

F o n d s

Fundación Príncipe Claus para la
Cultura y el Desarrollo

INSTITUTO DE ARQUITECTURA TROPICAL

FUNDACION PRINCIPE CLAUS PARA LA CULTURA Y EL DESARROLLO

THE OLD SHOPHOUSES AS PART OF MALAYSIAN URBAN HERITAGE: THE CURRENT DILEMMA

LOS VIEJOS SHOPHOUSES COMO PARTE DE LA HERENCIA PATRIMONIAL MALAYA: EL DILEMA ACTUAL

Wan Hashimah Wan Ismail
Dr. Shuhana Shamsuddin

Wan Hashimah Wan Ismail
Department of Architecture
Faculty of Built Environment
Universiti Teknologi Malaysia

Assoc. Prof. Dr. Shuhana Shamsuddin,
Centre for Diploma Program
8th INTERNATIONAL CONFERENCE OF THE
ASIAN PLANNING SCHOOLS ASSOCIATION
11-14TH SEPTEMBER 2005

This study concerns with the poor condition of the old shophouses in the old town centres of Malaysia. The main issue to be highlighted is the lack of awareness regarding the significance of the old shophouses as one of the main contribution to our urban heritage, among both the higher authorities and the users. Some of the old shophouses have been subjected to either changes or neglect that damage the essence of the old shophouses.

Morphological studies on the growth of town centres indicate that the old shophouses form the major built component. The old shophouses as found in the old town centres today is unique to this region only. Even though part of the built form can be traced back to Southern China and European countries, the corridor or five-foot-way (kaki lima) added after 1880s, gives its unique character.

Realising its heritage value, some emphasis have been given to the conservation of the old shophouses. The threats, apart from the natural causes include the lack of legislation to protect heritage buildings, economic interest to replace heritage buildings with new ones, lack of funds, conflict of interests and lack of understanding with regards to the values of heritage buildings between the different categories of public.

This paper will present findings of the exploratory survey on the threats and mistreatments of the old shophouses, emphasizing the need for better awareness of the old shophouses as the historic evidence of the formation of urban heritage in the country. The stakeholders' perceptions towards the value of the heritage buildings in several city centres in Malaysia, are also investigated to determine its influence on the way in which the shophouses are being treated by their users.

Keywords: old shophouses, urban heritage, threats, heritage value

Esta investigación se refiere a las malas condiciones de los antiguos shophouses en los centros antiguos de Malasia. El tema principal que debe ser resaltado es la falta de conciencia entre las autoridades y los usuarios respecto al significado de los viejos shophouses como una de las principales contribuciones a la herencia urbana. Algunos de los shophouses han estado sujetos tanto a los cambios como al descuido que daña su esencia.

Estudios morfológicos en el crecimiento de los centros urbanos indican que los shophouses son el componente construido principal. Los viejos shophouses tal como se encuentran en los antiguos centros urbanos, son únicos de esta región. Aún cuando parte de la forma construida se puede rastrear a la zona sur de China y países europeos, el corredor de 5 pies (kaki lima) agregado a partir de 1880, le confiere un carácter único.

Reconociendo su valor patrimonial, alguna importancia se ha dado a los shophouses. Las amenazas, además de las causas naturales, incluyen a la falta de legislación para proteger los edificios patrimoniales; los intereses económicos que reemplazan los edificios antiguos por nuevos; falta de presupuesto; conflicto de intereses e incompreensión respecto al valor patrimonial de los edificios de diferentes segmentos del público.

Este estudio, presentará recomendaciones del estudio explanatorio de las amenazas y maltratos de los shophouses como evidencia histórica de la formación del patrimonio urbano en el país. La percepción de los corredores de bienes raíces en relación al valor de los edificios patrimoniales en el centro de varias ciudades malayas, fue también recogida para determinar su influencia en la forma en que los usuarios tratan los shophouses.

Palabras clave: antiguos shophouses, patrimonio urbano, amenazas, valor patrimonial.

Introduction

The biggest single threat to our heritage at present is our modern culture of disposability where our throw-away society is marginalising the past (Heritage of Malaysia Trust 2004). Despite increasing governmental and public concern, in the absence of effective legal protection, Malaysian cultural heritage continues to disappear at an alarming rate.

In Malaysia, consciousness with regards to urban conservation is still a new phenomenon. In Kuala Lumpur, for instance, a growing concern among people arose due to the destruction of the urban environment and the threat to some of the city's familiar and historical landmarks with the consequent alteration of the city's character. The first public outcry was raised in 1983 (Chen Voon Fee 1989).

Despite some efforts by conservation enthusiasts, demolition and unsympathetic changes to the original buildings still continue. In 2003, the President of the Heritage of Malaysian Trust had remarked that the oldest buildings in Malacca and Penang are under threat. Although these historic cities are seeking listing from UNESCO as a World Heritage Site. This destruction is fast spreading to other towns throughout the country (Heritage of Malaysia Trust 2003).

One of the buildings types under threat is the old shophouses in the old town centres (Fig. 1). Even though the old towns are gazetted under heritage zones, site studies along the streets of various old towns in Malaysia particularly in Kuala Terengganu, Alor Setar, Kota Bharu and Batu Pahat clarified that a lot of the old shophouses were in dilapidated state. Since the old shophouses are privately owned, it is suspected that the roots of the problems regarding the conservation of the old shophouses are also directly related to the users, particularly the owners or the tenants.

Introducción

Actualmente, la mayor amenaza a nuestro patrimonio es nuestra cultura moderna desechable donde la sociedad del botar está marginalizando el pasado (Heritage of Malaysia Trust 2004). A pesar que la preocupación estatal y pública aumenta, en ausencia de protección legal efectiva, el patrimonio cultural malayo continúa desapareciendo a un ritmo alarmante.

En Malasia, la conciencia conservacionista urbana es un fenómeno nuevo. En Kuala Lumpur por ejemplo, aumenta la conciencia entre el público debido a la destrucción del ambiente urbano y la amenaza para algunos hitos familiares e históricos con la consecuente alteración del carácter de la ciudad. El primer levantamiento público fue en 1983 (Chen Voon Fee 1989).

A pesar de los esfuerzos conservacionistas de algunos entusiastas, la demolición y poco apropiadas transformaciones en los edificios originales, aún continúa. En el 2003, el President of the Heritage of Malaysian Trust apuntó que los edificios antiguos en Malacca y Penang están amenazados. Sin embargo estas ciudades históricas persiguen ser incluídas en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO. Esta destrucción se expande rápido a otras ciudades a través del país (Heritage of Malaysia Trust 2003).

Una de las tipologías en riesgo son los shophouses en los centros históricos (Fig. 1). Aún cuando las ciudades antiguas están clasificadas como zonas patrimoniales, estudios en sitio a lo largo de las calles de varias ciudades viejas en Malasia particularmente en Kuala Terengganu, Alor Setar, Kota Bharu y Batu Pahat revelan que muchos de los shophouses están en estado calamitoso. Al ser propiedades privadas, se sospecha que la raíz del problema respecto a la conservación de los mismos, está directamente relacionada a los usuarios, en particular a los usuarios o inquilinos.



Fig. 1. Row of shophouses/
Shophouses en línea.

A review of literature and urban design studies of several towns in Malaysia conducted by the Urban Design Unit, Universiti Teknologi Malaysia, suggests that the old parts of the town centers have stronger identity compared to the newer additions of the town center. (Shuhana et als. 1998).

A Ph.D study by Shuhana (1997) on resident's perception of Kuantan, a major town and state capital of Pahang, Malaysia, found that elements associated with identity of the town center fall into three broad categories, that is physical structures, urban spaces and landscape features. These are the elements that are distinctive and used by a majority of Kuantan town residents to describe their town center. From the study it was evident that physical structures, especially buildings, play an important role in helping residents to identify the town center. Since the old shophouses form one of the major components of the old town centers, therefore they fall into this category. However, the old shophouses are still diminishing.

This paper is going to discuss the significance of the old shophouses as part of our urban heritage. It will then highlight the existing scenario and the problems faced relating to the survival of the old shophouses. It will then conclude by looking at the current issues that relate to the importance of the old shophouses as a role model for urban planning.

La revisión de la literatura y estudios de diseño urbano de varias ciudades en Malasia, conducido por la Unidad de Diseño Urbano, Universiti Teknologi Malasia, sugiere que las partes antiguas de los centros tienen mayor identidad comparado con las nuevas adiciones (Shuhana et als. 1998).

Un estudio de maestría de Shuhana (1997) de la percepción de los residentes de Kuantan, una ciudad grande y capital de Pahang, Malasia, encontró que los elementos asociados con la identidad del centro urbano, caben en 3 categorías, que son: estructuras físicas, espacios urbanos y paisajismo. Estos son los elementos que son distintivos y usados por la mayoría de los residentes de Kuantan, para describir su centro urbano. Del estudio, se desprende como evidencia que las estructuras físicas, especialmente los edificios, juegan un papel importante en la identificación del centro urbano por los residentes. Como los shophouses son uno de los mayores componentes de los centros antiguos, caben en esta categoría. Sin embargo, los shophouses siguen disminuyendo.

Este estudio discutirá el significado de los shop houses como parte del patrimonio urbano. Resaltará entonces el escenario existente y los problemas enfrentados en relación a la sobrevivencia de los mismos. Se concluirá observando los temas comunes relacionados a la importancia de los shophouses como modelos para la planificación urbana.

2.0 Significance of the old shophouses

2.1 Definition

According to the Oxford English dictionary (1989) the term 'shop-house' is defined as '...in S.E. Asia, a shop opening onto the pavement and also used as the residence of the proprietor.' The term was never used even in the local building by laws since 19th century such as the Municipal Ordinance (1887). Alternative terms were used instead. For instance, the nineteenth century writers used 'long rows of queer little Malay and Chinese cottages', or 'compartments... single pigeon holes alongside the streets'. Francis Light used the term 'shop and house... as belonging to Chee Ean Chinaman' in Penang in 1793. The term 'shophouse' has become common usage since 1950s.

2.2 History

The stories relating to the history and origin of the old shophouses evoked several opinions to the curious minds of the historians. Places of reference where the built form originated include Fukien (South China), Batavia (Indonesia), Calcutta and Madras (India). However, that only refers to the building type that combines shop and dwelling in a single unit without involving the five-footways.

Emrick (1976) argues that the idea of the old shophouses could have originated from the various types of old shophouse design in Batavia, Calcutta and Madras. Sir Stamford Raffles was the one who probably brought the idea to Singapore. As an agent of the East India Company, Raffles traveled widely in India and South East Asia and observed the development of colonial cities and their planning and organization. However, the regular façade and 'five-foot-ways', was owed to him. It was Raffles' instructions in 1822 to the Town Planning Committee of Singapore that resulted in the emergence of the prototype. Building regulations in the 1880's dictated that all buildings should be erected of durable materials such as brick and tiles, with a five foot covered passageway in front. The covered passageway is still referred to as the 'five-foot-way', even though later regulations prescribed verandah ways of

2.0 Significado de los shophouses

2.1 Definición

Según el Oxford English dictionary (1989) el término "shop-house" se define como "... en el sudeste asiático, una tienda abierta hacia la acera y usada como residencia del propietario". El término nunca se usó en la construcción local ni por ley, hasta el siglo XIX, en ordenanza Municipal (1887). En su lugar, se usaban términos alternativos. Por ejemplo, escritores del siglo XIX se refieren a "largas filas de extrañas cabañas malayas y chinas", o "compartimientos...huecos unitarios para palomas a lo largo de la calle". Francis Light usó el término shop y house ...como perteneciente a Chee Ean Chinaman en Penang en 1793. El término shophouse se ha popularizado desde 1950.

2.2. Historia

Los cuentos que relatan la historia y origen de los shophouses evocan variadas opiniones de las curiosas mentes de los historiadores. Lugares de referencia donde la forma construida incluye a Fukien, Batavia (Indonesia), Calcutta y Madras (India). Sin embargo, esto sólo se refiere a la tipología que combina tienda y vivienda en una única unidad incluyendo la acera de 5 pies.

Emrick (1976) argumenta que la idea de shophouse se puede haber originado de los variados tipos de antiguos shophouses diseñados en Batavia, Calcuta y Madras. Sir Stamford Raffles fue quien probablemente llevó la idea a Singapur. Como agente de la East India Company, Raffles viajó ampliamente en India y en el sudeste asiático y observó el desarrollo de las ciudades coloniales, su planificación y organización. Sin embargo, la fachada regular y la acera de 5 pies, se le debe. Fueron instrucciones de Raffles en 1822 al comité de Planificación de Singapur que resulta en la emergencia del prototipo. Las regulaciones edilicias dictadas en 1880, ordenaba que todos los edificios debían erigirse en materiales durables como ladrillos y tejas, con un corredor acera cubierto en el frente. Este pasillo aún se conoce como la "acera de 5 pies", aún cuando regulaciones posteriores prescribían las aceras corredores de siete pies y medio Ken

seven and a half feet. Ken Yeang (1998) described that in the year 1887 there were 518 brick buildings in Kuala Lumpur, changing the appearance of the town from a dirty ramshackle timber townscape into one of brick buildings with red clay tiled roofs and verandah ways, with wider lanes to prevent fires from spreading to neighboring blocks of buildings. The width of these old shophouses is usually between thirteen and twenty feet, and the depth at least two or three times the width. Wooden shutters either plain or louvres were used for the windows on the upper floor.

Yeang (1992) suggests that the regulations of 1880's, combined with design principles imported from the west, initiated the advent of the typical two storey old shophouse.

The term 'old shophouses' in this paper is defined as the premises built before 1948 (the year as indicated by the Control of Rent Act 1966) and have gone through physical changes transforming to what is known as 'old shophouses' today. Within the time frame, the premise at one stage consisted of the shop at the ground floor and the accommodation on the upper level. The present usage of the building could have changed, but the basic building form is still conforming to what is accepted as the shophouse form.

The significance of the old shophouses to the urban heritage can be attributed to two factors namely: contribution to the urban form and its aesthetic aspects.

2.3 Contribution to urban form and townscape
Towns which have developed in stages over the years constitute a unique open museum of diverse architectural forms. Even if the styles of the buildings are the same, they are not assembled on the same street in the same sequence: they both embody the skill of their individual designers and makers, and the decisions and the idiosyncrasies of successive town authorities. (Shankland 1975 in Appleyard 1979).

The typical two storey shophouse, with the ground floor for trading and the first floor for resi-

Yeang (1998) describió que en el año 1887 existían 518 edificios de ladrillos en Kuala Lumpur, cambiando la apariencia de la ciudad de un sucio y destartado paisaje urbano de madera, en uno de edificios de ladrillo con tejas de arcillas rojas y corredores, con senderos más amplios para evitar que los incendios se extiendan hacia los bloques vecinos. El ancho de estos antiguos shophouses es entre trece y veinte pies, y la profundidad al menos dos o tres veces el ancho. Postigos de madera o celosías se usaban en las ventanas de los pisos superiores.

Yeang (1992) sugiere que las regulaciones de 1880, combinado con los principios de diseño importados de occidente, inició con los típicos shophouses de dos pisos de altura.

El término "shophouse antiguo" en este estudio, se refiere a las premisas construidas antes de 1948 (el año como indicado en el Control of Rent Act 1966) y ha sufrido transformaciones físicas hasta llegar a lo que hoy llamamos "old shophouses". En el marco del tiempo, la premisa de un piso consiste en la tienda abajo y las habitaciones en un nivel mas alto. El uso actual del edificio puede haber variado, pero la forma del edificio básico aún está conformada como lo que se acepta como forma shophouse.

El significado de los viejos shophouses en el patrimonio urbano se puede atribuir a dos factores: contribución a la forma urbana y su aspecto estético.

2.3. Contribución a la forma y paisaje urbanos.

Las ciudades que se han desarrollado en etapas a través de los años, constituyen un Museo abierto único, de diversas formas arquitectónicas. Aún cuando el estilo de los edificios es el mismo, no se encuentran en la misma calle en la misma secuencia: ambos representan la habilidad de sus diseñadores y constructores y las decisiones e ideosincracia de las sucesivas autoridades de la ciudad (Shankland 1975 in Appleyard 1979).

La típica shophouse de dos pisos, donde se comercia en el piso de abajo y el de arriba es de

dential use is still a standard feature in the centers of Malaysian towns and cities (Yeang 1992). These buildings are important for the understanding of the city's social environment, and significant period of the city's growth. They are the oldest extant urban dwelling in the country. Yet, a lack of recognition and protection for this building type has led to its rapid demise and the loss of an important part of Malacca's built heritage (Heritage of Malaysia Trust 2003-04).

The design of the old shophouses in the old town centres today is unique to this region only, particularly Malaysia, Singapore and Thailand. Even though part of the built form can be traced back to southern China and European countries, the corridor or five-foot-way (*kaki lima*) added after 1880s, gives its unique character. It must be clarified that buildings used as shop on the ground floor and accommodation on the upper floor can also be found in other parts of the world, such as England. However, there is no five-foot way.

The early masonry old shophouses built in the 19th century were usually around 6-7 meters wide and 30 meters deep, sometimes extending to 60 meters. The narrow frontage, particularly in Malacca, was due to the paying of tax according to the width of the façade facing the street during the Dutch period (Too, in Chen, ed. 1998). The plans of the old shophouses are basically divided into several segments that include the courtyard. The number of courtyards relates to the length of the old shophouses, whereby the longer it is the more number of courtyards available. The early old shophouses commonly served as shop, residence, stable and animal yard all at the same time (Heritage of Malaysia Trust 2003-04).

Gurstein (1984) states that Malaysia has not had a long history of urban settlements, being a predominantly rural and *kampong* (village)-based society. The large urban settlements such as Malacca and Penang were established as strategic trade routes, or as Kuala Lumpur, Taiping and Ipoh, as centers of tin-mining activity. Morphological studies on the growth of the town centres in Malaysia indicate that the early components of the major old towns in Malaysia include the old

uso residencial, es aún una presencia normal en los centros urbanos malayos (Yeang 1992). Estos edificios son importantes para la comprensión del ambiente social urbano y el significativo período del crecimiento de la ciudad. Son la vivienda urbana existente más antigua en el país. Pero, una falta de reconocimiento y protección ha conducido a su rápida desaparición y a la pérdida de una importante parte del patrimonio construido (Heritage of Malaysia Trust 2003-04).

El diseño de los old shophouses en el centro urbano de las ciudades es único de la región y particularmente de Malasia, Singapur y Tailandia. Aun cuando parte de la forma construida se puede rastrear en el sur de China y países europeos, el corredor de 5 pies (*kaki lima*) agregado después de 1880, es único. Se debe aclarar que edificios que se usan como comercio en el primer piso y habitación arriba, se pueden encontrar en otras partes del mundo como Inglaterra. Sin embargo, sin el corredor de 5 pies.

Los tempranos shophouses construidos en albañilería en el siglo XIX, usualmente eran de 6-7 metros de ancho y 30 de profundidad, a veces se extendían hasta 60 metros. La angosta fachada, especialmente en Malacca, se debió al pago de impuestos de acuerdo al ancho de la fachada que enfrenta la calle, durante el período holandés (Too, in Chen, ed. 1998). Los planos de los old shophouses están básicamente divididos en varios segmentos que incluyen el patio. El número de patios se relaciona a la profundidad de los viejos shophouses, donde mientras más largos, más patios disponibles. El shophouse temprano comunmente servía como tienda, residencia, establo y patio para animales al mismo tiempo (Heritage of Malaysia Trust 2003-04).

Gurstein (1984) afirma que Malasia no cuenta con una larga historia de asentamientos urbanos, siendo predominantemente una sociedad rural y campesina (pueblo). Los centros urbanos mayores como Malacca y Penang se establecieron como rutas comerciales estratégicas, o como Kuala Lumpur, Taiping e Ipoh, como centros de minería de estaño. Estudios morfológicos del crecimiento de los centros urbanos en Malasia, indican que los componentes de las

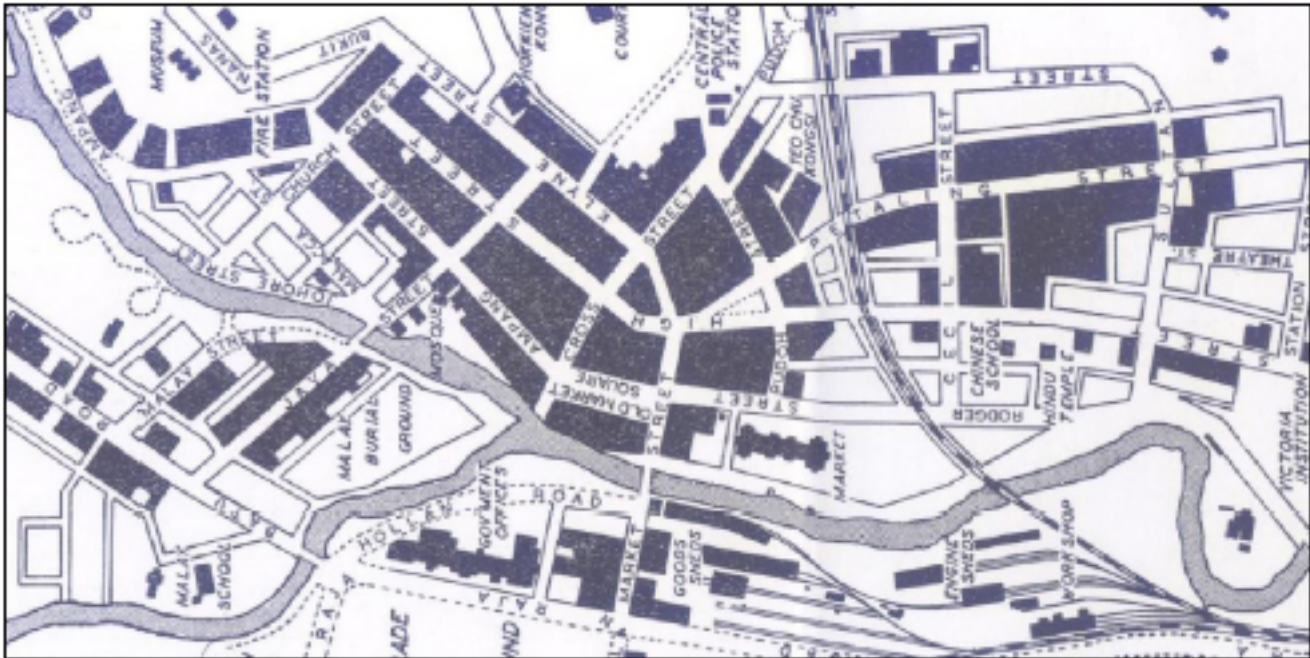
shophouses, market and places of worship. This is evident from the studies of the typology of urban form of the old town centres in Malaysia by Shuhana et als. (1992). In Kuala Lumpur for instance, the early urban morphology mainly consist of old shophouses standing closely side by side along the Gombak and Klang Rivers with narrow streets constructed without a proper schema.

Although the buildings and the general appearance have changed, the alignments around a rectangle are a relic of the earlier days (Gullicks 1994). Map of Kuala Lumpur in 1895 shows the early urban morphology which is centered nearby the rivers (Fig. 2).

ciudades mayores en Malasia, incluyen los viejos shophouses mercados y lugares de adoración. Esto se desprende de los estudios de la tipología de la forma urbana de los antiguos centros urbanos de Malasia por Shuhana et als. (1992). En Kuala Lumpur por ejemplo, la morfología urbana consiste principalmente en vejos shophouses pareados a lo largo del Gombak and Klang Rivers con estrechas calles construidas sin un esquema apropiado.

Aunque los edificios y la apariencia general ha cambiado, el alineamiento alrededor de un rectángulo es una reliquia de otros tiempos (Gullicks 1994). El mapa de Kuala Lumpur de 1895 muestra la morfología urbana, cercana a los ríos.

Fig. 2



The other place that signifies the importance of the old shophouses in the early growth of town is Malacca. These old shophouses are integral to the evolution of the city's streetscapes and show very clearly the urban conditions which started to emerge in Malacca when more permanent materials such as brick and clay roof tiles replaced the earlier timber and thatch structures.

These buildings also demonstrate the comprehensive building and planning regulations imposed during Dutch rule, which dictated the form and materials permitted for construction, such as building lines, foundations, party walls, fenestra-

Malacca es otro lugar que señala la importancia de los viejos shophouses al comenzar el crecimiento de la ciudad. Estos shophouses se integran en la evolución de las calles y demuestran claramente las condiciones urbanas que empezaron a emerger cuando materiales permanentes como ladrillos y techos de tejas de arcilla reemplazaron a las estructuras de madera y paja.

Estos edificios tambien demostraron la regulación impuesta durante la dominación holandesa, para la construcción y planificación, que dictaminó la forma y materiales permitidos para la construcción tales como lineamientos, funda-

tions and the sizes of bricks and tiles conformed to standards which were strictly controlled (Heritage of Malaysia Trust 2003-04).

The layout of the old shophouses contributes to the uniqueness of the urban centers within this region. Yeang (1987) considers the traditional old shophouse as an important urban archetype in the early Malaysian town. He argues that a linear arrangement of old shophouses of specified widths, linked by the five-foot-way, a covered passageway, was introduced "for the sake of regularity". He suggests that an understanding of its spatial morphology can provide ideas for contemporary use in the making the Asian city identifiable angles and land subdivided into lots and public spaces.

The arrangement pattern of the building and the streets of the old towns give various experiences in terms of visual quality and urban form (Shuhana 2002). There are many unique spaces that were created from the positioning of the buildings along the streets of the old towns. Some of the old shophouses were unified by the use of horizontal cornices, stringcourses, colonnades and arcades. These accentuated the overall rhythm of the grouping (Yeang 1992). Shuhana and Bashri (2003) consider the five-foot-way as helping to create a continuity and sense of unity to an urban ensemble. It is responsive to the hot humid climate and the drenching rain. The human scale of the five-foot-way together with the horizontal or vertical uniformity creates an urban composition that is unique and readily recognizable thus assisting in creating a clear sense of place.

Apart from the physical form of the old shophouses, the related activities also contribute to the urban quality. The combination of both residential and retail use provided by the shophouses create a lively and vibrant urban setting that typified a living city. The display of the merchandise in the five-foot-way, for instance, increases the degree of transparency for the old shophouses, as one is able to witness the activities of the indoor from the outdoors (Shuhana and Bashri 2003). This is more so in the case of restaurants where the sittings and the food preparation are done in

ciones, paredes medianeras ventanerías, y tamaños de ladrillos y tejas conforme a los estándares que eran estrictamente controlados (Heritage of Malaysia Trust 2003-04).

La planta de los viejos shophouses contribuyó a la originalidad de los centros urbanos en esta región. Yeang (1987) considera los shophouses tradicionales como un arquetipo urbano importante en las primeras ciudades malayas. Argumenta que su disposición lineal, de anchos específicos, unidos a la acera de 5 pies, se introdujo para el bien de la regularidad. Sugiere que la comprensión de su morfología espacial puede proveer ideas en la construcción de la ciudad asiática, en el uso contemporáneo de ángulos identificables y división del territorio en lotes y espacios públicos.

El patrón de orden de los edificios y las calles de las ciudades viejas, provee diversas experiencias en términos de calidad visual y forma urbana (Shuhana 2002). Hay espacios únicos creados por la posición de los edificios a lo largo de las calles en las ciudades antiguas. Alguno de los viejos shophouses se unificaban por el uso de cornizas horizontales, molduras, columnatas y arcadas. Esto acentuaba el ritmo general del grupo (Yeang 1992). Shuhana y Bashri (2003) considera la acera de 5 pies como el elemento que ayuda a crear continuidad y sentido de unidad para un conjunto urbano. Responde al clima húmedo y la lluvia copiosa. La escala humana de la acera de 5 pies junto a la uniformidad horizontal o vertical, crea una composición única y reconocible y de este modo, como asistente creador de un claro sentido de lugar.

Además de la forma física, de los viejos shophouses, las actividades relacionadas también contribuyen a la calidad urbana. La contribución de ambos usos, residencial y comercio que ofrecen los shophouses, logra un escenario urbano vívido y vibrante que tipifica una ciudad viva. La exposición de mercadería en la acera por ejemplo, incrementa el grado de transparencia de los viejos shophouses, y uno es testigo de las actividades internas y externas (Shuhana and Bashri 2003). Más aún en el caso de restaurantes

this area or on the street itself. The aroma of the food, the sound they produced and the sense of colours filled the spaces and enrich the sensory effect of the townscape.

2.4 Aesthetic aspects

According to Lynch (1972) it is common for historic towns and old buildings to be valued simply for their aesthetic value, or because they are old and therefore have a 'scarcity value'. In terms of quality, Tiesdell et al. (1996 in Timothy and Boyd 2003) argues that historic buildings and areas have picturesque qualities. They are redolent of a period of genuine craftsmanship and individuality that has been lost in a period of modern industrialized building products and systems of construction.

The same arguments apply to the old shophouses in the old town centres of Malaysia. The old shophouses are the physical evidence of the evolution of architecture in the country. In Malacca, for instance, the period of building houses some of which converted to shophouses, shophouses range from 1641- 1795 during the Dutch period (1641-1824) until after the independence (1957). According to Gurstein (1984), the early old shophouses were purely utilitarian adaptations to the tropical climate. However, by the early 1900s, European, Chinese and Malay motifs were intricately executed on the facades, creating the illusion of a 'false front' to the simple structure.

The old shophouses have a variety of facades of different styles which form a colourful edge to the streets. As such the old shophouses architectural

donde el escenario y la preparación de alimentos se hace en esta área o en la calle misma. El aroma de la comida, el sonido que produce y el colorido, llena el espacio y enriquece los efectos sensoriales del escenario urbano.

2.4. Aspectos estéticos

Según Lynch (1972) es común que las ciudades históricas y los edificios antiguos, sean evaluados sólo por su valor estético o bien por su antigüedad y por lo tanto su valor de "rareza". En términos de calidad Tiesdell et al. (1996 in Timothy and Boyd 2003) argumenta que los edificios y áreas históricas, tienen cualidades de pintorescas. Son rememorativas de un período de verdadera artesanía e individualidad, que se ha perdido en un período de industrialización de los productos y sistemas de construcción.

Los mismos argumentos aplican a los viejos shophouses en los centros antiguos de Malasia. Los viejos shophouses son la evidencia de la evolución de la arquitectura en el país. En Malasia, por ejemplo, el período de construcción de casas, algunas de las cuales convertidas en shophouses, los cuales existen desde 1641- 1795 durante el período holandés (1641-1824) hasta después de la independencia (1957). De acuerdo a Gurstein (1984), los primeros shophouses fueron meras adaptaciones utilitarias al clima tropical. A principios de 1900, fueron ejecutados en las fachadas motivos europeos, chinos y malayos, creando la ilusión de de un "falso frente" en la simple estructura.

Los viejos shophouses tienen una variedad de

Fig. 3. Un siglo de estilos de shophouses.



style ranges from Dutch style to British Neo Classical to modernist style. Chen (1989) clarifies that the decorative styles, which emerged on the facades of Malaysian old shophouses, varied from Neogothic, Baroque and Classical to Palladian. This range of styles can be found in a single street .

Anthony Too (in Chen 1998) contends that the decorative styles that typified the facades of Malaysian old shophouses were built from memory or based on copybooks of styles found in parts of southern China, where European revivalist influence played a major role. The nouveau riche in both the emerging Malaysian towns and the treaty ports of southern China (among them Canton, Amoy, Foochow-Fu, Ningpo and Shanghai which had come under British jurisdiction in 1842) were attracted to stylistic interpretations of European architecture.

The rows of old shophouses are very rich in contrasts. Heights, widths, forms, colours and materials of the facades, the patterns and subdivision of windows are some of the different entities .

There is therefore a maximum of information and a minimum of redundancy, which can Fig. 3: Facades 7 be expressed as: 'lively, varied, interesting' etc. as argued by Prak (1977). But it remains a coherent street façade, through continuity (all buildings are aligned) and proximity (no room between two adjoining buildings).

fachadas de estilos diferentes que conforma un colorido límite en la calle. Los diversos estilos varían desde el holandés hasta el neo clásico británico al modernista. Chen (1989) aclara que los estilos decorativos en las fachadas de los shophouses malayos, varía desde neogótico, barroco y clásico, a paladiano. Estos estilos se pueden encontrar en una sólo calle.

Anthony Too (in Chen 1998) argumenta que los estilos decorativos tipificados en las fachadas de los shophouses malayos se construyeron de memoria o basados en copias de libros de estilos encontrados en el sur de China, donde la influencia europea tuvo mayor impacto. Los nuevos ricos tanto en las ciudades malayas emergentes y los puertos chinos (entre ellos Canton, Amoy, Foochow-Fu, Ningpo y Shanghai bajo la jurisdicción Británica en 1842) fueron presa de las interpretaciones estilísticas de la arquitectura europea.

Las filas de shophouses son muy ricas en contrastes. Alturas, anchuras, formas, colores y materiales de las fachadas, los patrones y subdivisiones de las ventanas son algunas de las diferentes entidades.

Existe empero, un máximo de información y un mínimo de redundancia, los cuales pueden Fig. 3: Fachadas 7 expresarse como: "vívidas, variadas, interesantes", etc, como comenta Prak (1977). Pero sigue siendo una fachada urbana coherente, a través de la continuidad (todos los



Fig. 4. Demostración de la riqueza de contrastes de los viejos shophouses.



Fig. 5. Rotterdam Concert Hall y la monotonía de su fachada.

This is unlike the façade of the Rotterdam Concert Hall, which although ‘rich’ in material (marble), but ‘poor’ in forms. The façade has a very great redundancy and low information content, because of its rows of equal subdivisions and the simple rectangular overall shape. Prak described it with such adjectives as: ‘dull, monotonous, boring, uninteresting’, etc. (Fig. 5).

3.0 Related problems to the Old shophouses

The old shophouses are under threats of extinction. Problems that relate to the destruction of the old shophouses include the lack in legislation, lack of control within the local governments, modernisation i.e. economic interest to replace the old shophouses with new buildings, lack of funds, conflict of interests and lack of awareness in regards to the values of heritage buildings between the different categories of public. Apart from those aspects mentioned, the fact that the old shophouses are privately owned also plays a major role to their destruction.

3.1 Natural causes

Jokilehto (1999) posits that the built heritage is subject to various types of deterioration, including weathering, ageing process, consumption by use and natural disaster. The degree of wear depends on the type of structure and material of the building; consequently, repair traditions may differ in different cultures and geographical regions. Similarly, the shophouses are also subjected to the problems.

The destruction by Mother Nature may crumble ancient buildings which are left neglected. A good example is that of Angkor Wat in Cambodia, one of the world’s most impressive ancient temple complexes. The complex was ignored and neglected for many years due to the civil wars during the 1970s, 1980s and early 1990s. As a result, nature has wreaked havoc on the temple structures resulting in broken stones and crumbling walls, much of the complex having been overgrown by forest (Wager 1995 in Timothy and Boyd 2003).

edificios están alineados) y son próximos (no hay espacio entre ellos). A diferencia del Rotterdam Concert Hall, el cual aunque rico en materiales (mármol), es pobre en sus formas. La fachada es redundante y escasa de información, debido a las filas de subdivisiones iguales y su forma rectangular simple y regular. Prak la describe con adjetivos como: “deslucida, monótona, aburrida, sin interés”, etc. (Fig. 5).

3.0. Problemas relativos a los shophouses

Están bajo amenaza de extinción. Problemas relacionados a la destrucción de los shophouses incluyen a la falta de legislación y de control de los gobiernos locales y modernización i.e. interés económico de reemplazarlos por nuevos edificios, falta de presupuesto, conflicto de intereses y carencia de conciencia respecto al valor patrimonial de estos edificios entre las diversas categorías de público. Además de los aspectos mencionados, el hecho que la mayoría de los shophouses son propiedad privada también juega un papel preponderante en su destrucción.

3.1. Causas naturales

Jokilehto (1999) afirma que el patrimonio está sujeto a varios tipos de deterioro, incluyendo el clima, el proceso de envejecimiento, el consumo por uso y desastres naturales. El grado de deterioro depende de la estructura y del material del edificio; consecuentemente, las reparaciones tradicionales difieren en diferentes culturas y regiones geográficas. Todos los shophouses están sujetos a los mismos problemas.

La destrucción de la madre naturaleza puede demoler los edificios antiguos descuidados. Un buen ejemplo es Angkor Wat en Cambodia, uno de los más impresionantes complejos religiosos del mundo. El complejo fue ignorado y abandonado por muchos años a causa de guerras civiles durante los años 1970’s y 80’s y a principios de los 90’s. Como resultado, la naturaleza ha destrozado las estructuras del templo resultando en piedras rotas y muros derruidos, gran parte del complejo está invadido por el bosque (Wager 1995 in Timothy and Boyd 2003).

Of the causes of decay in an historic building, the most uniform and universal is gravity, followed by the actions of man and then by diverse climatic and environmental effect - botanical, biological chemical and entomological. Human causes nowadays probably produce the greatest damage (Feilden 1982).

The other environmental pressure is pollution, which in most cases is not directly caused by tourism, but rather by heavy industry, high volume of traffic, and inadequate waste disposal system.

The monument Taj Mahal, for example, is deteriorated by the chemicals and other pollutants released into the air by the factories and other elements of heavy industry. Similarly, the old shophouses are also subjected pollution. The problems of decay and pollution relating to the old shophouse are particularly evident in the neglected and unoccupied premises.

De las causas de la decadencia en los edificios históricos, la más uniforme y universal es la gravedad, seguida por intervenciones humanas y por diversos efectos climatológicos y ambientales- botánicos, biológicos, químicos y entomológicos. Sin embargo las causas humanas son las que producen los peores daños (Feilden 1982).

La otra presión ambiental es la polución, que es causada en la mayoría de los casos por el turismo, industria pesada, concentración de tráfico, y un manejo inadecuado de desechos.

El monumento del Taj Mahal por ejemplo, se deteriora por químicos y otros poluyentes liberados por las fábricas y otros elementos de la industria pesada. Similarmente, los viejos shophouses, también están expuestos a la polución. Los problemas de decadencia y polución relativos a los viejos shophouses son evidentes en las premisas descuidadas e inhabitadas.



(Fig. 6). Dilapidated oldshophouse. Shophouse delapidado.

3.2 Modernisation

Economic disparities and the challenges of basic survival in many developing countries lead to situations whereby development pressure resulted in the losing of traditional buildings. This is not uncommon in developed world in the past either. For example, in Great Britain, 1,000 Georgian

3.2. Modernización

Las disparidades económicas y el desafío de la supervivencia en muchos países en desarrollo, conduce a situaciones donde la presión del desarrollo, tiene como resultado la pérdida de los edificios tradicionales. También fue usual en el mundo desarrollado en el pasado. Por ejem-

buildings were demolished in Bath between 1950 and 1973, of which 350 were listed (Eckstein 1993 in Timothy and Boyd 2002).

Traditional buildings may also change in character due to modifications by the owners. For example, in an effort to modernise for tourism, many small business owners in Nepal have changed the original architecture of their homes, and businesses, including features inharmonious with traditional designs (Shackley, 1996 in Timothy and Boyd 2002). Jokilehto (1999) argues that buildings can also be modified due to changes in function, or due to changes in taste or fashion. Economic factor is another reason for modernisation. Sometimes the cost of maintaining historic sites is so high that governments see heritage buildings as an unaffordable luxury, so buildings are torn down in favour of new construction that will generate more economic benefits (Wayhono, 1995).

According to Shuhana (2002), the old shophouses in the old town are also subjected to be demolished due to various reasons such as traffic congestion, building by-laws requirements and river conditions. Traffic congestion and poor circulation in the old towns are due to the street design and layout that were not geared for the modern traffic. This resulted in the road widening policy, which was responsible for the destruction of the original building line and destroying the continuity of façade design. The design and construction of buildings in the old town centers were also not adapted to fit into modern by-law requirements in terms of fire escape, services and sanitation. These factors have often been used to justify demolition of these buildings.

An on-going project, Kuala Terengganu ring road is an example of the destruction of many old shophouses most of which belong to the Malays due to road widening policy (Newspaper, 2004). The 3.5km road project from Chabang Tiga to the junction of Kedai Binjai costs the local government RM32mil to ease the traffic (Newspaper: Star, 25 May 2005).

En Gran Bretaña se demolieron en Bath, 1000 edificios Georgian entre 1950 y 1973, de los cuales 350 estaban repertoriados (Eckstein 1993 in Timothy and Boyd 2002).

Los edificios tradicionales pueden también cambiar su carácter, debido a las modificaciones realizadas por los propietarios. Por ejemplo, en un esfuerzo por modernizar para el turismo, varios pequeños negocios en Nepal cambiaron la arquitectura original de sus casas y negocios, incluyendo rasgos discordantes con los diseños tradicionales (Shackley, 1996 in Timothy and Boyd 2002). Jokilehto (1999) argumenta que los edificios también se modifican por el cambio de uso o gusto o modas. El factor económico es otra razón para la modernización. Algunas veces el costo de mantenimiento de los sitios históricos es tan alto que el Estado visualiza al patrimonio como un lujo inabordable, así los edificios son destruidos en favor de las nuevas construcciones que generarán más beneficios económicos (Wayhono, 1995).

De acuerdo a Shuhana (2002), los viejos oldshophouses en la vieja ciudad están sujetos a ser demolidos debido a varias razones como la congestión vial, requisitos de las leyes constructivas y las condiciones del río. La congestión vial y la mala circulación en las ciudades viejas se debe al diseño de calles, en el cual no hay velocidad para el tráfico moderno. Esto dió como resultado la política de ampliación que fue la responsable de la destrucción de la línea original de los edificios y la destrucción de la continuidad de fachadas. El diseño y construcción de los edificios en las ciudades viejas no están adaptados para cumplir los requisitos de las leyes modernas en términos de escaleras de emergencias, servicios y salubridad. Esta razón usualmente justifica su demolición.

El proyecto en el anillo vial de Kuala Terengganu es un ejemplo de destrucción de varios shophouses, la mayoría propiedad de malayos, debido a la política de ampliación vial (Newspaper, 2004). Los 3,5 km entre Chabang Tiga hasta Kedai Binjai, costó al gobierno local RM

An example of massive development that may destroy the essence of the shophouses was recognized in China Town, Kuala Terengganu. Even though the area is recognized by UNESCO as one of the endangered heritage site in the world (Jenkins 1993), the area is planning to be redeveloped by the local authority. The reclamation plan will destroy its essence as an historical port (Sahabat Warisan Malaysia and Heritage of Malaysia Trust 1992).

As argued by Appleyard (1979) the new structures and changes in our cities are viewed as political acts while the symbolism of the older monuments and quarters has undergone subtle but significant change since they were built. As their origin recedes into history they become politically desymbolized and become cultural symbols of a common heritage. Likewise, the new developments in this country also closely related to political agendas.

One of dilemmas of modern life is that physical comfort, cheaper products, and security are in fact bought at the cost of depersonalization. The old exemplifies the human scale, individuality, care and craftsmanship, richness and diversity that are lacking in the modern plastic, machine-made city with its repetitive components and large-scale projects (Appleyard 1979).

3.3 Legislation

There is an increasing concern for the conservation of the historic core and areas of architectural significance in the major towns and cities globally (Shuhana 1997). In Malaysia, for instance, several local scholars did some studies to impose the importance of the urban conservation. However, there is no such thing as conservation act in Malaysia. Several acts and enactments are being used on the conservation of buildings, monuments and landscape per se. According to Ghafar (1998), urban conservation was a relatively new phenomenon in Malaysia. None or little provision was made on the important aspects of urban conservation.

32 mil para facilitar el tráfico (Newspaper: Star, 25 May 2005). Un ejemplo de desarrollo masivo que puede destruir la esencia de los shophouses fue detectado en China Town, Kuala Terengganu. Aún cuando el área fue reconocida por la UNESCO como sitio de patrimonio mundial amenazado (Jenkins 1993), las autoridades locales planifican desarrollar el área. El plan de recuperación destruiría la esencia de un puerto histórico (Sahabat Warisan Malaysia and Heritage of Malaysia Trust 1992).

Appleyard (1979), sostiene que las nuevas estructuras y cambios en las ciudades son percibidas como actos políticos mientras que el simbolismo de los monumentos y barrios antiguos ha sufrido sutiles pero significativos cambios desde que fueron construidos. Como su origen se remonta a la historia, se vuelven políticamente desimbolizados y se transforman en símbolos culturales de un patrimonio común. De la misma forma, los nuevos desarrollos en el país se relacionan a agendas políticas.

Uno de los dilemas de la vida moderna es que el bienestar físico, los productos más baratos y la seguridad, se compran al costo de la desindividualización. Lo antiguo ejemplifica la escala humana, la individualidad, al artesano cuidadoso, la riqueza y diversidad que faltan en la plástica moderna, ciudades realizadas a máquina con sus componentes repetitivos y proyectos de gran escala (Appleyard 1979).

3.3. Legislación

Globalmente aumenta la preocupación por la conservación de los centros históricos y áreas arquitectónicas significativas, en la mayoría de las ciudades (Shuhana 1997). En Malasia por ejemplo, muchos estudiosos locales han presentado estudios para imponer la conservación urbana. Sin embargo no existe algo como el decreto de conservación en Malasia. Varios decretos y promulgaciones han sido utilizadas en la conservación de edificios, monumentos y paisajes, per se. Según Ghafar (1998), la conservación urbana en Malasia es un fenómeno relativamente nuevo. Ninguna previsión se ha hecho en los aspectos importantes de la conservación.

The weakness in the conservation of the old shophouses lies in the fact that the old shophouses are not specifically noted under the present acts and enactments. Being within the old town centres, the old shophouses are subjected to the acts and enactments related to urban conservation in Malaysia.

The old shophouses are not really categorized within the Antiquities Act 1976 which specifies that the buildings concerned are the monuments of at least a hundred years old. Majority of the old shophouses are less than a hundred years old. All pre-war rented properties came under the Control of Rent Act (1966). Khoo Su Nin (1994) considers this act as the reason to the widespread survival of old shophouses ensembles in Georgetown. The act also ensured this building type to be in the original condition but some has become dilapidated. However, Chen (1989) argued that due to the act, the low rental of buildings built before 31 January 1948 deter their owners from up-keeping and maintaining the buildings let alone restore them. The act also prevented the eviction of the tenants without compensation as well as demolishing for development. This legislation was later reviewed and the outcome was the Control of Rent (Repeal) Act 1997 (Act 572). The Act was introduced to help the owners to raise the rent to help them in maintaining the old shophouses.

Apart from the national legislation, there are also several legislations or enactments imposed by the local authorities. In Malacca for instance, the Malacca Enactment no.6 of 1988 make provisions for the preservation, conservation and enhancement of cultural heritage and matters incidental thereto. However, the effectiveness of current local legislation regarding the old shophouses is questionable. The old shophouses are normally found in the old towns of Malaysia which are geared as conservation areas by the local government. There are cases regarding the lack of control within the local governments. A good example is regarding the conservation area in Kota Bharu, Kelantan. A whole area of old shophouses within the conservation area was dragged down in the year 2001 to make way for new buildings (Fig. 7).

La debilidad en la conservación de los viejos shophouses estriba en el hecho que no están anotados en los decretos y promulgaciones. Siendo parte de los centros históricos, están sujetos a los decretos y promulgaciones relacionados a la conservación urbana malaya.

Los shophouses no están categorizados en el decreto de Antigüedad 1976, el cual especifica que los edificios incluidos son los monumentos de al menos 100 años de antigüedad. La mayoría de los shophouses tienen menos que eso. Todas las propiedades en alquiler se rigen bajo Control of Rent Act (1966). Khoo Su Nin (1994) considera a este decreto como la razón de la amplia sobrevivencia de los conjuntos de shophouses en Georgetown. este decreto asegura además a esta tipología su condición original pero algunos han sido maltratados. Sin embargo, Chen (1989) argumenta que debido al decreto, la baja rentabilidad de los edificios construidos antes de 1948, desalienta a sus propietarios a mantenerlos y restaurarlos. El decreto también establece el desahucio de los inquilinos sin compensación así como la demolición para desarrollo. Esta legislación fue revisada posteriormente y el resultado fue Control of Rent (Repeal) Act 1997 (Act 572). El decreto pretende ayudar a los propietarios a alzar las rentas para auxiliarlos con el mantenimiento de sus shophouses.

Además de la legislación nacional, existe además la impuesta por las autoridades locales. En Malasia por ejemplo, el Malacca Enactment no.6 of 1988 se refiere a la preservación, conservación y realce del patrimonio cultural y asuntos incidentales relacionados. La efectividad de la legislación local en relación a los shophouses es cuestionable. Los antiguos shophouses se encuentran en las viejas ciudades malayas consideradas como áreas de conservación por los gobiernos locales. Existen casos relacionados a la falta de control de los gobiernos locales. Un buen ejemplo es el área de conservación Kota Bharu, Kelantan. Toda el área fue demolida en el 2001 en el área de conservación, para dejar espacio a nuevos edificios.

In this case the state council disregards the local authority resentment in allowing the owner of the land to pull down the old buildings. The old shophouses which exemplified the early growth of town by the river edge were turned to rubbles. A move is being made to strengthen the conservation of the heritage buildings, including the old shophouses. A draft for heritage conservation bill 1998 was forwarded by the Ministry Of Housing And Local Government to the Parliament of Malaysia but it was rejected. A separate attempt was made to include conservation bill of heritage buildings in town and country planning act 1976 (172 act) in 2003 (interview with the Head of Conservation Unit, Malacca City Council 2003).

The legislation (which took the form of an Amendment to the Town & Country Planning Act, 1976 received its first reading in Parliament on 6 November 2003, before the dissolution of Parliament. Had it been passed, it would have given state governments and local authorities the ability to control development within historic areas. In March 2004 the Ministry of Culture, Arts and Heritage was created. The Minister, YB Dato' Seri Utama Rais Yatim, has proposed a stand-alone Heritage Bill, which would address both tangible and intangible heritage and which will supersede the proposed 2003 Amendment to the Town & Country Planning Act (Heritage of Malaysia Trust 2004).

The streets within the old town centres, once dominated by rows of the old shophouses, have also lost their strength. A lot of the rows are already broken by either new buildings or old buildings with modified facades that are not sympathetic to the old buildings in area (Fig. 8). Apart from the height control, there is no proper guideline regarding the design of the façade, within the conservation area. In England for example, there are several guidelines in this aspect. One of them is a booklet entitled Conservation in Essex No.5: Shopfronts (Essex County Council 1981), which intend to encourage a more appropriate shopfronts for the conservation area. The guideline includes information regarding materials and design for the facades to blend with the old buildings

En este caso el Consejo ignora a la autoridad local, permitiendo al propietario del terreno destruir los viejos edificios. Los viejos shophouses que ejemplificaron el temprano crecimiento de la ciudad en las riveras del río, terminaron en escombros. Se ha iniciado un movimiento para reforzar la conservación del patrimonio, incluyendo los shophouses. Un borrador de proyecto de conservación patrimonial en 1998 se sometió por el Ministry Of Housing And Local Government al Parlamento de Malasia, pero fue rechazado. Un segundo intento para incluir la lista de edificios patrimoniales en la planificación de la ciudad y el campo, decreto de 1976 (decreto 172) en 2003 (entrevista al Head of Conservation Unit, Malacca City Council 2003).

La legislación (que se inspiró de una enmienda del Town & Country Planning Act, 1976 recibió su primera lectura en el Parlamento el 6 de Noviembre del 2003, antes de la disolución del Parlamento. Si hubiese pasado, hubiera concedido a los gobiernos del Estado y autoridades locales, la habilidad de controlar el desarrollo en las áreas históricas. En marzo del 2004 se creó el Ministerio de Cultura, Artes y Patrimonio. El Ministro, YB Dato' Seri Utama Rais Yatim, propuso un sólo decreto de Patrimonio, que incluye la herencia tangible e intangible y que está por encima de lo propuesto en el decreto del 2003 al Town & Country Planning Act (Heritage of Malaysia Trust 2004).

Las calles en los centros antiguos, una vez dominados por filas de viejos shophouses, han perdido su fuerza. Varias filas han sido interrumpidas ya sea por nuevos o viejos edificios con fachadas modificadas que no empatan con los viejos edificios del área. (Fig. 8). Además, del control de la altura, no existen lineamientos adecuados para el diseño de fachadas, en el área de conservación. En Inglaterra por ejemplo, existen varios lineamientos al respecto. Uno de ellos es el folleto Conservation in Essex No.5: Shopfronts (Essex County Council 1981), el cual intenta promover mejores fachadas en el área de conservación. La guía incluye información sobre materiales y diseños para que las fachadas se fundan con los edificios antiguos de la zona. Otra

within the area. The other similar guideline is Shopfronts in Conservation Areas by Hove Borough Council, Planning Department (1990). The policies are aimed at halting the loss of traditional shopfronts and ensuring that new shopfronts are well designed with respect for the architecture and character of an area, to retain and enhance the quality and vitality of the street scene.

Fig. 7: Uncontrolled development in the old town centre.
Desarrollo descontrolado del centro antiguo.



One aspect of the guidelines is the discouragement of forecourt displays. The reason is that it can give the street a cluttered appearance and also causes obstruction, particularly for the disabled or partially blind. This situation however, considered as an interesting addition to the old shophouses in Malaysia as mentioned earlier.

3.4 Gentrification

For the old town, the activities within the buildings and the area contribute to its character and ambience. Thus, a change of the social fabric of the old town centre does have an impact on the whole character of the place. The lifestyle and activities of the original communities that contribute to the sense of place of the historic quarters are displaced by a group of people who have a different lifestyle and activities (Shuhana 2002).

guía similar es Shopfronts in Conservation Areas by Hove Borough Council, Planning Department (1990). Las políticas pretenden parar la pérdida de los tradicionales shopfronts y asegurarse que los nuevos sean diseñados respetando la arquitectura y el carácter del área, manteniendo y realzando la calidad y vitalidad del escenario.

Fig. 8: Destruction of old shophouses
Destrucción de los shophouses



Un aspecto de las guías es desalentar el uso de exhibiciones delanteras. La razón es que otorga a la calle una apariencia abigarrada y causa obstrucción, especialmente para incapacitados y ciegos. Esta situación sin embargo, es considerada como una interesante adición en los viejos shophouses malayos, como se mencionó anteriormente.

3-4- Aburguesamiento

Para la ciudad vieja, las actividades entre los edificios y el área, contribuye a su carácter y ambiente. Empero, un cambio en el tejido social del viejo centro, ha tenido un impacto en el carácter total del lugar. El estilo de vida y las actividades de las comunidades originales que contribuyen al sentido de lugar de los barrios históricos, están siendo desplazados por un grupo de gente que tiene diferentes estilos de vida y actividades (Shuhana 2002).

A local example is that of Jalan Bandar, Kuala Terengganu whereby the original population has left the place and many of the dwelling units on the upper floors of the old shophouses are being used as stores. This reduces the liveliness of this earliest and most historically significant street in Kuala Terengganu.

The Control of Rent (Repeal) Act 1997 (Act 572) gave negative repercussions to some. The president of Heritage of Malaysia Trust, Tan Sri Dato' Seri (Dr) Ahmad Sarji (2003: 1), considers the act has placed the oldest buildings in Malacca and Penang under threat. With the increase in rent, many of the old tenants being unable to pay, had to move out. Lim (2004) contends that Penang old town center is badly hit by the repeal act, resulting in many old shophouses left vacant and the shifting of major retail centers to other areas. In Malacca the repeal has had a detrimental effect especially on the artisans and tradesmen who had been operating in the old town. Some have either ceased operating or shifted elsewhere out of the area (Malacca City Council 2002).

3.5 Funds

Maintaining historic sites in whatever form is an expensive task, and a lack of adequate financial resources for heritage conservation is one of the most profound difficulties facing heritage managers in most of the world (Henson 1989; Isar 1986 in Timothy and Boyd 2003). As a result of inadequate funding and lack of effective training, much of the maintenance work done to heritage properties in many parts of the world is purely cosmetic. Heritage resources commonly fall into various states of disrepair or are repaired poorly by inexperienced and untrained personnel (Chance 1994; Jones and Bromley 1996 in Timothy and Boyd 2003).

Both Malacca and Penang have requested for the nomination of world heritage site. Although it is considered a privilege for a heritage site to be nominated to the List of World Heritage Site, UNESCO does not provide financial resource to the sites. The actual financing in conservation

Un ejemolo local de esto es Jalan Bandar, Kuala Terengganu donde la población original ha cedido el lugar y muchas unidades de vivienda de los shophouses, son usadas como bodegas en el segundo piso. Esto reduce la vida de una significativa e histórica calle en Kuala Terengganu.

El Control of Rent (Repeal) Act 1997 (Act 572) dió repercusiones negativas a algunos. El Presidente de Heritage of Malaysia Trust, Tan Sri Dato' Seri (Dr) Ahmad Sarji (2003: 1), considera que el decreto ha puesto los edificios antiguos de Malasia bajo amenaza. Con el aumento de la renta, muchos antiguos inquilinos, incapaces de pagar, tuvieron que irse. Lim (2004) afirma que el centro antiguo de Penang ha sido fuertemente golpeado por la revocación del decreto, resultando en muchos shophouses vacantes y el éxodo de los mayores comerciantes a otras áreas. En Malasia la revocación ha tenido un efecto negativo, especialmente en los artesanos y vendedores quienes han venido operando en la ciudad vieja. Algunos han cesado operaciones o se han movido a otra parte fuera del área (Malacca City Council 2002).

3.5. Fondos

El mantenimiento de los sitios históricos en cualquier forma, es una tarea onerosa, y la falta de recursos de financiamiento adecuados para la conservación del patrimonio, es uno de las dificultades más profundas que enfrentan los gestores de la herencia, en la mayor parte del mundo (Henson 1989; Isar 1986 in Timothy and Boyd 2003). Como resultado de un inadecuado financiamiento y la falta de entrenamiento efectivo, el trabajo de mantenimiento en todo el mundo es meramente cosmético. El patrimonio pasa por etapas de reparación o de pobre reparación por personas sin experiencia y no capacitadas (Chance 1994; Jones and Bromley 1996 in Timothy and Boyd 2003).

Malasia y Penang han demandado su denominación como sitio patrimonial mundial. Aunque es considerado un privilegio estar en la Lista de Sitios de Patrimonio Mundial, UNESCO no provee los fondos. El financiamiento para tra-

works falls to the respective countries. For sites in the less developed world monies are too often diverted to other priority projects that are less relevant (Timothy and Boyd 2003).

In Malaysia, there is basically no funding available in maintaining the privately owned old properties, except for a few noted buildings. The old shophouses for instance, depends directly on the owners for maintenance. Lacking in fund could be one of the reasons why many of the old shophouses are left in dilapidated state, particularly unoccupied lots. As an example, the State Government of Malacca has not enough funds to restore and preserve old buildings. To restore them, money is needed to acquire the buildings from the owners. Therefore, the Chief Minister urged the owners of these buildings to do their part as the buildings were an important architectural heritage of the state (Newspaper: NST 22 March 2005).

Several local governments normally help to beautify the facade of the old shophouses only. In China town, Kuala Terengganu, for instance, the residents are given paints before any major celebrations (interview with the Director of Urban Planning Department, KT City Council 2003). The upgrading projects in the old town centres of Malacca and Johor Bahru involved only the facades of the old shophouses. No funding help is given for the interiors.

3.6 Ownership and conflict of interest

One of the set-backs in protecting the building includes the fact that the old shophouses are privately owned properties. As noted by Jokilehto (2002), concern regarding the conservation of privately owned properties and historic settlement comes after the establishment of administrations with responsibilities for the care of public buildings. The late concern also means the inevitable lost of some of the old privately owned properties that have heritage values.

The multi-ownership of the old shophouses also indicates that the buildings are subjected to the fancies of the individual owners. The old shop-

bajos de conservación recae en los respectivos países. Para sitios en el mundo menos desarrollado, el dinero es muy frecuentemente diferido a otros proyectos prioridades que son menos relevantes (Timothy and Boyd 2003).

En Malasia, no hay fondos disponibles para el mantenimiento de propiedades privadas antiguas, con excepción de algunos edificios notables. Los shophouses dependen sólo de sus dueños para el mantenimiento. La falta de fondos es una de las razones por las que los shophouses llegan a estado de decrepitud y lotes desocupados. El Gobierno Estatal de Malacca no cuenta con fondos suficientes para restaurar y preservar viejos edificios. Para hacerlo, se necesita dinero para comprarlos a sus dueños. Sin embargo el Ministro urge a los propietarios a hacer su parte ya que los edificios son una herencia arquitectónica importante en el Estado (Newspaper: NST 22 March 2005).

Varios gobiernos locales ayudan sólo en embellecer las fachadas de los shophouses. En China town, en Kuala Terengganu, por ejemplo, se da pintura a los residentes antes de cada celebración importante (interview with the Director of Urban Planning Department, KT City Council 2003). Los proyectos de mejora en los centros viejos de las ciudades de Malacca y Johor Bahru sólo contempla las fachadas de los viejos shophouses. Ninguna ayuda financiera se da para el interior.

3.6. Propietarios y conflicto de intereses

Uno de los obstáculos en la protección de edificios incluye el hecho que son propiedad privada. Jokilehto (2002), anota que la preocupación por conservar las propiedades privadas y sitios históricos viene luego de una administración con responsabilidad por el cuidado de los edificios públicos. La última preocupación también significa la pérdida inevitable de algún edificio valioso privado con valor patrimonial.

Los multiples dueños de los shophouses provocan también que el edificio esté sujeto a los caprichos de sus dueños. Los viejos shophouses

houses lie within the old town centres which are gazetted as conservation areas. The ownership of the buildings is somehow changed when a building is classified as a conservation building. As observed by Victor Hugo, 'the use of a monument is the owner's but the beauty belongs to us all' (Ashworth and Tunbridge 1989). The owners thus have to restrict their 'use' if it is conflicting with such 'beauty'.

A good example of the conflict of interest between the owner and the state government is the pulling down of three old shophouses within the conservation area in Malacca in December 2002. Although the case hit the national headlines, after 3 years, the case is still pending. Whatever the outcome, the old shophouses are already gone. Lack of appreciation of the old shophouses may also be due to the change of ownership from local residents to the foreigners. In Malacca, for instance, some of the old shophouses were already sold to the foreigners, particularly from Singapore and Taiwan (interview with the Head of Conservation Unit, Malacca City Council 2003). The three old shophouses that were pulled down, in actual fact belong to a foreigner. The change in ownership causes the absence of place attachment i.e. the sense of belonging to the place by the residents. Place attachment is the most frequently used term that relates closely to the concept of familiarity because it deals with human bonding or sense of belonging to the physical environment (Williams et al. 1992; Low & Altman 1992; Prohansky et al, 1983; Tuan 1980 in Timothy and Boyd 2003). Cooper (1992 in Timothy and Boyd 2003) notes that many individuals' most powerful memories revolve around places such as the house where they grew up, the secret places of childhood and adolescence, the neighborhood where they established their first home, etc.

3.7 Attitudes and perception

Attitude towards old buildings is another factor that challenges their existence (Timothy and Boyd 2003). Very often, community members, developers and government leaders view the protection of ancient monuments and

se encuentran en los centros históricos, que se clasifican como áreas de conservación. El propietario del edificio cambia cuando el edificio ha sido clasificado como patrimonio. Como observa Victor Hugo "el uso de un monumento pertenece al propietario, pero su belleza nos pertenece a todos" (Ashworth and Tunbridge 1989). Los propietarios deben por tanto restringir su "uso" si es conflictivo con su "belleza".

Un buen ejemplo del conflicto de intereses entre el propietario y el estado es la demolición de 3 viejos shophouses en el área de conservación de Malacca en diciembre 2002. Aunque el caso fue encabezado de noticia, luego de 3 años, aún está pendiente. Cualquiera sea el resultado, los shophouses ya no existen. La falta de apreciación de los viejos shophouses se debe también al cambio de propietarios de locales a extranjeros. En Malacca, por ejemplo, algunos viejos shophouses se vendían a extranjeros, sobre todo de Singapur o Taiwán (entrevista con el Head of Conservation Unit, Malacca City Council 2003). Los viejos shophouses que se demolieron, actualmente pertenecen a un extranjero. El cambio de dueño causa ausencia de apego al lugar i.e. el sentido de pertenencia al lugar de los residentes. Apego al lugar es el término más usado cercanamente relacionado al concepto de familiaridad porque trata con la fusión humana o sentido de pertenencia al ambiente físico (Williams et al. 1992; Low & Altman 1992; Prohansky et al, 1983; Tuan 1980 in Timothy and Boyd 2003). Cooper (1992 in Timothy and Boyd 2003) anota que los recuerdos más intensos se refieren a lugares tales como la casa en que se creció, los lugares secretos de la infancia o la adolescencia, la vecindad donde se estableció por primera vez, etc.

3.7. Actitudes y percepción

La actitud hacia los edificios antiguos es otro factor que desafía su existencia (Timothy and Boyd 2003). A menudo, los miembros de una comunidad, desarrolladores y líderes del gobierno, visualizan la protección de los monumentos y edificios históricos como una obstrucción al desarrollo moderno y las opiniones usualmente

historic buildings as an obstruction to modern development, and opinions are usually divided regarding the priority of each (Rhgei and Nelson 1994; Sadek 1990).

Residents of developing countries commonly associate preservation with backwardness (Timothy 1999a), which often results in a lack of desire to conserve. Preservation in this context is often viewed as stagnation or worse, the opposite of progress (Rodgers 1982; Myles 1989). With modernisation comes the attitude that traditional equals unfashionable (Shackley 1996). As a result, villagers pride themselves on progress, not preservation, because progress is nearly always measured in economic terms (James 1995).

There is also a difference in the public perceptions in different categories of the world (Timothy & Boyd 2003). In many Third World countries the idea of heritage conservation is relatively new. Comparatively, few people appreciate the need for it (Cohen 1978; Henson 1989; Myles 1989). It is often the case that appreciation for conservation increases only with the promise of economic benefits (Cohen 1978; Soemarwoto 1992). According to Norton (1989), this is because people's primary concern is survival. Therefore, it is difficult to raise enthusiasm for heritage conservation among them, comparative to their basic needs, such as food, clothing, shelter, medical care and education. According to Lowenthal (1996), in most of the developed world, people have a tendency to grow more interested in their personal heritage as they aged. In developing regions, however, the elderly have little interest in preserving the past. Instead it is the younger generations who are interested in conserving their heritage. According to Burton (1993) in South-East Asia, preservation is essentially the passion of the affluent young; their elders have little sentimental attachment to buildings that remind them of their humble beginnings. These arguments, however, need to be proven whether they relate to the old shophouses as well.

The statements above may similarly relate to the attitudes and the perception of the users,

están divididas con respecto a la prioridad que tienen (Rhgei and Nelson 1994; Sadek 1990). Frecuentemente, los residentes de los países en desarrollo asocian preservación con retroceso (Timothy 1999a), lo cual concluye en una falta de interés en la conservación. La preservación en este contexto es a menudo percibida como inmovilismo o peor aún, como lo opuesto al progreso (Rodgers 1982; Myles 1989). Con la modernización se desarrolla la actitud que lo tradicional es igual a fuera de moda (Shackley 1996). Como resultado, los pobladores exigen progreso, no preservación, porque el progreso se mide casi siempre en términos económicos (James 1995).

También existe una diferencia en la percepción pública en las distintas categorías del mundo (Timothy & Boyd 2003). En muchos países del Tercer Mundo, la idea del patrimonio es relativamente nueva. Comparativamente, poca gente aprecia la necesidad de ello (Cohen 1978; Henson 1989; Myles 1989). Es a menudo el caso que el aprecio de la conservación sólo aumenta cuando hay beneficios económicos (Cohen 1978; Soemarwoto 1992). Según Norton (1989), esto se debe a que la preocupación primordial de la gente es la sobrevivencia. Es difícil incrementar el entusiasmo por la conservación entre la población, comparado a sus necesidades básicas tales como comida, vestimenta, cobijo, asistencia médica y educación. Lowenthal (1996), comenta que en la mayoría del mundo desarrollado, la gente tiende a aumentar su interés por el patrimonio, a medida que envejece. En las regiones en desarrollo, los ancianos tienen poco interés en conservar el pasado. En cambio, son las generaciones jóvenes las interesadas en conservar su patrimonio. De acuerdo a Burton (1993) en el sudeste asiático, la preservación es esencialmente la pasión de los jóvenes; sus mayores tienen poco apego sentimental a edificios que les recuerdan sus humildes orígenes. Estos argumentos, necesitan constatación porque se relacionan a los shophouses.

Los argumentos anteriores, pueden relacionarse a las actitudes y la percepción de los usuarios, particularmente a los residentes y visitantes de los viejos shophouses.

particularly the residents and the visitors to the old shophouses.

The lack of funding help and the fact that the land price in town is high posed the questions of whether it is economical to keep the old buildings or to replace them with new buildings. As mentioned above, the basic needs for survival could be of a greater concern to the owners as compared to enthusiasm for heritage conservation.

The other major threat is the possibility that the users, particularly the owners, may not perceive the old shophouses as part of the national heritage. Drury (1995) states that there is no universal acceptance of the cultural heritage value of buildings apart from public buildings, particularly houses. Therefore, there is a possibility that the users, especially the owners, may consider them merely as utilitarian buildings. Perhaps, this is part of the reason for the demolishing of the old shophouses. An on-going research is being conducted to clarify this matter.

3.8 Upgrading and conservation

Based on Pearce (1997) and Pearson and Sullivan (1995 in Timothy and Boyd 2003) the procedure for heritage conservation process involves a sequence of stages. This includes identification of the heritage place or object, research and inventory, policy setting, restoration, management and interpretation. This procedure can be taken as a template to be adapted to suit individual circumstances.

According to Jokilehto (1999), conservation in the specialised sense has two aspects: first the control of the environment to minimise the decay of artefacts and material; and, second, their treatment to arrest decay and to stabilise them where possible against further deterioration. Restoration is the process undertaken when conservation treatment is thought to be insufficient, to the extent of reinstating (restoring) an object without falsification or altering it, to a condition in which it can be exhibited.

La carencia de apoyo con financiamiento y el hecho que los terrenos en la ciudad valen mucho, plantea el tema de si es económico mantener los viejos edificios o reemplazarlos por edificios nuevos. Como mencionamos anteriormente, las necesidades básicas de sobrevivencia tienen mayor peso para el propietario comparado con su entusiasmo por conservar.

La otra amenaza es la posibilidad que los usuarios, particularmente los propietarios, no perciben los viejos shophouses como parte del patrimonio nacional. Drury (1995) afirma que no existe aceptación universal del valor de los edificios patrimonio cultural, que no sean edificios públicos, particularmente no las casas. Sin embargo existe la posibilidad que los usuarios, especialmente los dueños, los consideren como edificios meramente utilitarios. Tal vez, esto es parte de la razón de la demolición de los viejos shophouses. Una investigación se está llevando a cabo para esclarecer este asunto.

3.8. Mejoramiento y conservación

Basados en Pearce (1997) and Pearson y Sullivan (1995 en Timothy y Boyd 2003) el procedimiento del proceso de conservación patrimonial, incluye diversas etapas. Incluye la identificación del lugar u objeto patrimonial, investigación e inventario, políticas establecidas, restauración, manejo e interpretación. Este procedimiento se puede implementar como un machote que se pueda adaptar a circunstancias individuales.

De acuerdo a Jokilehto (1999), la conservación en el sentido especializado tiene dos aspectos: primero el control del ambiente para minimizar la decadencia de artefactos y materiales y segundo, el tratamiento para detener la decadencia y estabilizar en lo posible su deterioro. La restauración, es el proceso emprendido cuando el tratamiento de conservación se considera insuficiente, al punto de reinstalar (restaurar) un objeto sin falsificación o alteración, en una condición en la cual puede ser exhibida.

Realising the heritage value of the old shophouses, some emphasis have been given to the conservation of this building type. However, from the exploratory survey, it was found that the efforts in conserving the old shophouses are still not effective. Some works can simply be called upgrading projects and do not qualified to be called conservation simply because the projects did not undergo the processes as mentioned earlier. Insensitive development both by private sectors and by the local governments can be damaging to the old shophouses.

There are several problems encountered in conserving the old buildings. The problems include the lack of craftsmanship and shortage of original materials. For the conservation of Cheng Hoon Teng Temple and Puri Hotel in Malacca for instance, the artists and artisans had to be brought from China simply because the lack of skill locally. This involves costs that presumably not affordable by most owners of the old shophouses. Secondly, the building materials used in the old shophouses are very rare and not in the production line today as a consequence of the development of mass production that causes homogenous building types. (Yongtanit 1997). Such materials are, for instance, baked clay roof tiles, French window with panelled louvred shutters and timber roof structure

As emphasized earlier in 2.3, the beauty of the shophouses lies partly in their existence as a group and their setting. The upgrading project to enhance the area along Petaling Street, Kuala Lumpur, by providing cover in-between the old shophouses, enable the shoppers to shop well protected from the weather. However, the old shophouses are also 'well-hidden' from the shoppers due to the permanent stalls built right in-front of them. The permanent stalls also block the free flow wind to naturally cool the old shophouses. Apart from that, the essence of shopping in an open area is lost. In the past, the area fronting the rows of the shophouses was full of impermanent stalls with different colours. The shoppers hit by the sun, walk through multi-coloured umbrella like stalls to choose the desired merchandise (Fig.9). Although the stalls look untidy, the

Entender el valor patrimonial de los viejos shophouses ha dado cierto énfasis en la conservación de este tipo de edificios. Sin embargo, de la investigación exploratoria, se extrae que los esfuerzos de conservación de los viejos shophouses aún no son efectivos. Algunos trabajos pueden considerarse proyectos de mejoramiento y no califican para ser considerados como proyectos de conservación simplemente porque los proyectos no se someten al mencionado proceso. Desarrollos insensibles tanto privados como de las autoridades locales, pueden estar dañando los viejos shophouses.

Existen muchos problemas en la conservación de viejos edificios. Los problemas incluyen la carencia de habilidades artesanales y la poca disponibilidad de materiales originales. Para la conservación del Cheng Hoon Teng Temple y Puri Hotel en Malacca por ejemplo, los artistas y artesanos se trajeron de China, debido a la carencia de artesanos locales. Esto implica costos no abordables para la mayoría de los propietarios de viejos shophouses. Segundo, los materiales usados en los viejos shophouses son muy escasos y no se producen más como consecuencia del desarrollo de la producción en masa que provoca la homogenización de las tipologías (Yongtanit 1997). Estos materiales son por ejemplo, tejas de arcillas horneadas, panelería para ventanas francesas con paneles de celosías y artesonado de madera para el techo.

Como se enfatizó más arriba, en el 2.3., la belleza de los shophouses radica en parte en su existencia como grupo y su escenario. Los proyectos de mejoras en Petaling Street, Kuala Lumpur, proveyendo áreas cubiertas entre los shophouses, facilita la actividad de los compradores, al protegerlos del clima. Sin embargo los viejos shophouses quedan bien escondidos de los compradores por las instalaciones permanentes construidas justo al frente. Las instalaciones permanentes también bloquean las brisas que fluyen naturalmente y refrescan a los viejos shophouses. Además, la esencia de comprar en áreas abiertas se perdió. En el pasado, el área que enfrenta las filas de shophouses se llenaba de instalaciones provisionarias de diversos colores.

haphazardness may be more interesting than the stereotype similar coloured stalls arranged in definitive rows (Fig. 10).

The other aspect is regarding authenticity. According to Mattinen (1997 in Jokilehto 2002) authenticity can best be experienced as the atmosphere originally built into the building, that is, a certain kind of unchanging characteristic of the building. An attempt to achieve authenticity is evident in the upgrading project of the old shophouses along Laksamana street, Malacca. In terms of colour, the choice is to go back to the grey colour as during the Dutch period (Fig. 13b). Some may argue that the area is already well-known as the Red Square and the choice of colour may make the row of buildings to be out of place. The other example regarding the choice of colour is the upgrading project in Johor Bahru old town. The addition of landscaping and painting of the old shophouses have definitely enhanced the area. However, the choice of strong multi-colours is quite disturbing (Fig. 11). The house of Toh Ah

Los compradores, bajo el sol, caminaban bajo múltiples sombrillas para escoger la mercadería de su escogencia. Aunque las instalaciones aparecen como desordenadas y aleatorias, son más interesantes que las estereotipadas y del mismo color ordenadas en líneas (Fig 10).

El otro aspecto se refiere a la autenticidad. De acuerdo a Mattinen (1997 en Jokilehto 2002) la autenticidad se puede experimentar mejor si la atmósfera original construida, es decir ciertas características inalteradas del edificio, no se alteran. Un intento de lograr autenticidad es la evidente mejora lograda en el proyecto de los viejos shophouses en Laksamana street, Malacca. En términos de color, la selección se inclinó por el color gris, como se usó durante el período holandés (Fig. 13b). Algunos argumentan que el área ya se conoce como Plaza Roja y que la selección del color puede hacer que los edificios se visualicen como fuera de lugar. Otro ejemplo con respecto a la elección del color, es el mejoramiento de la vieja ciudad Johor Bahru. La adición



Fig. 9: Open market in front of the old shophouses with temporary stalls/ Mercado frente a los viejos shophouses, con instalaciones temporales.

Boon at the Tan Hiok Nee Street built in 1870s for instance, has turned purple (Fig. 12).

The plan of the old shophouses normally zoned with the public zone at the front and the private zone at the back and the upper floor (Wan Hashimah 1994). The upgrading project of the old shophouses along Laksamana Street, Malacca,



Fig. 10: Covered area in front of the old shophouses with permanent stalls. / Area cubierta frente a los viejos shophouses, con instalaciones permanentes.

de paisajismo y la pintura de los viejos shophouses, realzó el área. Sin embargo, la elección de multi-colores fuertes es bastante perturbador (Fig. 11). La casa de Toh Ah Boon en Tan Hiok Nee Street construida en los 1870 por ejemplo, se pintó morada (Fig. 12).

El plano de los viejos shophouses zonificaba una zona pública al frente y una privada atrás y en el



Fig.11: The use of strong multi-colours on the old shophouses/ Colorido múltiple en los viejos shophouses.

changed this typology with the introduction of the river walk (Fig. 13). Now both ends of the ground floor of the old shophouses are public zones. The earlier proposal to have a balcony and terrace for the old shophouses, as exemplified by some local old shophouses along Malacca river, was discarded to model the approach in rehabilitation with examples from overseas, particularly San Antonio in Texas, USA.

A different approach in adaptive re-use is the hollowed out of the old shophouses to retain only the front facades (Fig 14). In this case the essence of the old shophouses is no longer exists. Although this project won Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM), the spreading of this approach can also means the extermination of the old shophouses.

A proper conservation work is exemplified by the work of Heritage of Malaysia Trust in conserving the house at No. 8, Heeren Street (Tun Tan Cheng Lock Street), Malacca (Fig. 15). This two-storey building is an example of a typical modest residential structure built during the Dutch occupation of Malacca (1641-1824).



Fig. 12: The house of Toh Ah Boon that has turned purple/ La casa de Toh Ah Boon se volvió morada.

segundo piso (Wan Hashimah 1994). Las mejoras en el proyecto de Laksamana Street, Malacca, transformó la tipología con la introducción del paseo en el río (Fig.13). Ahora ambos costados del primer piso de los shophouses son zonas públicas. La primera propuesta tenía un balcón y una terraza, como lo ejemplificaron algunos shophouses a lo largo del río Malacca, fue descartada por modelar ejemplos de rehabilitación tomados de ejemplos extranjero, particularmente de San Antonio en Texas, USA.

Una aproximación diferente en el reuso adaptado es vaciar los shophouse, manteniendo sólo la fachada frontal (Fig.14). En este caso la esencia de los viejos shophouses no existe. Aunque este proyecto lo ganó Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM), la divulgación de este acercamiento puede significar la desaparición de los viejos shophouses.

La conservación adecuada se ejemplifica en el trabajo del Heritage of Malaysia Trust en la conservación de la casa No. 8, Heeren Street (Tun Tan Cheng Lock Street), Malacca (Fig. 15). Este edificio de dos pisos es un ejemplo de la típica residencia modesta construida durante el período de la Ocupación Holandesa en Malacca (1641 - 1824).



Fig. 13
a: Shophouses along Laksamana Street, Malacca. View from the street / Shophouses en la rivera de la calle Laksamana, en Malasia.



b: View from the river after upgrading/ Vista desde el río, luego de una mejora.



Fig. 14: Adaptive re-use / Re uso adaptado.



Fig. 15: Conservation work / Trabajo de conservación.



Fig. 16: A shophouse that has undergone adaptive re-use/ Shophouse que ha sido adaptado para reciclarlo.

A lot of studies were done on the building before the actual restoration work began in 2001. The restoration work was done sensitively to retain as much as possible the original condition of the house. The new tile layers of the courtyard for instance were removed to expose the original layer.

Some of the rotten timber pieces were replaced from the leftover from the Cheng Hoon Teng Temple restoration project. The timber replacements were cut carefully to resemble the original pieces. The building is currently used as a heritage preservation information centre (Heritage of Malaysia Trust 2004).

The change of function within the old premises is common. Some shophouses have been converted to shop and store, restaurants, etc. An example is the corner building in Jonker Street, Malacca which has undergone adaptive re-use to function as a restaurant (Fig. 16). The outcome is rather pleasing.

There are reports that some of the old buildings, including the old shophouses are converted as the breeding ground of birds. This is damaging since birds droppings destroy the interior fabric components of the old buildings (Interview with the Executive Director, Heritage of Malaysia Trust 2003).

It should be understood that conservation is the action taken to prevent decay, embracing all acts that prolong the life of cultural and natural heritage. Approaches in conservation include three major aspects, that is, preservation, restoration and renovation. However, the current practice is focussing more on building conservation and preservation rather than the setting. Affecting the plight of the old shophouses whose main attribute is its group value and setting. It is common to find only certain shophouses in the row to be preserved whilst the rest were subjected to the hideous renovation works that totally destroy the aesthetic value of the row of old shophouses.

Se hicieron varios estudios en la casa antes de comenzar la restauración en el 2001. El trabajo de restauración se realizó con sensibilidad para retener la mayor parte de las condiciones originales de la casa. La nueva capa de tejas en el patio fue removida para exponer la original.

Algunas piezas estructurales de madera podridas, se reemplazaron por los restos del proyecto de restauración del Templo Cheng Hoon Teng. Los reemplazos se cortaron cuidadosamente para ensamblarlas a las piezas originales. El edificio se usa como centro de información de la preservación del patrimonio (Heritage of Malaysia Trust 2004).

Los cambios de función de las antiguas premisas es común. Algunos shophouses han sido convertidos en tiendas, bodegas, restaurantes, etc. Un ejemplo es el edificio esquinero en Jonker Street, Malacca, el cual está sometido a un reciclaje para funcionar como restaurant (Fig. 16). El resultado es más bien placentero.

Existen informes que algunos antiguos shophouses se han convertido en pajareras. Esto es peligroso porque las cuitas de los pájaros destruyen el interior de los componentes constructivos de los edificios viejos (Entrevista con el Executive Director, Heritage of Malaysia Trust 2003).

Se debe entender que la conservación es la acción emprendida para prevenir la decadencia, realizando actos que prolonguen la vida del patrimonio. Acercamientos a la conservación incluyen tres aspectos principales: preservación, restauración y renovación. Sin embargo, la práctica corriente se enfoca más en la conservación y preservación que en el escenario. Afecta la condición apremiante de los viejos shophouses cuyo valor principal es el estar en grupo. Es común encontrar algunos shophouses en la fila que han sido preservados mientras el resto ha sido sometido a un odioso trabajo de renovación que destruye totalmente el valor estético de la fila de viejos shophouses.

3.9 Heritage tourism

In places where tourism is dominated by heritage attractions, the economic impact can be very profound. As heritage tourism has grown, destinations have begun to realize the potential value it has for local and national economics in terms of job creation, increased tax bases, more regional income and stimulating local entrepreneurial activity. Very often, therefore, economics form the basis for conserving heritage. Several historic cities in Central and Eastern Europe have begun to realize the potential of developing urban-based heritage tourism as a means of economic development (Timothy and Boyd 2003). However, too much emphasis on tourism can be damaging to the local residents of the heritage towns. The increase of traffic and tourists to heritage area as in the case of Malacca although good for the traders also disturbs the livelihood of the residents within the area (Malacca City Council report 2002).

Masses of tourists in historic communities and at heritage places create anxiety and discord among local residents (Timothy and Boyd 2003). In the case of Stratford-upon-Avon, England, a heritage town of only 23,000 residents attracts 2.5 million tourists a year. A recent survey showed that although the tourism industry provides over 8,000 jobs, 40 percent of the local population felt there were too many tourists. 28 percent of the local population claimed that from their perspectives, the disadvantages of tourism outweighed the advantages (Drohan 1995). Nevertheless, as argues by Tiesdell et al. (1996), the economic justification of tourism often wins over the arguments of activists who fight against the tourist use of heritage.

4.0 Current Trends

The discussions to support the conservation of the old retail shops is enhanced by the study done by Tan Hai Hsin (2004), the managing director of Retail Group Malaysia and Henry Butcher Shopping Centre consultants Sdn. Bhd. According to him, the current trend is that the shoppers are returning back to retail shopping

3.9. Turismo patrimonial

En los sitios donde el turismo está dominado por la atracción del patrimonio, el impacto económico es profundo. A medida que crece el turismo, los destinos han comenzado a entender el valor potencial para las economías locales y nacionales en términos de creación de empleos, aumento de recolección de impuestos mejor ingreso regional y estimulación de la actividad empresarial local. A menudo, sin embargo son los economistas quienes plantean las bases para conservar el patrimonio. Varias ciudades en Europa Central del Este han comenzado a realizar el potencial del desarrollo urbano basado en turismo patrimonial como base del desarrollo económico (Timothy and Boyd 2003). pero, demasiado énfasis en el turismo puede ser dañino para los residentes locales de las ciudades patrimoniales. El aumento de tráfico y turismo a las áreas patrimoniales como en el caso de Malacca, aunque bueno para los comerciantes, también perturba la vida de los residentes del área (Malacca City Council informe 2002).

Masas de turistas en comunidades históricas y sitios patrimoniales crean ansiedad y discordia entre los residentes (Timothy y Boyd 2003). El caso de Stratford-upon-Avon, Inglaterra, una ciudad patrimonial de 23.000 residentes, atrae 2,5 millones de turistas al año. Una encuesta reciente muestra que a pesar que la industria turística produce 8.000 empleos, el 40% de la población local siente que hay exceso de turistas. 28% alega desde su perspectiva, que las desventajas del turismo sobrepasan a sus ventajas (Drohan 1995). A pesar de todo, como afirma Tiesdell et al. (1996), las justificaciones económicas del turismo ganan sobre los argumentos de los activistas quienes luchan contra el uso turístico del patrimonio.

4.0. Tendencias

Las discusiones para apoyar la conservación de los antiguos locales de venta al por menor, se destacan en el estudio realizado por Tan Hai Hsin (2004), el director administrativo del Retail Group Malaysia and Henry Butcher Shopping Centre consultants Sdn. Bhd.

rather than the multi storey shopping centers. Despite the continuous modern trend of developing enclosed, air-conditioned shopping malls, high street retail remain vibrant in city centers. High street retailing remains an important part of retail structure in many countries such as Japan, United Kingdom, Taiwan and China.

Tan contends that a renewal trend is happening all around the world. In United States of America, more and more retail developments are focusing on open-air concept, human scale design and strong building character. In United Kingdom, government is giving more attention to the development of city centers and town centers.

Economically, high street retailing has proven viable in other countries and caters to retail businesses that complement large shopping malls in the cities and suburban areas. This is partly due to the fact that increasingly, the shoppers are demanding a better shopping experience. They are bored with the clean-cut and straight forward looking shopping malls which can be found everywhere in the world (Tan 2004).

The current practice for housing in Malaysia includes the shops. In Johore, for instance, it is required that 10% of the development should consist of shops (Planning Standard Manual, Urban and Rural Planning Department, Johore 2002). The shops, although are terraced and have the corridor like the old shophouses, lack the sensitivity of the old model. The ceiling above the corridor in the five-foot way for instance, is often too high to effectively protect the pedestrians from the weather, the reason for doing it in the first place.

5.0 Conclusion

This paper has highlighted the qualities that support the old shophouses as part of our heritage. It examines these qualities from two broad aspects, namely contribution to urban form and aesthetic aspects. It seeks to highlight the strength of the old shophouses and the impending factors that threaten the continuous presence of these heritages building Malaysian townscape.

Según él, la tendencia es que los compradores están regresando a las tiendas de venta al por menor en lugar de los centros comerciales de varios pisos. A pesar de la tendencia moderna de desarrollar lugares cerrados y centros comerciales artificialmente climatizados, los locales al detalle se mantienen vibrantes en los centros urbanos. Las calles de detallistas se mantienen como una importante estructura en muchos países como Japón, Inglaterra, Taiwán y China.

Tan afirma que una tendencia renovada se está produciendo en todo el mundo. En los Estados Unidos, más y más desarrollos para detallistas se están enfocando hacia conceptos de espacios abiertos, diseño a escala humana y fuerte carácter constructivo. En Inglaterra, el gobierno pone más atención al desarrollo de los centros de las ciudades y pueblos.

Económicamente, las calles de detallistas se han demostrado viables en otros países y abastece al negocio al detalle como complemento a los grandes centros comerciales de las áreas suburbanas. Esto se debe en parte, al hecho que cada vez más los compradores exigen una buena experiencia al comprar. Están aburridos de la apariencia similar como cortada con la misma tijera que se encuentra en cualquier parte del mundo (Tan 2004).

Las prácticas actuales para vivienda en Malasia incluyen las tiendas. En Johore por ejemplo, se requiere que el 10% de los desarrollos consista en tiendas (Planning Standard Manual, Urban and Rural Planning Department, Johore 2002). Las tiendas, aunque son terraceadas y tienen corredor como los viejos shophouses, carecen de la sensibilidad de los viejos modelos. Los techos sobre el corredor de los 5 pies por ejemplo, son a menudo muy altos para proteger efectivamente a los peatones del clima, razón por la cual se hicieron.

5.0. Conclusión

Este estudio ha destacado las cualidades que califican a los viejos shophouses como patrimonio. Examina estas cualidades desde dos amplios aspectos su contribución a la forma urbana

The findings indicate that the practice of conserving the old shophouses is still not effective. A more effective measure in preserving the old shophouses needs to be undertaken. The findings of the exploratory survey prompt the author to discover the unseen causes in the erosion of the old shophouses. The main focus of this on-going research is concerned the perception of the users towards the heritage value of the old shophouses. Hopefully, the outcome would shed some light on the ineffectiveness of the conservation of the old shophouses, particularly in Malaysia.

y los aspectos estéticos. Busca resaltar las fortalezas de los viejos shophouses y los factores que impiden y amenazan la presencia continua en el escenario urbano malayo. Las pesquisas indican que la práctica de conservación de los shophouses no es efectiva, Medidas más efectivas para preservación deben tomarse. Las pesquisas de las encuestas exploratorias permitieron al autor descubrir las causas no visibles de la erosión de los viejos shophouses. El foco principal en esta investigación concierne a la percepción de los usuarios hacia el valor patrimonial de los shophouses. Afortunadamente, el resultado establecerá alguna luz sobre la ineficiencia de la conservación de los viejos shophouses, particularmente en Malasia.