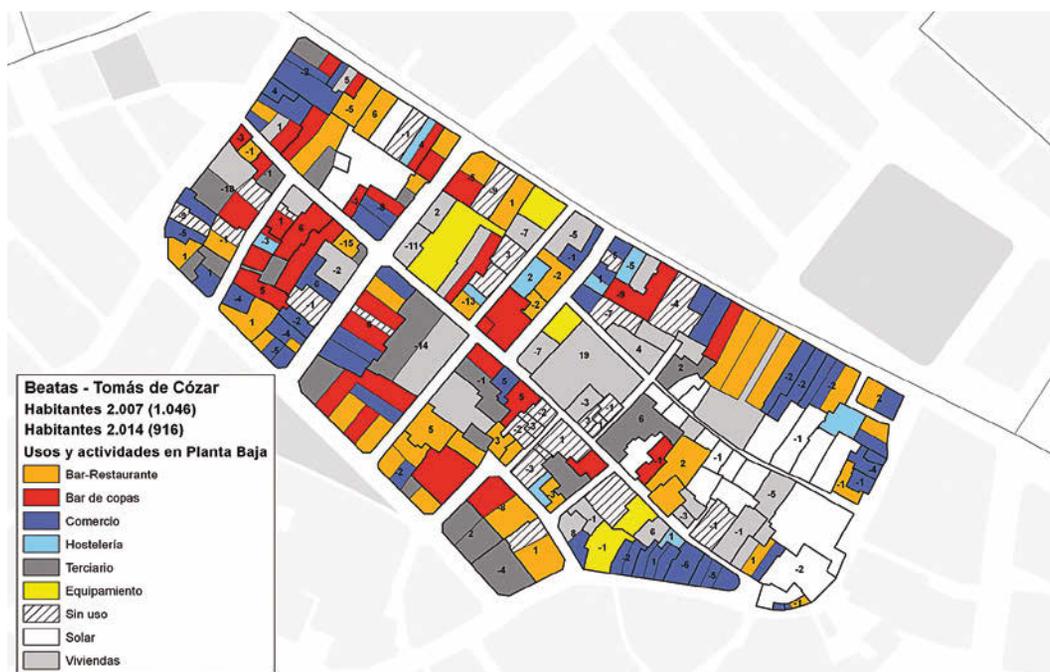


FIG. 3/ Planos superpuestos de usos por parcelas catastrales, y variación de la población entre 2007 y 2014. Los números en negativo corresponden a las parcelas con pérdida de población, que corresponden en un gran porcentaje con los colores de usos de hostelería, restaurantes y bares

Fuente: elaboración propia.

Durante el periodo estudiado, entre 2007 y 2014, la población del área ha pasado de 1.046 habitantes en 2007 a 916 en 2014, es decir el ámbito de Beatas ha perdido el 13% de la población, uno de los porcentajes más elevados de la Ciudad Antigua, cuya media de pérdida de población fue el 8,9% en el mismo periodo (datos de elaboración propia a partir de Padrón Municipal).

En el plano adjunto (FIG. 3) podemos ver la pérdida de población por cada una de las parcelas del ámbito de estudio. Con la ayuda del sistema de información geográfica podemos superponer las capas de información de usos del suelo y variación de la población, y analizar la posible relación entre pérdida de población y los usos que compartían los residentes. De esta forma se puede observar que la mayor pérdida de población (89 personas de un total de 130) se produce en el norte de Beatas, y en mayor medida en las parcelas donde hay restaurantes y bares de copas.

Podemos considerar una relación directa entre el exceso de concentración de locales de hostelería y ocio, y las derivadas que producen, principalmente el ruido o la abundancia de

siduos sólidos, razones para que residentes se vayan a otros lugares más tranquilos (si tienen la capacidad económica para hacerlo, y no se quedan «atrapados»).

En la encuesta que se realizó recientemente a 1.600 personas divididas en cuatro grupos de 400 personas cada uno con errores inferiores al 5% con un nivel de confianza del 95,5%: residentes, comerciantes, trabajadores y visitantes del Centro Histórico (OMAU, 2013), una gran mayoría de los residentes encuestados (75%) señalaban que las molestias producidas por la actividad nocturna de la hostelería en su conjunto era fuente de problemas para una vida normal, dificultando el descanso y el sueño.

En la citada encuesta, para los residentes de la Ciudad Antigua, la regulación de las terrazas de la hostelería, el ruido, la carga y descarga, o las operaciones de limpieza, tienen valoraciones claramente negativas. Un 63% señalan el ruido generado como el mayor problema, y a un 13% les genera estrés.

Lo que más valoran los residentes del Centro Histórico son las mejoras que se han realizado

en los últimos años en la renovación de un área muy degradada hasta los años noventa, así como la imagen que representa como un lugar bello para estar o pasear.

De forma contraria, en la encuesta señalada, el visitante o turista valora en términos generales bastante bien el Centro Histórico en su conjunto, y no pone reparos a la regulación de las terrazas o del ruido, siendo lo que más valora el transporte público. Sin embargo a la pregunta de si viviría de forma permanente en la Ciudad Antigua, el 100% dice que no. Parece que para los visitantes, el Centro Histórico, y básicamente la Ciudad Antigua son únicamente lugar de atracción cultural y de ocio.

5. Causas de la pérdida de población y del equilibrio urbano

Las causas de la pérdida de población en la Ciudad Antigua son diversas, pero estrechamente vinculadas entre sí, relacionadas con la actividad económica derivada del turismo urbano y de excesos en la predominancia de algunos usos y actividades. Principalmente he identificado cuatro causas o derivadas que conllevan a la pérdida del equilibrio urbano.

5.1. Derivada primera: exceso de densidad de algunos usos compatibles como la hostelería

Desde el año 2000 y con un gran crecimiento en los cinco últimos años se aprecia fácilmente en la ciudad antigua la gran ocupación de suelo en planta baja destinado a la hostelería, que

en el ámbito tomado como ejemplo supera, en casi todas las manzanas estudiadas, el 15% de su superficie (porcentaje tomado como rango deseable), llegando en alguna al 58,1% (FIG. 5 y 6). También el uso comercial-tiendas de ropa tiene unos niveles de ocupación de suelo muy altos, que junto a la hostelería prácticamente ocupan más del 80% de los usos estudiados, lo que supera ampliamente el porcentaje (15%) señalado en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga como usos compatibles, en su artículo 6.1.2 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 2011).

El reequilibrio de usos parece necesario a través de los instrumentos del planeamiento. Tal como se hizo con los bancos y el terciario dominante en 1983 y 1989 (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 1990), se debe actuar con el exceso de concentración de usos que rompen la diversidad urbana. Solamente en los últimos años, entre 2011 y 2014 (ver FIG. 4) la apertura de nuevos establecimientos de hostelería ha supuesto un aumento del 37,8% sobre el total de los que existían, destacando los locales de comida rápida y tapas que casi duplican los existentes en 2011, mostrando también las características de la oferta culinaria que se impone en el Centro Histórico.

No se trata de corregir cuestiones relacionadas con la economía y la libertad de mercado, sino, en atribución de las competencias urbanísticas, regular los usos del suelo. Hoy en día la banca y el sector terciario no ocupan los espacios como hace 30 años, y los problemas de uso predominantes son de otro tipo, al igual que el modelo urbano se ha reforzado más en su intención de fomentar la ciudad compleja donde se produzca una mixtura de usos y funciones⁷.

FIG. 4/ Variación por tipo de establecimiento hostelero 2011-2014

Tipo de restauración	2011	2014	Variación en %
Restaurantes de comida especializada	125	173	38,4
Cafeterías, teterías y heladerías	130	141	8,4
Comida rápida y tapas	118	223	88,9
Ocio nocturno	92	104	13,0
Total de establecimientos	465	641	37,8

Fuente: OMAU, Estudio de usos en el Centro Histórico.

⁷ En este sentido la idea de ciudad compacta, compleja en usos, y de proximidad se refleja en multitud de acuerdos y propuestas nacionales o internacionales, solo como ejemplo, desde la Estrategia Española de Sostenibilidad

Urbana y Local (2010), a la Red de ciudades por Modelos Urbanos Sostenibles CAT-MED (2011), o la propia Estrategia Europea 2020.



Fig. 5/ Tipología de usos en Planta Baja en el entorno Larios-Strachan

Fuente: elaboración propia.

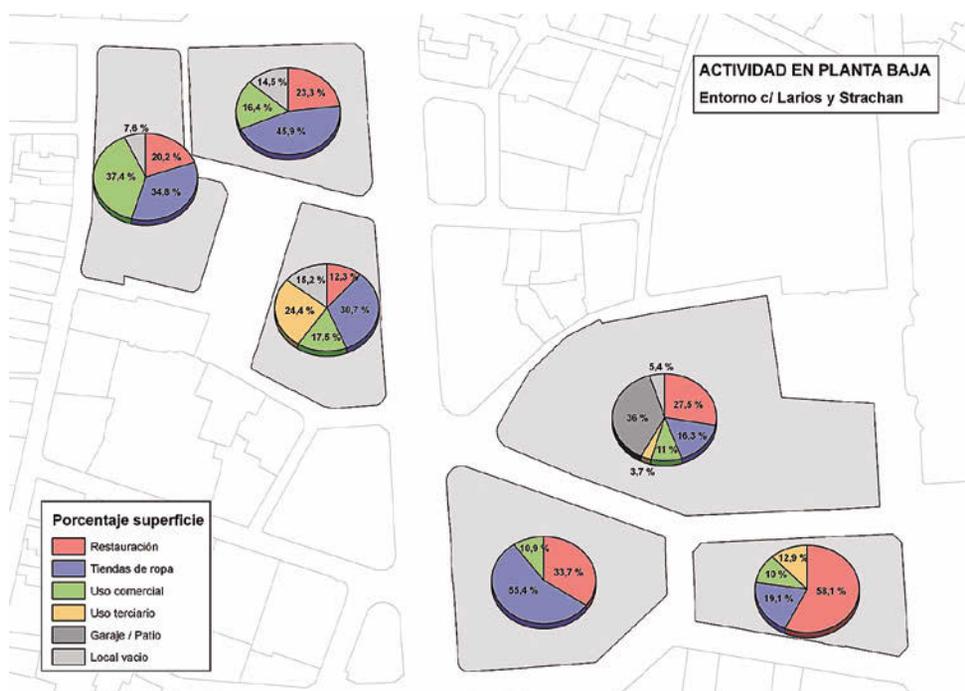


Fig. 6/ Tipología de usos en PB y porcentaje sobre la superficie de cada manzana en el entorno Larios-Strachan. Los porcentajes de ocupación de hostelería superan en casi todos los ejemplos el 20%, y en algunos casos el 50%

Fuente: elaboración propia.

Una situación similar, ocupación por manzanas o por radios geométricos, se podría aplicar en el PEPRI para mantener unos niveles de equilibrio en la complejidad urbana; por ejemplo, estimando en un 20% la ocupación máxima de usos determinado por manzana o conjunto de manzanas, o incluso calles «saturadas». De esta manera no se podría instalar un nuevo establecimiento hasta tanto los porcentajes bajasen de la relación indicada. Ello supondría, es un ejemplo, que si un restaurante cierra sus instalaciones en una zona «saturada» no puede ocupar su superficie otro restaurante.

5.2. Derivada segunda: exceso de ocupación del espacio público por instalaciones de hostelería

El sobredimensionamiento de los usos de hostelería (ver FIGS. 1, 5 y 6), al igual que otros como los comercios franquiciados, que hemos considerado como la primer derivada de la falta de equilibrio en la Ciudad Antigua, está estrechamente ligado a las terrazas que como extensión de los negocios ocupan el espacio público, aunque en algunas zonas también con una densidad que excede lo que pudiéramos considerar razonable y que es fuente de conflicto con los vecinos. Las terrazas están vinculadas a los establecimientos de hostelería que han ido instalándose básicamente en el proceso de renovación de calles y plazas semipeatonales.

La actual ordenanza, a diferencia de otras como la de Valencia, ha sido muy permisiva con la ocupación de los espacios públicos en ámbitos históricos, recuperados precisamente para impulsar los recorridos semipeatonales y para aumentar los espacios abiertos de la ciudad antigua. A través de unos Planes Especiales que aumentaban notablemente la ocupación del espacio público permitido por la Ordenanza de Comercio, se ha llegado a la contradicción entre la idea que llevaba incorporada el proyecto, plazas diáfanos y lo que en realidad se ha convertido. (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 2007; AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, 2014).

Sin embargo la actividad de la hostelería en las calles y plazas de la Ciudad Antigua es fundamental para dar la imagen de turismo urbano y cultural que la ciudad pretende con la renovación de su centro histórico, pero la derivada que ahora estudiamos es precisamente la ruptura de un equilibrio producido por un exceso de terrazas, así como de su configuración física y el horario de cierre que les afecta, que plantean problemas con los vecinos resi-

dentos o con comercios, mayoritariamente tiendas de ropa, que sufren los inconvenientes de la instalación de toldos laterales que impiden mostrar sus escaparates.

En un estudio realizado recientemente en cuatro ámbitos del Centro Histórico (OMAU, 2015), el 98% de los locales comerciales de hostelería incumple todos los parámetros de la normativa, respeto a la superficie acotada, delimitación lateral menor de 1,5 metros de altura, o situación de las pizarras de menús.

5.3. Derivada tercera: desplazamiento del uso residencial en plantas altas

El aumento de la actividad turística ha motivado en muchas ciudades, y Málaga no iba a ser una excepción, la reconversión de viviendas de uso residencial en uso turístico, lo que ha contribuido al desplazamiento de residentes que no pueden hacer frente al rápido encarecimiento de los alquileres. En ese sentido la Ley de liberalización de 1985, conocida como *Ley Boyer* cuya plena aplicación se inició en 2015 ha facilitado esta situación, al igual que en la renovación del comercio tradicional por empresas franquiciadas.

La legislación urbanística del Centro Histórico protege el uso residencial, ya que limita otros tipos de usos hasta el 50% de la superficie construida de un edificio, y una altura máxima de PB+2, aunque es evidente que esta regulación es poco respetada y verificada por la inspección municipal.

Recientemente, la Junta de Andalucía ha aprobado el Decreto 28/2016 (BOJA 11.02.2016) para la regulación de los establecimientos privados que ofrecen alojamiento y que no solo son una oferta complementaria a la ya reglada de hoteles y hostales, sino que en número es tres veces mayor, como ya señalamos. El problema no sólo es que la asistencia a los visitantes y turistas sea la correcta, sino la interacción con los residentes por las molestias que producen, ya que sus costumbres vacacionales tienen horarios y formas totalmente diferentes a la población que se aloja de forma permanente.

5.4. Derivada cuarta: el exceso de ruido

Las actividades nocturnas asociadas al ruido son una problemática muy extendida por las

principales ciudades europeas, que en mayor o en menor medida se han tratado de limitar o controlar, también es cierto, con éxitos dispares. Lo que puede ser un lugar de ocio y diversión para algunas personas, es una fuente de problemas y sinsabores para la población residente, que tienen problemas de convivencia y conciliación del sueño.

En todo caso es evidente que los estudios realizados sobre el ruido (AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, 2015) sitúan por la noche sus niveles más altos, precisamente cuando la calidad del silencio debía ser mayor. La complementariedad de las actividades señaladas como derivadas es fácil de apreciar, ya que las áreas de mayor número de hostelería y bares de copas coinciden con las zonas de mayor ocupación de espacios públicos por mesas, sillas o personas que salen del interior de los locales a fumar a la calle.

El principal marco legislativo hace referencia a la legislación autonómica contra la contaminación acústica, y a la ordenanza municipal para la prevención y control del ruido y las vibraciones (Decreto 6/2012, BOJA 06.02.2012), estudiándose tres periodos de referencia diferentes: de día, Ld (entre las 7 y las 19 horas), tarde, Le (entre 19 y 23 horas) y noche, Ln (entre 23 y 7 horas). Los niveles máximos medidos en decibelios (dB) para cada periodo deben ser:

Ld: 65 dB
Le: 65 dB
Ln: 55 dB

Como podemos observar la mayor parte de las calles analizadas tienen unos niveles del 100% de incumplimiento de la calidad acústica. Veamos algunos ejemplos concretos:

La actual legislación autonómica posibilita la declaración de zonas acústicas especiales, de forma, que como en el caso del Centro Histórico de Málaga se puedan evitar situaciones de saturación acústica y molestias para los vecinos. El campo de actuación es muy específico y vale la pena pararse en ello.

Las zonas acústicamente saturadas quedarán sujetas a un régimen especial de actuaciones de carácter temporal, definido por el correspondiente plan zonal específico, que tendrá por objeto la progresiva reducción de los niveles sonoros exteriores, hasta alcanzar los límites establecidos en la tabla (ver FIG. 7). Estos planes zonales específicos podrán contemplar, entre otras, todas o algunas de las siguientes medidas:

- a) Prohibición o limitación horaria de colocar mesas y sillas en la vía pública, así como suspensión temporal de las licencias o medios de intervención administrativa en la actividad correspondientes concedidos para su instalación en la vía pública.

Fig. 7/ Ejemplos de Calles y niveles de incumplimiento de ruidos en dB

Calle	Ld	Incumplimiento	Le	Incumplimiento	Ln	Incumplimiento	L24h
Cárcel	66,6	83%	66,9	87%	64,9	100%	71,8
M. Núñez	66,7	61%	71,7	61%	68,7	100%	75,4
Santa Lucía	63,8	7%	61,7	2%	67,6	100%	73,3
Plaza del Siglo	64,1	14%	68,6	3%	66,4	100%	72,9
Strachan	63,7	7%	66,9	62%	64,6	100%	71,2
La Merced	62,4	2%	68,0	68%	65,1	100%	71,8
Alamos	68,4	92%	70,7	92%	66,5	100%	73,9
Mitjana	66,6	29%	66,6	19%	72,2	100%	77,8
Granada baja	62,9	6%	66,3	59%	65,3	100%	71,6
Granada media	66,3	50%	69,5	75%	66,0	100%	73,1
Madre de Dios	64,6	35%	63,5	5%	67,1	100%	73,0
Méndez Núñez	70,1	64%	66,3	29%	67,0	100%	73,8
Molina Lario	65,0	24%	67,1	41%	64,1	100%	71,1
Uncibay	64,0	15%	66,4	55%	67,0	100%	73,0

Fuente: Monitorado del Ruido en Málaga, Ayuntamiento de Málaga y Universidad Politécnica de Madrid. 2015. Elaboración propia.

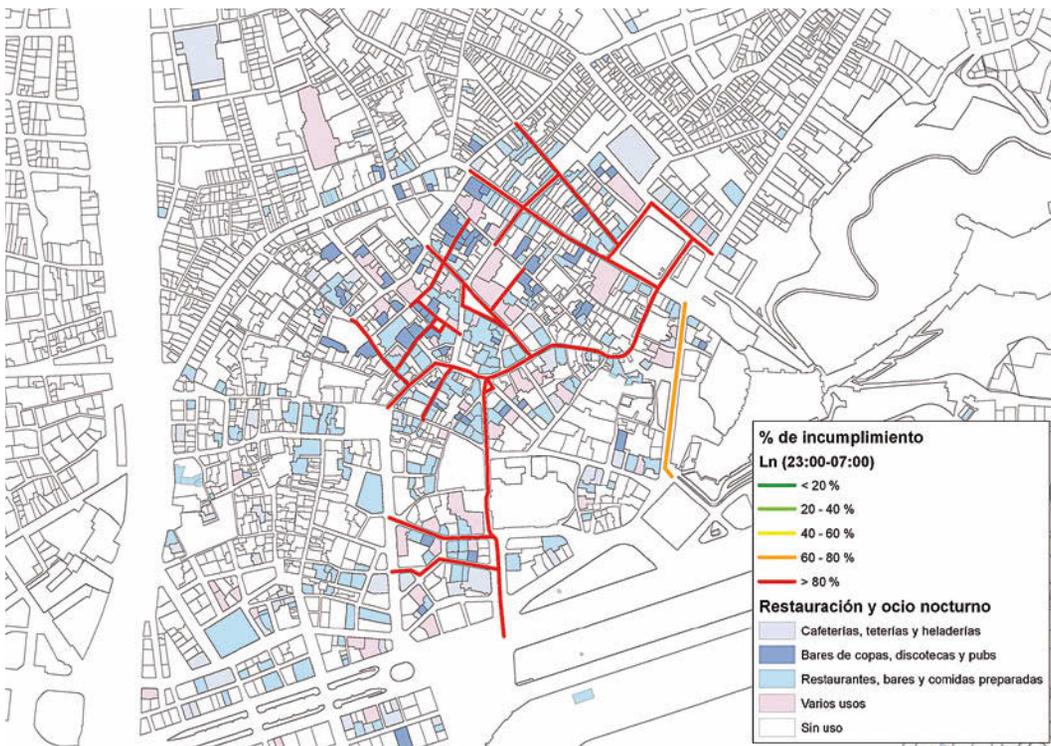


FIG. 8/ **Combinación de derivadas: densidad, ocupación, desplazamiento de uso residencial y ruido. En líneas rojas las calles que tienen un nivel de ruido que incumple la normativa. En azul claro restaurantes y en azul oscuro bares de copas. Los excesos de ocupación del espacio público se agrupan en las mismas áreas**

Fuente: elaboración propia a partir de la fusión de diversos planos de usos, ocupación del espacio público y ruidos.

- b) Establecimiento de restricciones para el tráfico rodado.
- c) Establecimiento de límites de inmisión más restrictivos que los de carácter general, exigiendo a los titulares de las actividades las medidas correctoras complementarias.
- d) Para aquellas actividades generadoras de ruido en horario nocturno, suspensión del otorgamiento de nuevas licencias de apertura, así como de modificación o ampliación, salvo que lleven aparejadas disminución de los valores de inmisión.
- e) Limitación del régimen de horarios de acuerdo con la normativa vigente en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

6. Propuesta de estrategia de actuación. Matriz de equilibrio turístico

Agrupando las principales variables que hemos estudiado, para lo que hace falta un sistema de información geográfica dinámico, podríamos es-

tablecer una Matriz de Equilibrio Turístico que tuviese entre otros, los siguientes elementos:

- [Indicadores Generales]
[número de visitantes del ámbito urbano del Centro Histórico; superficie en ha; indicador]
[número de visitantes del ámbito urbano de la Ciudad Antigua; superficie en ha; indicador]
[número de visitantes de la Ciudad en ámbitos culturales/ocio; superficie en ha; indicador]
[pérdida de la población en tramas urbanas de 50-100 metros de lado]
- [Indicadores del Espacio Público Saturado]
[porcentaje máximo de ocupación de uso complementario por superficie de manzana o de trama urbana de 50-100 metros de lado; exceso de ocupación de usos complementarios]
[porcentaje de ocupación de terrazas por trama urbana de 50-100 m de lado; exceso de ocupación de terrazas]
- [Indicadores de Contaminación Acústica]
[niveles de dB nocturnos (día y tarde); porcentaje de incumplimiento de niveles sonoros]
- [Indicadores de exceso de residuos]
[niveles de residuos por trama urbana de 50-

100 metros de lado; exceso de residuos por trama urbana de ciudad]

- [Indicadores de Alojamiento Residencial Turístico]
[porcentaje de usos no residenciales en PB+2]
[porcentaje de usos de apartamentos en PB+2 conviviendo con residencia sin cumplir normativa]
[porcentaje de usos hoteleros por tramas de 50-100 metros de lado]

La lectura de la Matriz hay que realizarla de forma integral, ya que las diferentes variables utilizadas son complementarias unas de otras.

7. Conclusiones

El crecimiento del turismo urbano en Málaga, al igual que en otras ciudades, es una fuente de actividad económica y comercial que debe tener su reflejo en las rentas que genera la ciudad y en el empleo. El esfuerzo encomiable que ha realizado la ciudad en recuperar la imagen patrimonial del centro histórico, añadiéndole una considerable oferta museística contemporánea ha contribuido al éxito del reto estratégico planteado hace 25 años.

Sin embargo, la pujante actividad turística ha venido produciendo en los últimos años desajustes y desequilibrios con la trama urbana clásica de la ciudad antigua y con la población residente. A un exceso de concentración turística en determinados lugares, se acompaña la profusión de locales de hostelería, terrazas, reconversión de viviendas en apartamentos turísticos, y un aumento del ruido y molestias a la población residente.

Las políticas urbanas municipales deben intervenir para que al mismo tiempo que mantienen la importante actividad económica derivada del turismo, mantengan el equilibrio y la calidad de vida de la población residente, eviten que se emigre a otros barrios de la ciudad, y que poco a poco la ciudad antigua se convierta en un parque temático vacío de vida.

Con la información que se ha ido aportando en los diversos epígrafes sobre las derivadas que influyen en el desequilibrio actual de la ciudad antigua, su consiguiente pérdida de población, y la generación de conflictos actuales, podríamos desarrollar acciones de cinco tipos teniendo en cuenta la Matriz de Indicadores:

1. Rememorar la estrategia de recuperación del Centro Histórico de la ciudad en su do-

ble vertiente, como espacio de la imagen colectiva de la ciudad, referente del atractivo turístico, y como barrio que necesita del mismo hábitat de calidad de vida que el resto del municipio. De ahí la necesidad de establecer un equilibrio entre la ciudad residente y la visitante, sin necesidad de que la primera pierda su población y se convierta en un parque temático vacío de funciones urbanas.

2. Aplicar las diferentes normativas vigentes, de usos, de ocupación de espacios públicos, contaminación acústica, e impulso del uso residencial en plantas altas. Puede parecer una indolencia o una negligencia, pero una gran parte de los conflictos urbanos de la ciudad antigua serían más livianos de aplicarse la legislación actual.
3. Desarrollar nuevas ordenanzas o modificación de las actuales con el objetivo de llevar a cabo la idea recogida en la Agenda Urbana de ciudad compacta, compleja y de proximidad. Estableciendo límites porcentuales y de distancia a los usos bien por superficie de manzana o a través de mallas de 50 x50 metros. No desarrollar planes especiales de ocupación del espacio público al margen de la propia ordenanza. Un control exhaustivo del ruido, delimitando zonas o calles saturadas acústicamente. Ello supondría dispersar las actividades concentradas en exceso en algunas zonas de la Ciudad Antigua hacia otras áreas.
4. Fomentar en paralelo nuevos ámbitos culturales de atracción turística, tanto hacia el oeste de la almendra central en dirección al Pasillo de Santa Isabel, y más allá del río Guadalmedina, hacia El Perchel y la Trinidad, y hacia el norte en el entorno del Museo del Vidrio.
También poniendo en valor espacios culturales de barrios no centrales que ya existen, como la Térmica, Tabacalera, o están en desarrollo, como la antigua Cárcel, áreas que también hay que dotarlas de accesos e infraestructuras complementarias que hagan atractiva la zona.
5. Impulsar tasas turísticas por ocupación de plazas hoteleras o de apartamentos, y vincular sus ingresos a la renovación de los espacios de la Ciudad Antigua que soportan la carga de visitantes, así como a la construcción o rehabilitación de equipamientos que usen habitualmente los residentes. Es necesario que los vecinos obtengan parte del valor añadido que deja en el territorio la actividad comercial del turismo y los visitantes. El uso del espacio público y de las infraestructuras tiene un coste que la ciudad debe recuperar en la medida de los posible.

8. Bibliografía

- ANDRADE, M.J. & al (2012): *Puerto-Ciudad, estudio comparativo de buenas prácticas*. Ayuntamiento de Málaga-Observatorio de Medio Ambiente Urbano, Málaga.
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA (2013): «Pla d'usos de Citat Vella». *BOP de 16 septembre de 2013*, Barcelona.
- AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (1990): *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga*. Málaga.
- (2007): Ordenanza Reguladora de Ocupación de Vía Pública. *BOP nº 146 de 27 de julio de 2007*, Málaga.
- (2011): *Plan General de Ordenación Urbana*.
- (2014): *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga*. Documento de Avance, Málaga.
- (2015): *Monitorado de ruido en Málaga*. Universidad Politécnica de Madrid, Málaga.
- AYUNTAMIENTO DE VALENCIA (2014): «Ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público municipal». *BOP de 17 de julio de 2014*, Valencia.
- BECKER, E. (2016): *Overbooked: The Exploding Business of Travel and Tourism*. Simon & Schuster.
- BERRY, J. & al. (1993): *Urban Regeneration. Department of Surveying*. University of Ulster, Jordanstown, Londres.
- BOJA 06.02.2012: «Decreto 6/2012, de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.»
- 11.02.2016: «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.»
- CAMPOS VENUTI, G. (1978): *Urbanismo y austeridad*. Madrid. Siglo XXI, Madrid. 1981.
- (1991): *L'urbanistica riformista*. Etas libri, Milán.
- CERVELLATI, P. L. & R. SCANNAVINI (1973): *Politica e metodologia del restauro nei centri storici*. Il Mulino, Bolonia.
- & al. (1977): *La nuova cultura delle città: la salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna. Edizioni scientifiche e tecniche*. Mondadori, Milán.
- CITTA DI VENEZIA (2015): *Annuario del turismo 2014*. Assessorato al Turismo, Venecia.
- DOMÍNGUEZ PÉREZ, M. (2013): «Los procesos de transformación urbana impulsados por factores culturales: el caso de King Cross.» *Ciudad y Territorio (CyTET) nº 175*. Ministerio de Fomento.
- EXCELTUR (2015): *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*. EY (Building a Better Working World), Madrid.
- FONT SENTIAS, J (COORD.) (2006): *Casos de turismo cultural*. Ariel, Barcelona.
- INE (2016): *Series históricas de pernoctaciones turísticas*.
- MARÍN COTS, P. (2010): *Viva la Calle, las actuaciones de revitalización integral del Centro Histórico de Málaga desde 1994 a 2010*. Ayuntamiento de Málaga-Observatorio de Medio Ambiente Urbano, Málaga.
- (2016): *Estrategia Urbana Integrada Trinidad-Lagunillas*. Ayuntamiento de Málaga-Observatorio de Medio Ambiente Urbano, Málaga.
- MOSTO, J. DA & al., (2009): *The Venice report: Demography, Tourism, financing and change of use of buildings. The Venice in peril found*. Venecia.
- MUÑOZ, FRANCESC (2012): *Urbanización*. Gustavo Gili, Barcelona.
- NEUTS, B. & al. (2013): *Crowding externalities from tourism use of urban space*. Tinbergen Institute Amsterdam.
- NIJKAMP, P. & P. RIGANTI (2007): *Congestion in popular tourism areas*. University of Amsterdam.
- OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO, OMAU (2013): *Campaña de encuestas para la evaluación externa de las actuaciones y del proceso de renovación integral del PEPRI Centro*. Estudio 7 SL, Málaga.
- (2015): *Estudio de la ocupación de la vía pública por terrazas de hostelería en el Centro de Málaga*. Estudio 7 SL, Málaga.
- (2015): *Estudio temporal de usos en el centro y sus impactos sobre la calidad de vida*.
- OBSERVATORIO TURÍSTICO DE LA CIUDAD DE MÁLAGA (2015): *Estudios e informes anuales*. Ayuntamiento de Málaga, Málaga.
- QUERO CASTANY, D. & al. (1985): *Plan General de Ordenación Urbana*. Ayuntamiento de Málaga, Málaga.
- REGISTRO TURÍSTICO DE ANDALUCÍA (2016): *Series históricas de plazas hoteleras*.
- PRESCOTT, JOHN (2000): *Our Towns and Cities: The Future: Delivering an Urban Renaissance*. Transport and the Regions Great Britain: Department of the Environment.
- SINGH, R. K. & al. 2012. *An overview of sustainability assessment methodologies*. Ecological Indicators.
- SOLÁ-MORALES I RUBIÓ, M. (1997): *Las formas del crecimiento urbano. Laboratori d'Urbanisme*. Ediciones Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona.
- TURISME DE BARCELONA (2015): *Informe anual 2014*. Camara de Comerç de Barcelona, Barcelona.
- UNESCO (2016): *World heritage and tourism in a changing climate*. UNEP; UNESCO; Union of Concerned Scientists.