

XX Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo

Conocimiento, creatividad e innovación: hacia el turismo del futuro

21/11/2018 al 23/11/2018

Palacios de Exposiciones y Congresos, Roquetas de Mar (Almería)

Área V. Destinos Turísticos

La gobernanza en la gestión turística del Centro Histórico de Málaga.

Enrique Torres Bernier

Profesor de Economía Aplicada de la Facultad de Ciencias Económicas

Universidad de Málaga

ejtorres@uma.es

María Herrera Gómez. Graduada en doble titulación de Economía y Administración de empresas.

maherreragomez.1995@gmail.com

RESUMEN

Se trata de analizar el estado de la gobernanza en el centro histórico de la ciudad de Málaga donde se están dando ya evidentes signos de masificación y algunos de turistificación, mediante el análisis de las partes interesadas

AUTORES

Enrique Torres Bernier

Profesor Titular de Economía Aplicada de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Málaga, ha sido Director del Master de Estudios Turísticos y del Curso de Doctorado sobre Desarrollo Turístico Sostenible de esa misma Universidad, impartidos en Málaga, Universidad de Guadalajara (México), Universidad de Oriente y de Nueva Esparta (Venezuela). Ha sido Presidnete de AECIT del año 2000 al 2009.

María Herrera Gómez.

PALABRAS CLAVE

Gobernanza, gentrificación, turismo, Centro Histórico, Málaga.

I. Introducción

Para la realización de este estudio se ha hecho uso de diferentes fuentes de información secundaria y primaria para la parte empírica, la cual se desarrollará más adelante.

A continuación se procederá a exponer el desarrollo metodológico de la investigación a nivel general, comenzando con una breve introducción donde se pone de manifiesto la cuestión objeto de estudio, su relevancia y los objetivos tanto de manera general como específica.

También resulta interesante analizar teóricamente los conceptos de gentrificación y de gobernanza, interrelacionados entre sí y esenciales para conocer la idea de un buen gobierno y de cómo debe atender y corregir los problemas de las sociedades modernas. Se hace uso para ello, de diversas fuentes bibliográficas y de importantes trabajos realizados por autores como Velasco González o Gema Guerrero Ramírez.

SE realizó un estudio empírico de la situación actual del Centro Histórico de Málaga, gracias a varias cartografías que junto con la aplicación de Google Maps, han facilitado la labor en la búsqueda de las zonas de conflicto.

A continuación se procede a la clasificación del turista de Málaga ciudad a partir de los datos facilitados por el Sistema de Análisis y Estadística del Turismo de Andalucía (SAETA) y por el Observatorio Turístico de Málaga.

El siguiente paso será la investigación propiamente dicha. El trabajo de campo ha consistido en la realización de 143 encuestas obtenidas por Internet y de forma presencial por el espacio acotado del Centro Histórico, de manera aleatoria entre los meses de Abril y Mayo de 2018.

A partir de los resultados extraídos procedentes de las encuestas realizadas se procede a la finalización del trabajo con conclusiones y recomendaciones.

Algunos de los datos cuantitativos en serie, han sido recogidos de fuentes estadísticas (informes) como el Registro Andaluz de Viviendas Turísticas o el Padrón Municipal.

II. Objetivo general

El objetivo general será estudiar la situación actual de los flujos turísticos en la ciudad de Málaga desde la perspectiva de la gobernanza, centrándose en los puntos de riesgo por la afluencia de turistas (problema en cuestión), dentro del Centro Histórico, espacio acotado que se desarrollará a continuación en los siguientes epígrafes.

En Málaga, desde 2005 la cifra de viajeros alojados ha crecido más de un 127%, según los datos del Informe de Coyuntura Turística del INE al pasar de 456.493 a 1.037.567,

situándose así por delante de ciudades como Barcelona, Bilbao, Madrid, San Sebastián o Valencia.

La evolución se mantuvo durante el último ejercicio, en el que se superaron todos los registros históricos y el sector turístico creció por encima de las previsiones.

Todo esto ha sido posible gracias a la paulatina recuperación del mercado nacional y del buen comportamiento internacional.

Según la Organización Mundial del Turismo, el número de viajeros se incrementará en los próximos años, y es por ello que empresarios, trabajadores, ciudadanos y hasta los propios visitantes han de colaborar para que Málaga consiga mantener su situación de privilegio, creando así un turismo de calidad en todos los sentidos.

III. ¿Qué entendemos por gentrificación?

Resulta interesante, tener en cuenta la gran cantidad de efectos negativos que se derivan de un exceso de afluencia turística, entre otros, lo que venimos denominando como gentrificación.

“La gentrificación o aburguesamiento en su concepto más elitista, es un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural, que implica la invasión por parte de las clases medias-altas de vecindarios obreros y áreas mixtas y el reemplazo o desplazamiento de muchos de sus habitantes originales.” (HAMMETT, 1984)

Este proceso de, al fin y al cabo, sustitución de unos grupos sociales por otros en determinados espacios de una ciudad, supone por una parte, una remodelación desde el punto de vista económico y físico de un barrio, tanto en el plano de edificaciones como en espacios públicos, lo cual implica, que dicho espacio haya sufrido un proceso de degradación previo.

Por otra parte y tal como había hecho referencia anteriormente, supone una salida de gran parte de los residentes habituales, compensada por otros nuevos, de poder adquisitivo superior. (Delgado Viñas, 2010)

En los años 60, se empezó a observar en ciudades como Nueva York o París, ya que este proceso ha adquirido relevancia en los últimos tiempos, sobre todo en ciudades con gran potencial turístico, como es el caso de Málaga.

El centro histórico de Málaga como ejemplo de gentrificación

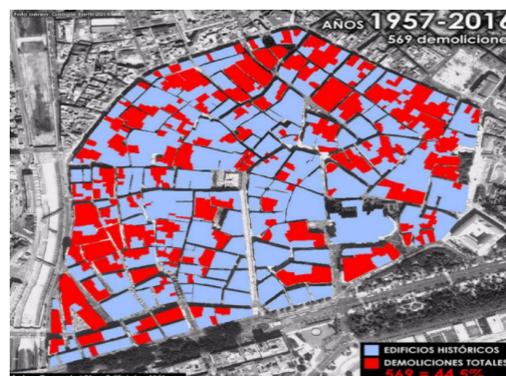
El centro histórico o ‘almendra histórica’, es la zona que coincide con la antigua muralla medieval, y que engloba el espacio acotado por Alameda, Santa Isabel, Carretería, Álamos, La Merced, Alcazabilla, Cortina del Muelle y La Marina.

En la actualidad, la población de este barrio, se ha reducido a poco menos de 5.000 habitantes, ya que la gran mayoría fueron expulsados por la brutal transformación del Centro Histórico de Málaga en una ‘atracción turística’; (así lo define Santi Fernández en el diario.es) de bares, terrazas, hoteles, museos...

Si echamos la vista atrás, fue en 1985 cuando el centro de la capital fue nombrado como Bien de Interés Cultural de Conjunto Histórico-Artístico, y fue en esa época cuando la zona sufría una degradación tanto desde el punto de vista arquitectónico como urbanístico.

Desde ese momento y hasta día de hoy, se han perdido 569 edificios de patrimonio histórico, desvaneciéndose así gran parte de las particulares que poseía el casco histórico malagueño.

Figura 2.4: Demoliciones en el Centro Histórico



Fuente: Anton Ozomek

Según Ozomek, fue a raíz de la apertura del Museo Picasso en el año 2000, cuando el centro de Málaga, comienza a experimentar el llamado fenómeno turístico y lo compara con la misma situación que ocurrió en Bilbao con el Museo Guggenheim.

Por otra parte la ‘turistificación’ exige la adaptación del entorno a las necesidades del visitante, ya que este no tiene necesidad de acudir a comercios tradicionales como son una ferretería o una peluquería. Por eso, es cada vez más frecuente, observar en estos espacios afectados por el fenómeno de gentrificación, ver grandes franquicias textiles o cadenas de comida rápida.

Pero lo más relevante es la expulsión de la población del centro, que estaba compuesta por personas de edad avanzada, y que ha sido desplazada por ciudadanos con mayor

poder adquisitivo, ya que se produjo la llegada al barrio bares de ocio nocturno, espacios creativos y culturales, además del ‘boom’ de los pisos turísticos que provocó así a una subida del precio medio del alquiler y supuso un abandono de los residentes habituales por no poder permitírselo.

Para concluir, se hará alusión a la crítica que realizó el arquitecto Daniel Barrera para La Opinión de Málaga, que considera que aunque el turismo ha mejorado la calidad de la ciudad, esta corre un gran riesgo en convertirse en un ‘parque temático’ debido a iniciativas como las del Barrio de las Artes, o la reciente sustitución de nombres tradicionales del Centro de Málaga por otros como el Soho, entorno Thyssen o Picasso.

IV. Definición de gobernanza

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (DRAE) hace alusión al término gobernanza como ‘el arte o la manera de gobernar, que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre el Estado, la sociedad civil y el mercado de la economía.’

Es lo mismo gobernanza y gobernabilidad. Sería preciso hacer una aclaración entre los diferentes términos ya que pueden ser susceptibles de confusión a la hora de intentar comprender cada uno de ellos.

Ambos conceptos, tienen contenidos semánticos distintos pero complementarios; gobernanza hace referencia a la capacidad del sistema político para alcanzar consensos, con lo que se refuerza la legitimidad del sistema (Velasco, 2008), mientras que el segundo se entiende como el arte de gobernar, propicia un nuevo estilo de gobierno y un avance en el desarrollo de políticas turísticas y territoriales, ya que se caracteriza por la interacción de los actores económicos y sociales. (Velasco, 2010)

Según el trabajo de investigación llevado a cabo por OLACEFS, la idea de gobernanza sigue aún relacionada con el gobierno. Y la idea de gobierno está relacionada con los procesos de decisión colectiva que permiten gestionar los conflictos sociales.

Como hemos visto anteriormente, el turismo no solo es una actividad económica que genera empleo y crecimiento sino que también puede originar impactos negativos tanto culturales como medioambientales.

Esto da como resultado, una mayor dificultad para gestionar los recursos de los que se disponen, desembocando en una serie de problemas o disfunciones.

Por otra parte, es necesario recalcar que la instauración de una política que regule la actividad turística, resulta primordial para la buena gestión de la misma. Así esta se define como ‘un conjunto de acciones que impulsan actores públicos y no públicos, con la intención de alcanzar objetivos diversos relacionados con la variedad de fenómenos y relaciones que supone el proceso de atracción, estancia o residencia ocasional de ciudadanos en un territorio determinado’ (Velasco González, 2013)

Por un lado, la gestión pública se centró en temas relacionados con el gasto y en el establecimiento de finanzas que sustentaran al país. En cambio la gobernanza estuvo enfocada en el entramado de actores públicos y en el establecimiento de alianzas intersectoriales.

No obstante, se constató que los gobiernos difícilmente pueden cubrir la totalidad de la demanda social, ya que es imposible que se posea de forma permanente todos los recursos necesarios para enfrentar cualquier problema público. (‘Reformas administrativas en el mundo, 25 años después’, María del Carmen Pardo).

Por esta razón la formación de coaliciones con actores externos al ámbito administrativo, se ha convertido en un hecho esencial para asegurar la eficacia y eficiencia de las políticas públicas.

De este modo, la gobernanza conduce a las administraciones hacia la construcción de consensos entre las diferentes partes implicadas así como hacia la responsabilidad a la hora de la toma de decisiones.

V. Marco empírico

Delimitación del espacio objeto de estudio

Llevando a cabo esta investigación, se ha procedido a acotar el espacio que será objeto de estudio, es decir aquel que sufre mayor flujo turístico en la ciudad de Málaga.

Para ello, se estudiará el caso de la ‘almendra histórica’, aquel que como hemos visto en el epígrafe anterior estaba limitado por la antigua muralla.

No obstante, si hay que tener en cuenta el espacio del Centro Histórico en comparación con el resto de la ciudad, este no dispone de suficiente espacio físico y la concentración de los flujos turísticos en torno a unos pocos puntos de la ciudad, acarrearán una serie de consecuencias que estudiaremos a continuación:

1. Deterioro físico de los elementos que componen el espacio urbano

2. Impacto acústico generado en las zonas más transitadas
3. Congestión de los accesos en calles, comercios... debido a la masificación de turistas
4. Generación de conflictos entre visitantes y residentes que ven cómo se alteran estos espacios
5. Gentrificación o desplazamiento de la población habitual a zonas de la periferia
6. Sobreoferta de alojamientos turísticos, restauración, bares... y todo lo que conlleva generando una experiencia negativa para el visitante

Impactos negativos de la actividad turística y problemas en cuestión

Muchas han sido las propuestas creadas para paliar el exceso de turistas en las zonas masificadas de la ciudad como el Centro Histórico.

Para conservar la imagen de esta zona como referencia simbólica y para garantizar la convivencia ciudadana, resulta fundamental la recuperación del equilibrio y la capacidad de carga.

Algunos de los temas que pueden entenderse como impactos negativos derivados de un exceso de afluencia turística, y que se tendrán en cuenta para este trabajo de investigación, fueron los siguientes:

1. Contaminación acústica y atmosférica
2. Exceso de residuos sólidos
3. Ocupación de espacios públicos por terrazas e instalaciones de hostelería.
4. Exceso de densidades de usos comerciales y de hostelería
5. Sustitución de viviendas residencias por apartamentos turísticos y hostales
6. Abundancia de franquicias y pérdida del comercio tradicional
7. Pérdida de edificios de patrimonio histórico
8. Sobreoferta cultural en el centro histórico

En lo referente a la invasión del espacio público por la instalación de terrazas ha experimentado un gran desarrollo durante los últimos años en esta localidad, lo que se presenta como una de las principales causas de conflicto entre residentes, comerciantes/hosteleros y visitantes.

En Málaga, el uso privativo del dominio público esta reglado por la Ordenanza Reguladora de la Ocupación de la Vía Pública, que ofrece una serie de normas que permiten controlar el conjunto de actividades relacionadas con hostelería y restauración.

Se estudiará si la Ordenanza en las siguientes zonas dentro del Centro Histórico:

-Zona Strachan-Bolsa

-Plaza de las Flores

-Plaza Uncibay

De acuerdo con la Ordenanza Reguladora, se recogen limitaciones en el uso de dichas terrazas en cuanto a horarios o superficie ocupada.

Figura 3.4: Estudio ocupación vía pública de terrazas en Zona Centro

	Calle Strachan y Bolsa		Plaza de Las Flores		Plaza Uncibay	
	% Cumple	% Incumple	% Cumple	% Incumple	% Cumple	% Incumple
Delimitación lateral menor de 1,5 m	94%	6%	100%	0%	100%	0%
Inexistencia de publicidad en los delimitadores laterales	100%	0%	100%	0%	100%	0%
Inexistencia de publicidad en el resto de mobiliario	94%	6%	57%	43%	57%	43%
Ocupación de la línea de la fachada	89%	11%	100%	0%	43%	57%
Toldos y	100%	0%	100%	0%	100%	0%

sombrillas						
Respeto de la superficie autorizada	50%	50%	14%	86%	14%	86%
Pizarra de menús en zona autorizada	50%	50%	14%	86%	71%	29%
Cumplimiento de todas las premisas	33%	67%	0%	100%	0%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionado por OMAU

Como diagnóstico de la situación, resulta evidente añadir, que a partir de los datos obtenidos, ninguna de las tres zonas analizadas cumple en su totalidad con los condicionantes recogidos en la Ordenanza, haciendo especial hincapié en la plaza Uncibay, ya que supone una zona muy transitada y en la que las terrazas dificultan el paso.

Esto se concibe como un primer problema, en el que se requiere llegar a un consenso público-privado, (Ayto y establecimientos) ya que supone un detrimento en la calidad de vida de los que residen en el Centro Histórico, así como para los visitantes que desean pasear.

La contaminación acústica o el exceso de ruido derivado de la actividad de bares, restaurantes, pubs y discotecas también suponen un conflicto entre vecinos de la zona y dueños de establecimientos.

Gracias a los datos recogidos y al estudio llevado a cabo por SINCOSUR, las fuentes de ruido son localizadas principalmente en las zonas de mayor aglomeración: Plaza Uncibay, Plaza de las Flores, Calle Alcazabilla, Plaza Mitjana y Calle Beatas entre otras.

La Zona Acústicamente Saturada (ZAS), declarada así por el Ayuntamiento a buena parte del Centro, se enfrenta ahora a duras medidas en cumplimiento de la Ordenanza Municipal para la Prevención y Control de Ruidos.

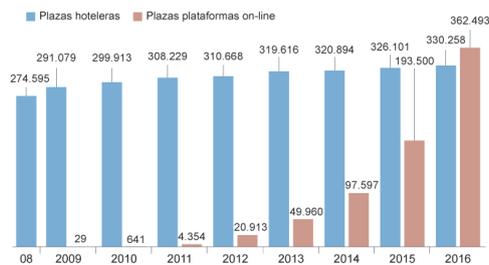
De momento quedarán suspendidas las nuevas licencias de apertura y la ampliación de establecimientos de hostelería en estos lugares.

Siguiendo en la línea de impactos negativos de la actividad turística, hay que hacer una importante reseña a los problemas ocasionados por la saturación hostelera que supone una incompatibilidad como el uso residencias o profesional.

Cuando estos edificios se quedan vacíos, aclara, los propietarios se deciden por el negocio de los apartamentos turísticos.

Gentrificación y viviendas de uso turístico

Figura 3.6: Plazas hoteleras vs plazas de uso turístico en España



Fuente: Exceltur a partir de INE

Según un estudio de Exceltur, en España las viviendas de uso turístico ya dominan el mercado superando a la oferta hotelera. La tendencia ha sido alcista desde el 2012, pero en 2016, las plazas de pisos turísticos ya superaban a las plazas de alojamiento reglado.

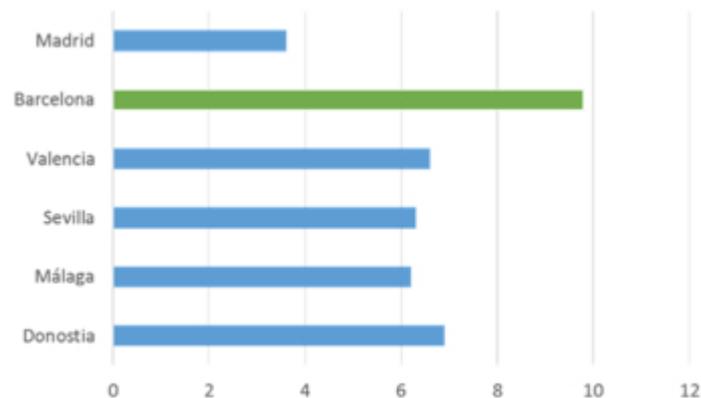
Uno de los distritos con mayor oferta de VT (viviendas con fines turísticos) es el Centro Histórico, en donde la evolución de este comportamiento se presenta como ‘acelerada’.

Figura 3.7: Oferta en Málaga de viviendas con fines turísticos

Total viviendas 1.821	Viviendas registradas	%Viviendas por Distrito	Total habitaciones	% Habitaciones por Distrito	Plazas	% Plazas por Distrito
Junta de Distrito 1 - Málaga Centro	1.341	73,64%	2.478	67,03%	6.240	69,66%
Junta de Distrito 2 - Málaga Este	193	10,60%	483	13,06%	1054	11,77%
Junta de Distrito 3 - Ciudad Jardín	21	1,15%	44	2,42%	95	1,06%
Junta de Distrito 4 - Bailén Miraflores	16	0,88%	38	1,03%	78	0,87%
Junta de Distrito 5 - Palma Palmilla	2	0,11%	5	0,14%	10	0,11%
Junta de Distrito 6 - Cruz Humilladero	62	3,40%	158	4,27%	364	4,06%
Junta de Distrito 7 - Carretera Cádiz	126	6,62%	318	8,60%	739	8,25%
Junta de Distrito 8 - Churrana	12	0,66%	35	0,94%	76	0,85%
Junta de Distrito 9 - Campanillas	1	0,05%	3	0,08%	6	0,07%
Junta de Distrito 10 - Puerto la Torre	4	0,22%	20	0,54%	38	0,42%
Junta de Distrito 11 - Teatinos Universidad	22	1,21%	61	1,65%	141	1,57%
Otros	21	1,15%	54	1,46%	117	1,31%
Total registro	1.821		3.697		8.958	
Nº Máximo Ha/Plza.			11		15	
Media			2,03 Ha/Vi	2,42 Plza./Ha	4,91 Plza./Vi	

Fuente: Registro Andaluz de Viviendas Turísticas

Figura: Ratio viviendas turísticas/habitante



Fuente: Aridna (Abril 2017)

En apenas quince años (2001-2016) el uso de pisos con el propósito de alquiler turístico creció un 311% en la ‘almendra’, pasando de nueve a veintiocho unidades. Desde 2016 a 2017, ese número aumentó a treinta y siete.

Tras analizar diversas fuentes, cartografías del antes y el después de la evolución urbanística de Málaga, se concluye que hasta 2011 fueron 442 edificios histórico desaparecidos y más de 60 transformados y alterados.

Muchas fueron las medidas para intentar frenar esta tendencia, pero ni el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), ni la declaración del centro de la ciudad como Núcleo Central del Bien de Interés Cultural ‘Conjunto Histórico-Artístico’ favorecieron la conservación del patrimonio, ya que actualmente solo un 2% de los edificios históricos del centro de Málaga cuenta con protección integral. (Europapress, Anton Ozomek)

La ciudad de Málaga ha experimentado en los últimos años un enorme crecimiento turístico y cultural, desarrollándose a costa de la calidad de vida de los residentes, de un cambio en la estructura empresarial pero sobre todo del patrimonio histórico.

Como argumentaba previamente gracias a la información facilitada por Ozomek, muchos han sido los edificios históricos que han sufrido graves demoliciones o incluso grandes alteraciones motivadas por el deseo de generar plusvalías inmobiliarias y por los intereses derivados de la actividad turística.

Es por tanto que el futuro del centro histórico de Málaga es incierto a la vez que catastrófico, ya que han sido muchos los inmuebles históricos que han desaparecido totalmente con la finalidad de convertirse en alojamientos turísticos.

El edificio Hotel Málaga Palacio se convirtió en uno de los casos con más repercusión entre los malagueños, ya que para su construcción tuvieron que ser demolidos cuatro edificios históricos. Además supone un grave impacto visual si se compara con el paisaje urbanístico de alrededor, actuando como un ‘muro’ que oculta la Catedral debido a su excesiva altura. (15 plantas y 50 metros de altura)

La Conserjería de Cultural de la Junta de Andalucía, con el objetivo de proteger los intereses de profesionales y empresarios, incluyó el edificio en el Catálogo de Arquitectura Contemporánea, fomentando así la especulación inmobiliaria.

También habría que tener en cuenta proyectos que aún no están ejecutados en su totalidad; proyectos como el Hotel Moneo-Braser en la zona de Hoyo de Esparteros y Pasillo de Atocha, el cual presenta un elevado índice de agresión patrimonial.

Para llevar a cabo el plan, el Ayuntamiento de Málaga y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, fueron las partes implicadas en el proceso para la defensa de sus intereses; llevaron a cabo una modificación del marco normativo vigente hasta entonces para intentar adaptarlo a la legalidad.

En definitiva, muchos son los constructores inmobiliarios los que fijan su mirada en el Centro Histórico para llevar a cabo sus proyectos con el apoyo de políticos e instituciones públicas que dan luz verde y que están dispuestos a otorgar licencias de demolición de edificios históricos.

Para hacerse una idea, la dimensión del suelo edificable en el término municipal de Málaga constituye más de 50 kilómetros cuadrados de los cuales 0,5 pertenecen al núcleo Central Histórico de Málaga. Esto ayuda a entender que la principal motivación sea de carácter económico: demanda, especulación, plusvalías y rentabilidad.

Pero dentro de esta maraña de intereses, la parte más desfavorecida corresponde a los ciudadanos que tras el levantamiento de nuevos hoteles se esconde la desaparición de gran parte del legado malagueño, favoreciendo sólo a una minoría; arquitectos, promotoras y arcas públicas son las únicas beneficiarias.

En cualquier caso, las actividades turísticas y culturales representan una amenaza real para el patrimonio de la ciudad. La sobreoferta cultural en este ámbito, o lo que es lo mismo, el exceso de museos en la almendra histórica está detrás de la desaparición del patrimonio de la ciudad y se configura como una de las modalidades de turismo que más crece.

‘Ciudad de los Museos’ así es como tendría que ser llamada la capital malagueña, según el Secretario General de la OMT dado su gran potencial y su referencia a imitar por otras ciudades del mundo. ¿Pero realmente se considera admirable su modelo de desarrollo en este sentido?

De acuerdo con Neil Smith, las políticas urbanas suele centrarse en la producción cultural para fortalecer una economía creativa en la que la culturalización esté al servicio de los procesos de reforma urbana.

Para hacernos una idea, treinta y siete museos (la mayoría concentrados en el Centro Histórico), convierten a Málaga en una de las ciudades con mayor densidad de museos en su casco histórico.

Entre estos, destacan por importancia y número de visitas, el Museo Picasso y la Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso, el museo Carmen Thyssen, el CAC y la reciente incorporación del Museo Ruso de San Petersburgo.

El modelo de crecimiento que hacía alusión previamente, supone una museificación de la ciudad, con la presencia de la mayoría de estos en el Centro de la ciudad ocasionando múltiples impactos negativos.

Para ser exactos, diecinueve inmuebles históricos cayeron por la construcción del Museo Picasso y Thyssen, dando lugar a la desaparición por completo del antiguo barrio judío de la ciudad.

Este foco de atracción turística impulsada por el Ayuntamiento de Málaga y Concejalía de Turismo y Cultura, supone aparte de un enorme desembolso de las arcas públicas un excesivo flujo de turistas que resulta molesto por residentes de la zona y ocasionando una congestión a los principales accesos del Centro.

Es por eso, que los museos se definen como agentes en potencia del denominado proceso gentrificador. Otro ejemplo claro es el del Museo Guggenheim de Bilbao, que fue creado para generar un nuevo modelo económico y urbano. Y así fue, el llamado ‘efecto Guggenheim’ convirtió a Bilbao en una ciudad enfocada al turismo, acarreado cambios como el incremento del precio del suelo y posteriormente la gentrificación del barrio.

La necesidad de equilibrio se extiende también a regular el exceso de usos comerciales y de hostelería.

Como podemos observar en la siguiente figura, el uso comercial unido a la hostelería en el Centro Histórico supone más del 80% de la ocupación total.

El reequilibrio de estos usos se podría plantear imponiendo normativas que eviten la densidad de estos establecimientos y fomentar la mezcla con otros, tal y como se hizo en Septiembre de 2015 en la ciudad de Barcelona. (‘Normativa de la modificació del plan especial d’establiments de concurrència pública, hosteleia i altres activitats a ciutat vella’)

Pero la turistificación ha traído consigo algo más que un cambio de hábitat. El entorno se ha llenado de franquicias y de grandes cadenas, en resumen un comercio orientado al consumo de grandes masas, dejando el comercio tradicional prácticamente inexistente.

Como estamos viendo, estos proyectos causan una brecha que nuestra ciudad padece; Una ciudad escaparate que lo único que ocasiona es la expulsión de sus habitantes y un apelonamiento de turistas en el Centro además de un barrio cada vez más degradado. La pregunta es: ¿Se trata de un proyecto que mira por sus residentes, o por los intereses empresariales? ¿Traerá beneficios para los malagueños o supondrá un reparto de dividendos solo para unos pocos?

TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Estructura de la investigación

Para llevar a cabo la investigación, he recurrido a una metodología cuantitativa mediante encuesta con una serie de preguntas cerradas de selección múltiple, para que el entrevistado pueda optar por varias respuestas.

Para empezar dividiremos la exploración en tres bloques atendiendo a la finalizar que se desea alcanzar:

BLOQUE 1: Aspectos generales del Centro Histórico

Se pretende conocer la situación actual de este barrio desde el punto de vista de los residentes a partir de los problemas propuestos previamente en epígrafes anteriores.

Conseguiremos una visión general del Centro Histórico y se procederá a comprobar a partir de los datos recogidos, si las consecuencias de la gentrificación suponen una amenaza real.

BLOQUE 2: Causas del estado actual de la zona de estudio

El objetivo que se persigue en este caso es averiguar que o cuales son las partes responsables del aspecto que presenta el Centro Histórico.

Habrá que tener en cuenta la opinión de los encuestadores para concluir si la culpabilidad es de los propios vecinos, de la afluencia de turistas o de las Administraciones y en caso de ser este último porqué las intervenciones han resultado ser insuficientes.

BLOQUE 3: Necesidad de actuación por parte de los agentes implicados

Se desea conocer el grado de implicación del Ayuntamiento, la participación ciudadana así como la inversión que se ha llevado a cabo para la rehabilitación del Centro Histórico además de comprobar si ha sido efectiva o no.

Una vez fijados los objetivos del estudio y como he aclarado previamente, se procederá a la realización de encuestas ya que he optado por acudir a datos primarios, es decir a generar información original por primera vez.

Diseño y desarrollo del plan de acción

A continuación, y obedeciendo a Bello, Vázquez y Trespalacios (Investigación de mercados y estrategia de marketing) se procederá a desarrollar un plan de muestreo. Esta fase, contempla tres pautas: a quién entrevistar (unidad muestral), a cuántos (tamaño de la muestra) y la forma de seleccionarlos.

Llevar a cabo un proceso de segmentación supone definir la población y la unidad muestral.

En el Centro Histórico residen 4.662 personas, de las cuales 2.304 pertenecen al género masculino y 2.358 al género femenino. (Datos obtenidos a partir del padrón municipal a 01/01/2017). Estimaremos que aproximadamente 1500 personas pertenecen al rango de edad comprendido entre 0-16 años, que no conformarán la totalidad de la población. Finalmente la cifra quedará reducida a 3162. Aun así supone un elevado número de entrevistados por lo que resulta necesario trabajar con una muestra representativa de la misma.

A continuación se procede a calcular la muestra aleatoria simple partiendo de un error absoluto del 8%, un nivel de confianza del 95% y con la condición de $p=q=0,5$. Finalmente, el tamaño muestral ascendió a 143.

El siguiente paso, será estratificar el modelo a través del método del muestreo estratificado proporcionado, diferenciando así tres grupos atendiendo a la edad y dos según el sexo:

Tabla 4.2: Estructura de la muestra de estudio

Estratos (Edad y sexo)	Hombres		Mujeres		Total
	(Ni/N)	ni	(Ni/N)	ni	
16-35	0.130	19	0.123	18	37
36-64	0.267	38	0.278	40	78

65 o más	0.096	13	0.106	15	28
Total	0.493	70	0.507	73	143

Fuente: Elaboración propia

Por último decir, que esta técnica cuantitativa es comúnmente utilizada para medir los efectos de la gentrificación, señalando como ejemplo el trabajo llevado a cabo por Duque Calvache (2010) acerca del Albaicín de Granada.

Análisis de resultados

El penúltimo paso de todo este trabajo de investigación será el estudio y la comprensión de todos los datos obtenidos a través de las encuestas realizadas por los habitantes del Centro Histórico de Málaga.

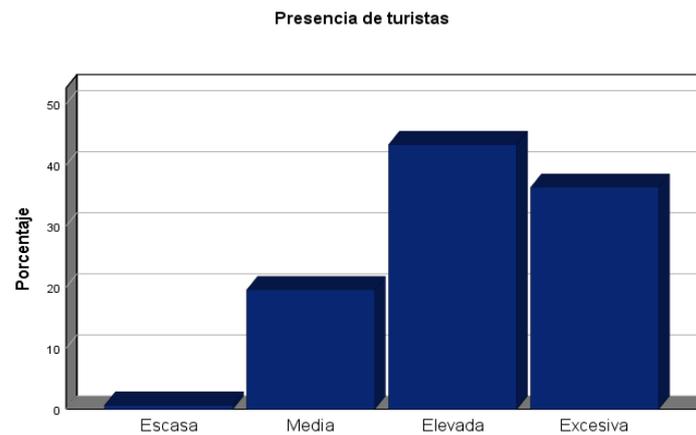
El método usado ha sido el programa estadístico IBM SPSS que me ha facilitado en parte la tarea a la hora de la realización de las gráficas que se podrán apreciar a continuación así como la obtención de la media, moda o varianza; factores claves para el análisis de la investigación.

De esta manera, se pretende conocer la opinión de los residentes, acerca de los problemas que se han hecho referencia en epígrafes anteriores, todos ellos derivados de una insuficiente gobernanza por parte tanto de agentes públicos como privados en todo el entramado que la actividad turística abarca.

Como se mencionaba previamente y en lo referente al primer bloque: ‘Aspectos generales del Centro Histórico’ tiene como principal objetivo medir el estado en el que se encuentra el barrio en lo referente a ciertos aspectos como ruido, limpieza o presencia de turistas.

En el siguiente gráfico, se puede observar como los habitantes del Centro de Málaga consideran que existe una importante presencia de turistas, confirmándose así lo que se venía hablando; con más detalle siguiendo la escala de la encuesta, el valor que más se repite con una frecuencia de 62, es aquel que se identifica con una presencia de turistas elevada, contando además con una participación del 43,4% de los encuestados. (Véase gráfico 4.3)

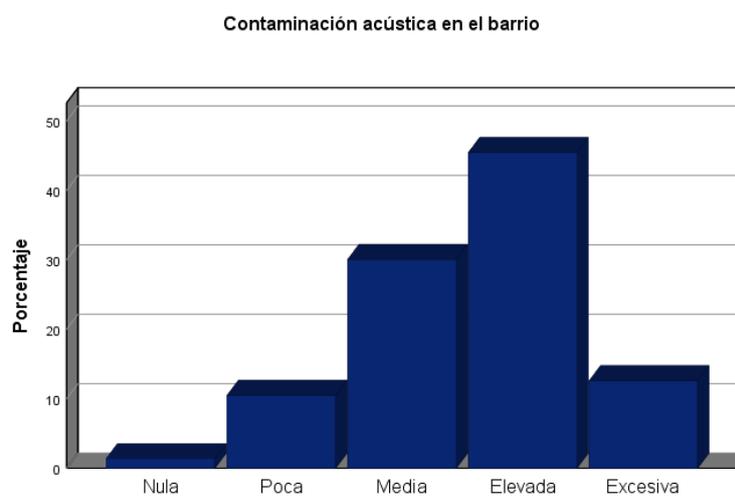
Gráfico 4.3: Presencia de turistas



Fuente: Elaboración propia

También resultan evidentes problemas como la contaminación acústica que sufre el barrio, derivado en gran parte al gran número de terrazas de comercios que ocupan espacio público.

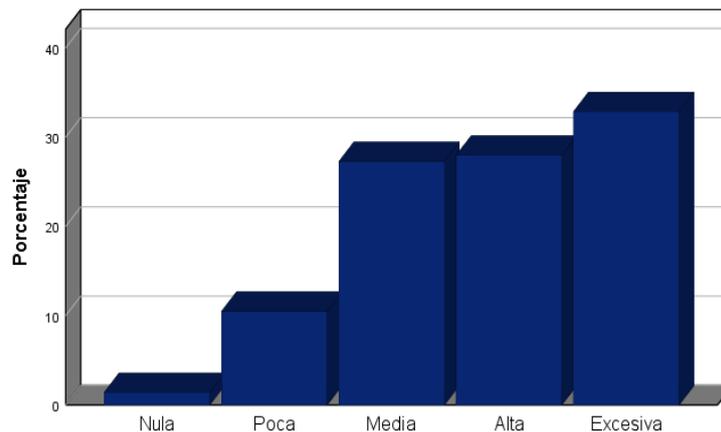
Gráfico 4.4: Contaminación acústica en el barrio



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 4.5: Ocupación del espacio público por terrazas de bares

Ocupación del espacio público por terrazas de bares



Fuente: Elaboración propia

En ambos gráficos, se puede apreciar como los malagueños residentes en el Centro son también conscientes del abuso de ruido que se produce en las calles del barrio unido a una excesiva (32,9%) invasión de las aceras por terrazas de bares y hoteles.

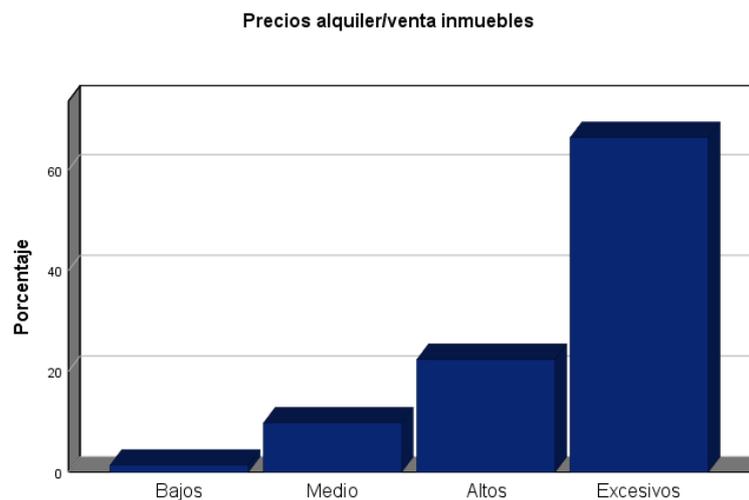
No obstante, en lo referente a mejores políticas de gobernanza, el Ayuntamiento se compromete a través de la futura ordenanza de la vía pública, a garantizar más espacio libre para el paso de peatones. Así, los empresarios dispondrán de un plazo de seis meses para adaptar sus instalaciones a lo que establece esta nueva norma.

Se conforma así un nuevo intento por regular la ciudad y encontrar un equilibrio entre vecinos, turistas y empresarios.

No hay que olvidar el tan famoso proceso de gentrificación y todo lo que ello supone: Una pérdida de la identidad del barrio y sus costumbres, así como la sustitución o el desplazamiento de un determinado grupo social por otro con un nivel de renta más elevado, que trae como consecuencia un aumento en los precios de los inmuebles.

Como se puede observar a continuación en la gráfica a partir de los datos obtenidos, el 22,4% de los encuestados están de acuerdo en que los precios del alquiler y la venta de inmuebles en el Centro Histórico son altos, mientras que más de la mitad (66,4%) concluye que son excesivos.

Gráfico 4.6: Precios alquiler/venta de inmuebles



Fuente: Elaboración propia

Es por eso que en algunos casos, los habitantes del barrio no pueden permitirse este incremento de los precios debidos a la revalorización. El debate entonces, debería vincularse con una estrategia de regeneración urbana por parte del Ayuntamiento, garantizando así que los nuevos precios se ajusten a los niveles de renta.

El objetivo es imponer una deriva que reduzca su uso primordial al turismo, que convierte a la ciudad únicamente en un destino turístico, olvidando que es un lugar habitacional, de ocio, encuentro trabajo, descanso...

Uno de los principales motivos que han propiciado el fenómeno conocido como 'turistificación' han sido los museos, que desde hacen unos años llegan sin cesar a la capital.

Tal y como se puede ver en la siguiente tabla, el valor que más se repite es "alta" con una frecuencia de 65 y con un porcentaje de 45,5% de los encuestados.

En cambio, solo un 1,4% de los residentes consideran que la cantidad de museos en el Centro Histórico de Málaga es escasa.

Cantidad de museos en el Centro Histórico

Cantidad de museos en el Centro Histórico

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Escasa	2	1,4	1,4	1,4
	Poca	8	5,6	5,6	7,0
	Media	49	34,3	34,3	41,3
	Alta	65	45,5	45,5	86,7
	Excesiva	19	13,3	13,3	100,0
	Total	143	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia

Ahondando en el análisis del primer bloque acerca de los aspectos generales de este barrio, resultan llamativas las elevadas puntuaciones alcanzadas por el conjunto de todos los ítems planteados.

Desde la perspectiva del vecindario del Centro Histórico de Málaga, el mal estado del mismo en cuanto a ruidos, turistas, museos o el incremento del precio de los inmuebles se consolida como una realidad evidente.

En cuanto al abandono demográfico y la degradación urbanística, las opiniones recogidas muestran una única dirección: El valor que más se repite con una frecuencia de 44 es ``envejecido'', el 26,6% de los encuestados están de acuerdo en que el barrio se encuentra degradado y el 18,2% concluye en que está despoblado. (Véase gráfico)

No obstante, existen discrepancias, ya que el 16,1% del total opina que el Centro Histórico no se encuentra ni envejecido, degradado ni despoblado.

Se confirma así la hipótesis planteada al principio de este trabajo; todo el fenómeno de la gentrificación ha sido el causante de que el barrio se encuentre en una situación despoblada de vecinos, en donde solo tienen cabida los usos comerciales y de hostelería y donde los pocos habitantes que quedan son de edad avanzada; es por lo que se define como una zona avejentada.

¿Con qué adjetivos definiría el estado del Centro Histórico?



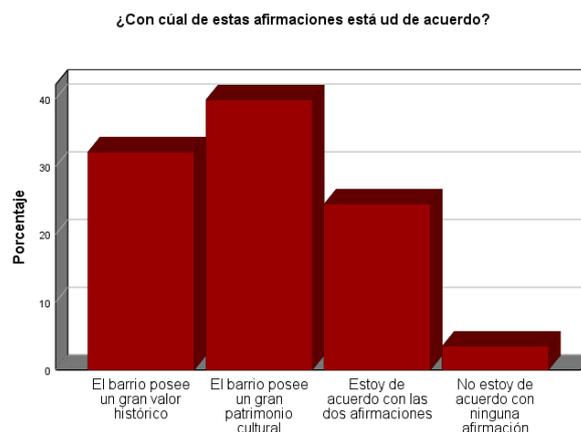
Fuente: Elaboración propia

Estudiando el aspecto general del barrio, sería interesante hacer hincapié en los intangibles culturales e históricos.

Se puede observar en el siguiente gráfico una apreciación positiva por parte de los propios residentes acerca del valor cultural y relevancia histórica del Centro Histórico.

El 39,9% y 32,2% de los encuestados opinan que el barrio posee un gran patrimonio cultural y un gran valor histórico respectivamente. Apenas el 3,5% opinan que no están de acuerdo con ambas afirmaciones.

¿Con cuál de estas afirmaciones está usted de acuerdo?



Fuente: Elaboración propia

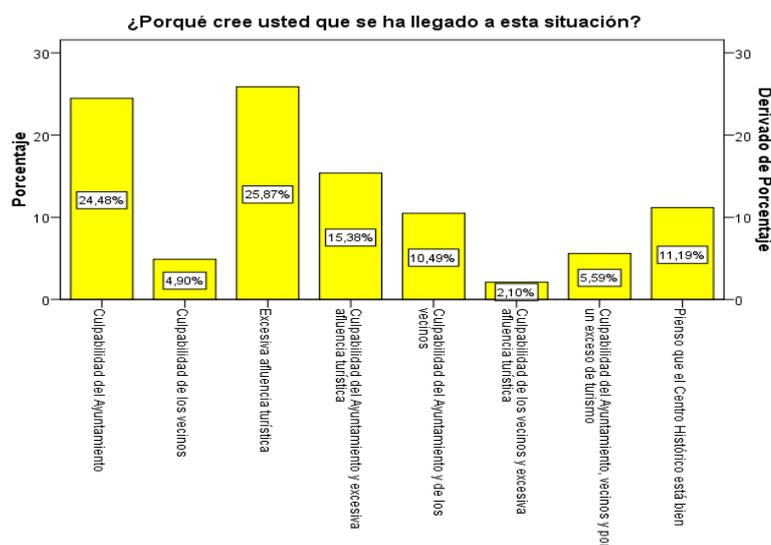
Y es que en líneas generales, el Centro Histórico a pesar de tener tanto valor patrimonial se encuentra afectado por la degradación, el abandono y la pérdida de vecinos constante.

No obstante, en la mayoría de los casos, para afrontar el problema de la emigración de residentes, se recurre a nuevas inversiones, que normalmente proceden de manos privadas con el objetivo de mejorar el estado del barrio.

Derivado de estas apreciaciones, se procederá a analizar el segundo bloque de la investigación, cuyo objetivo era identificar las causas del estado que presenta el Centro; estado que analizamos anteriormente.

En el siguiente gráfico, se puede observar qué los vecinos del Centro Histórico creen que el origen de las causas de su actual coyuntura residen principalmente en la excesiva presencia de turistas en el barrio (25,87%). En segundo lugar con un 24,48%, los residentes apoyan la idea de que el Ayuntamiento es culpable y piensan que debería existir más implicación por su parte. Un 15,38% está de acuerdo con ambas afirmaciones y apenas el 11% consideran que el barrio no está afectado por ningún tipo de problema.

¿Por qué cree usted que se ha llegado a esta situación?



Fuente: Elaboración propia

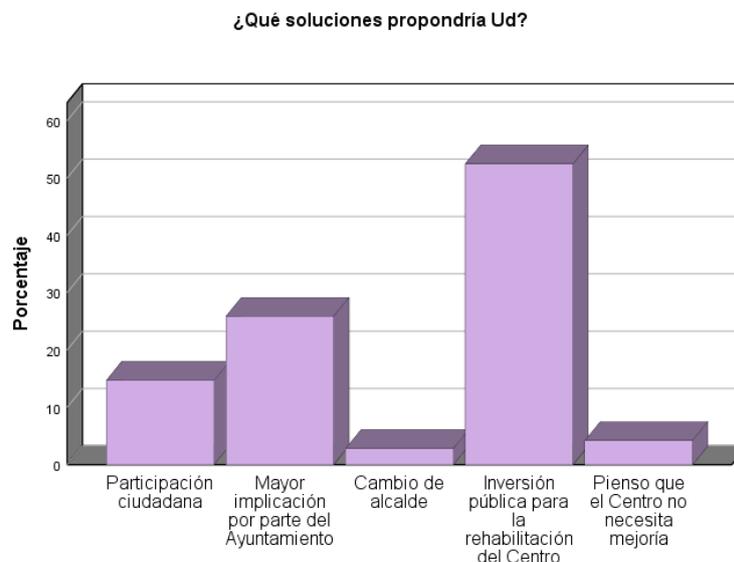
De esta forma, se refuerza la idea de que los gobiernos municipales son los que más responsabilidad tienen en estas situaciones, que en líneas generales mucho tiene que ver con la falta de esfuerzos a la hora de la conservación de centros históricos. Todo esto unido a una excesiva afluencia turística concentrada en el Centro.

Por último, y atendiendo al tercer bloque de este proyecto, se pretende conocer las soluciones que los vecinos propondrían, teniendo en cuenta la necesidad de actuación por parte de todos los agentes implicados,

Por un lado, como primera respuesta, más de la mitad de los encuestados (52,4%) apostaría por una mayor inversión pública para la rehabilitación del Centro, seguido de un 25,9% que propone una mayor implicación por parte del Ayuntamiento.

En el escenario las segundas respuestas, un 14,7% de los encuestados apela por más participación ciudadana para superar la problemática del barrio.

¿Qué soluciones propondría Ud?



Fuente: Elaboración propia

En resumen, la demanda por parte de los residentes para la superación de la actual situación, está enfocada a la inversión pública.

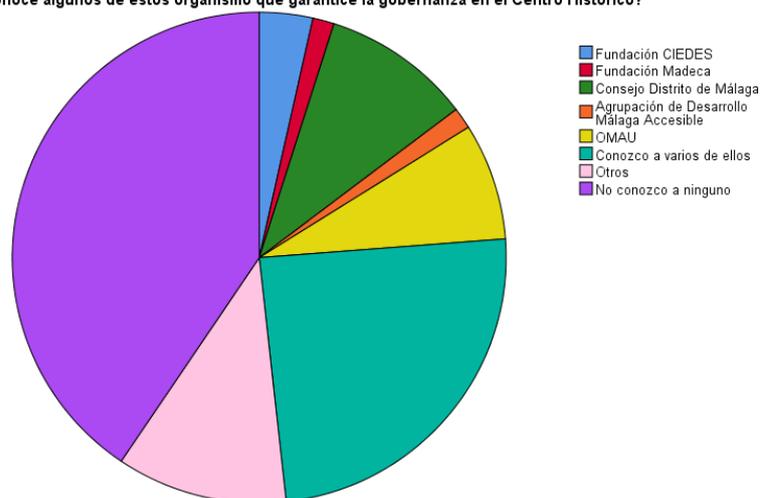
Este epígrafe, es útil para reforzar todo lo que se ha analizado previamente; debido a la existencia de degradación urbanística, existe un deseo vecinal orientado a llevar a cabo medidas para la rehabilitación del barrio.

Fue esencial incluir, como parte del objetivo general de este trabajo de fin de grado, un apartado de cuestiones relacionadas con los organismos existentes en Málaga, cuya función reside en garantizar la gobernanza entre actores público-privados.

Las conclusiones son las siguientes; casi la mitad de los encuestados con un 40.6%, afirma no conocer a ninguna fundación de este tipo. Pero si tenemos en cuenta que el resto (59,4%) conoce al menos a uno de ellos, significa que la mayoría tiene conocimiento de la existencia de algunos de los más conocidos; Consejo Distrito de Málaga, OMAU o la Fundación CIEDES.

Organismos en Málaga

¿Conoce algunos de estos organismo que garantice la gobernanza en el Centro Histórico?



Fuente: Elaboración propia

Hay algo muy importante, es la ignorancia por parte de los residentes de si existen sistemas de gobernanza y que no los echen en falta ni muestren interés por ellos.

Respecto a la pregunta de si están cumpliendo con su objetivo, más de la mitad no contestaron a esta pregunta, y tan solo un 8,4% de los residentes creen que este tipo de organizaciones llevan a cabo su función de manera satisfactoria.

¿Cree que están cumpliendo su objetivo?

En caso afirmativo, ¿Cree que están cumpliendo su objetivo?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Sí	12	8,4	8,4	8,4
	No	16	11,2	11,2	19,6
	Tal vez	39	27,3	27,3	46,9
	No sabe/ No contesta	76	53,1	53,1	100,0
	Total	143	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia

Para concluir con el análisis, este último apartado tiene intención de examinar las diversas respuestas que se han obtenido en relación con la pregunta abierta que contenida la encuesta: ‘Exponga brevemente su propuesta de mejora para el Centro Histórico’

De esta manera, el encuestado propone libremente soluciones que pueden aportar valor al barrio y con ello sugerir un nuevo modelo para hacer frente a los problemas existentes.

Se constata que existe una gran diversidad en cuanto a propuestas que los vecinos emprenderían.

Repasaremos una por una las más interesantes y constructivas:

“...El Ayuntamiento de Málaga conoce perfectamente las deficiencias que tiene el centro y ha de ser el principal impulsor de la mejora que se debe de realizar, dejando de preocuparse tanto por las principales calles del centro y tener en cuenta el punto de vista de los vecinos del barrio...”

“...Rehabilitación de edificios, mantenimiento de estética del centro histórico...”

“...Mejora y rehabilitación de edificios en otras calles no tan importantes, pero de gran trascendencia y fama entre los malagueños. Movilizar a la población malagueña a hacer una labor de cuidado del mismo centro histórico para ayudar a mejorar la imagen...”

“...Mayor implicación del Ayuntamiento y ayudas públicas, a la vez que una concienciación de los vecinos para el correcto cuidado del mismo...”

“...Mayor inversión en limpieza, más zonas peatonales, limitación del número de locales...”

“...Desde mi punto de vista el Ayuntamiento de Málaga debería elaborar una orden municipal que regulase los pisos de alquileres turísticos así como invertir más en el distrito centro de cara a instalaciones como centros de salud, parques o plazas para los residentes de dicho distrito. Además exigiría una regulación de los precios de los alquileres de este distrito...”

“...Creo que la Administración pública debería cumplir la ley, que su interés sean los ciudadanos, que respeten la vida de los residentes. Que no dejen todo en manos de empresarios, inviertan en educación y en empleos cualificados. Que la participación ciudadana sea vinculante...”

“...Las actuaciones que se están proponiendo en el barrio de la Fontanalla son algunos de los pasos a seguir que evitan la gentrificación. Los museos no tienen por qué ser negativos si se implican en el barrio y se abren a él como un centro social o como antiguamente hacían las Iglesias...”

La necesidad pues de una mayor implicación por parte de las Administraciones Públicas además de un consenso con agentes privados ha sido evidente a lo largo de este análisis.

Los datos recogidos acerca de las soluciones de propuesta por parte del vecindario, hace pensar que son conscientes del estado en el que se encuentra el barrio y que las proposiciones podrían encaminar hacia un “nuevo” y mejor Centro Histórico.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Una vez desarrollado todo el contenido de este trabajo de fin de grado, resulta esencial concluir con un análisis final.

Este proyecto ha tratado como tema principal la gobernanza turística, o en otras palabras como llegar a un consenso entre el sector público y privado para gestionar la actividad turística, favoreciendo así un buen desarrollo del conjunto de la sociedad de acogida; los habitantes de Málaga.

Para ello se parte de la hipótesis de que las principales consecuencias de una falta de colaboración entre ambas partes y de una excesiva presencia de turistas en un espacio reducido como es el Centro Histórico, dan lugar a los problemas mencionados a lo largo de este trabajo.

Por un lado, la gentrificación que engloba aspectos sociales, económicos y demográficos, se ha acentuado en los últimos años debido a algunos factores; museos, pérdida de patrimonio histórico, subida de precios de alquiler y compra de viviendas..

El trabajo comienza con una breve discusión acerca de las diferentes acepciones para una mejor comprensión del mismo. Posteriormente se procede a exponer los diferentes problemas y se da paso a una investigación dirigida a los residentes del barrio para corroborar las hipótesis de partida:

En primer lugar, todos los datos recogidos apuntan a una percepción negativa en cuanto a la falta de implicación del Ayuntamiento. No obstante, la inexistencia de objetivos claros dificulta el trabajo en el sector público y su gasto está determinado por muchas restricciones. Esto provoca el impedimento de implantar técnicas de gestión privada en el ámbito público.

En segundo lugar los datos secundarios muestran como la excesiva afluencia turística desemboca en una mayor presencia de apartamentos turísticos, subida de precios de las viviendas y emigración de los propios vecinos.

El objetivo principal, es llegar a entender que unas políticas de gobernanza insuficientes y una falta de colaboración de vecinos, agentes públicos y agentes privados (dueños de hoteles bares y demás comercios) desencadena una serie de consecuencias que están interrelacionadas entre sí.

5.2 Recomendaciones

Sería necesario prestar atención al incremento del turismo en los próximos años, ya que conlleva, además de grandes ventajas para el desarrollo socioeconómico, importantes riesgos que pueden llegar a peligrar la autenticidad de la propia ciudad.

Habría que establecer unas cautelas previas en base a unos criterios patrimoniales e históricos, que permitan conocer que espacios del Centro Histórico son susceptibles de convertirse o adaptarse al turismo y cuáles no.

Finalmente me gustaría dar mi opinión en cuanto a recomendaciones y a las posibles propuestas que pueden facilitar la disgregación de turistas en el vecindario y equilibrar la capacidad de carga de la ciudad:

- Continuar impulsando la recuperación de Casco Antiguo de la capital, favoreciendo el equilibrio entre usos principalmente de hostelería, comercios y residencia de los habitantes.

- Minimizar el consumo del suelo, protegiendo los espacios culturales y la memoria histórica.

- Desarrollar un plan estratégico que contenga incentivos para recuperar el comercio tradicional en el Centro Histórico.

- Fomentar la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana de Málaga como prioridad frente al crecimiento del turismo.

- Potenciar la importancia del resto de barrios de la capital, consiguiendo la descongestión del Centro y favoreciendo las relaciones de proximidad.

- Impulsar un turismo de sostenible y de calidad.

- Elaboración de normas que se apoyan en criterios como limpieza, ruidos, gestión de residuos, procurando lograr el consenso entre intereses municipales, residentes y propietarios de comercios.

-Dar a conocer los diferentes organismos que garantizan la gobernanza en el Centro Histórico y su función a los ciudadanos.

-Promover una mayor integración entre las zonas del Muelle, Parque y Centro Histórico, con el objetivo de así de aumentar la oferta turística, cultural, y monumental hacia el mar.

-Construir diversos mercados como el de Atarazanas dentro de la “Almendra Histórica”, de manera que se beneficie el mercado local.

-Llevar a cabo aperturas de centros de interés cultural y museos en otras zonas de Málaga fuera del Casco Antiguo como la reciente construcción del Museo Ruso, la Tabacalera o el CAC.

-Dar a conocer la existencia de los diferentes tipos de turismo (turismo rural, turismo de salud, turismo náutico...) y fomentar otros sitios de interés de la Costa del Sol.

La idea básica es que resulta esencial llegar a aumentar la cooperación y profundizar en las relaciones entre los actores implicados para poder hacer frente a nuevos retos y al diseño de nuevos procesos de gestión y desarrollo de lo público y colectivo.

En lo referente a las futuras líneas de investigación podrían enfocarse en la necesidad de comparar el caso del Centro Histórico de Málaga con otros ejemplos similares en España, además sería interesante realizar una investigación acerca de los diferentes organismos presentes en Málaga cuya función reside en la gobernanza entre agentes público-privados y todo lo que ello engloba: si cumplen con sus objetivos, porqué los habitantes de Málaga no conocen dichas asociaciones...

BIBLIOGRAFÍA

Libros:

- ☞ Aguilar Villanueva, L.F (2006) “Gobernanza y gestión pública” Fondo de cultura económica
- ☞ Almeida, F. (2012). Tema 5: “Gestión de los flujos en destinos turísticos”
- ☞ Bello, L. Vázquez, R. y Trespalacios, J.A (1993): “Investigación de mercados y estrategias de marketing”
- ☞ De la Torre Padilla, O. : “El turismo, fenómeno social”
- ☞ Delgado Viñas, C. (2010): “ Espacios y paisajes urbanos”
- ☞ Esteve Secall, R. : “Ocio, turismo y hoteles en la Costa del Sol”
- ☞ Merinero Rodríguez R (2010) “Planificación Estratégica Urbana y Territorial: elementos básicos para su aplicación en la administración local”

Artículos, noticias de prensa, trabajos de investigación y otros:

- ☞ Agenda Urbana Málaga: Indicadores de sostenibilidad (2016) Ayuntamiento de Málaga y OMAU
- ☞ Analistas económicos de Andalucía y Fundación CIEDES, (2016): “ II Plan Estratégico de Málaga”
- ☞ Boletín de coyuntura turística (2017) Ayuntamiento de Málaga
- ☞ “Estudio técnico para la declaración de zonas acústicas especiales en Málaga” (2016) Sincosur S.L y Ayuntamiento de Málaga
- ☞ “Evaluación del II Plan Estratégico de Málaga” Fundación CIEDES
- ☞ “Fundamentos Conceptuales sobre la Gobernanza” (2015) OLACEFS
- ☞ García Hernández, M. (1999): “ Capacidad de acogida turística y gestión de flujos de visitantes en conjuntos monumentales: el caso de la Alhambra”
- ☞ García Marco, E. (2015): “Gentrificación no es una palabrota”
- ☞ Gutiérrez Istria, A. (2011-2005): “El Centro Histórico de Málaga: perspectiva de su recuperación”
- ☞ Molinillo Jiménez, S., Aguilar Illescas, R., Anaya Sánchez, R. : “Aproximación al comportamiento de compra del turista de cruceros en Málaga”
- ☞ “Nuevos Rumbos. Reflexiones del II PEM para el 2020” Fundación CIEDES
- ☞ Observatorio Turístico de la ciudad de Málaga (2016) Ayuntamiento de Málaga
- ☞ Ordenanza Reguladora de la ocupación de la vía pública (2007) Ayuntamiento de Málaga
- ☞ Ordenanza Reguladora del 25 de Marzo de 2002
- ☞ Otero C. (1999): “Evolución reciente del turismo en Málaga”
- ☞ Ozomek A. (2017): “Cultura, Turismo y Desarrollo Local: el modelo de Málaga a debate
- ☞ Pellejero Martínez Carmelo (2005) “Evolución Histórica del turismo en la provincia de Málaga durante el siglo XX”
- ☞ “Plan estratégico del turismo de Málaga (2016-2020)” Ayuntamiento de Málaga
- ☞ Raya Pedro, “Economía de la ciudad de Málaga” Agenda 21. Cohesión social y desarrollo económico
- ☞ Rojo Mendoza, F. (2016): “La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades”
- ☞ Royo Naranjo, L: “Recuperación de Centros Históricos: Málaga, Capital del turismo cultural urbano del s.XXI”
- ☞ Trujillo Barragán, K. (2015): “Análisis y gestión de flujos turísticos en el Centro Histórico de Málaga”
- ☞ Velasco González, M. :“Gobernanza del turismo: Retos y estrategias de las redes de destinos turísticos”
- ☞ Velasco González, M. (2013) “Gestión pública del turismo. La gobernanza”

Páginas web:

- 📖 <https://gentecorriente.net/blog/2017/04/10/la-gentrificacion-y-sus-efectos-en-malaga/>
- 📖 https://elpais.com/elpais/2017/07/18/masterdeperiodismo/1500397726_365564.html
- 📖 https://www.turismoandaluz.com/estadisticas/sites/default/files/reuniones_2012.pdf
- 📖 <http://www.revistaelobservador.com/urbanismo/12535-el-estudio-centro-historico-de-malaga-2001-2016-evolucion-del-comercio-y-la-hosteleria-http://www.europapress.es/andalucia/malaga-00356/noticia-malaga-bate-records-historicos-2014-consolida-destino-urbano-mejor-evolucion-20150126162159.htmlanaliza-el-impacto-sobre-la-ciudad-del-cambio-de-actividad-economica-desde-principios-de-siglo>