

Lunes 15.09.14
SUR



Recreación del edificio hotelero previsto en el solar del cine Andalucía. :: SUR

Los vecinos del solar del cine Andalucía cuestionan la altura del hotel proyectado



JESÚS HINOJOSA

✉ jhinojosa@diariosur.es

Aportan a Urbanismo un informe que evidencia un posible fallo en los cálculos del Ayuntamiento sobre lo que se puede construir en la parcela

MÁLAGA. Con el cine Andalucía convertido ya en otro solar más del Centro Histórico, la tramitación del hotel proyectado por la propiedad en esta parcela y en la que todavía ocupan hoy los edificios desalojados del callejón del Callao sigue su curso en la Gerencia Municipal de Urbanismo. Durante el mes de agosto, el expediente ha estado expuesto al público y ha recabado una alegación de la comunidad de propietarios del bloque de viviendas adyacente, ubicado en el número 8 de la calle Victoria. En esta comunicación, elaborada por un arquitecto experto en urbanismo, se pone en cuestión la altura propuesta del volumen proyectado por los privados para el hotel, diseñado con dos plantas más de lo previsto en las normas urbanísticas vigentes para el casco antiguo, lo que ha motivado un

cierto rechazo ciudadano.

El equipo de gobierno municipal defiende las dimensiones del futuro hotel, que alcanzará planta baja más cinco y ático en su fachada a la calle Victoria, en base a que está permitido rebasar los límites de alturas del Centro de forma puntual si con ello se consigue ocultar una medianera, como es en este caso la del número 8 de la calle Victoria, que tiene planta baja más siete y ático. Sin embargo, el informe técnico aportado por los vecinos en su alegación pone en duda que este incremento de altura esté correctamente fundamentado en los estudios previos elaborados por Urbanismo, que sirvieron de base al convenio suscrito en 2010 que avala esta actuación y que son la guía que sigue el diseño aportado por la propiedad, la empresa Unión Cine Ciudad.

Para empezar, apuntan en su alegación que en el convenio que los promotores firmaron con el Ayuntamiento se recogen como alturas máximas permitidas para la parcela baja más tres y ático en la fachada a la calle Victoria y baja más tres en la del callejón del Callao. El cálculo de la edificabilidad, es decir, los metros cuadrados de techo que pueden sumar las diferentes plantas del hotel (entonces estaban calculados para uso residencial con el que el hotelero es compatible), queda apuntado únicamente en un informe anexo, que sin embargo no se publica en el Boletín Oficial de la Provincia. En este anexo, la edifica-

bilidad calculada sobre rasante, es decir, por encima del nivel de las calles que rodean a la finca, es de 6.558 metros cuadrados, cuantificados en base a las alturas permitidas por las normas urbanísticas para el Centro Histórico y recogidas en el convenio, es decir, planta baja más tres y ático hacia la calle de la Victoria.

Pues bien, el estudio urbanístico presentado por la promotora plantea sobre rasante un total de 6.382 metros cuadrados de techo a distribuir entre las cinco alturas del hotel más baja y ático. Los vecinos se preguntan cómo es posible que prácticamente el mismo número de metros cuadrados que la promotora despliega para un hotel de cinco plantas puedan caber en el de tres plantas calculado por Urbanismo, contando con los huecos de los patios en ambos casos. «En realidad parece que se intenta legitimar una actuación urbanística, donde posiblemente no puede encajarse el volumen edificable permitido teóricamente», apunta la alegación. O dicho de otro modo, a la propiedad no le quedó otra que dibujar más plantas hacia arriba para aprovechar toda la edificabilidad que, según

el estudio del Ayuntamiento, se puede desarrollar en la parcela.

En el citado informe municipal que la propiedad toma como referencia a la hora de trazar su proyecto hotelero se precisa que «para establecer una edificabilidad a una parcela concreta o a un conjunto de ellas se hace necesario plantear, al menos a nivel de anteproyecto, el proyecto arquitectónico que se pretende, sobre todo definiendo los usos que albergará la nueva edificación, ya que estos influirán sobre la ocupación y por tanto sobre el techo total permitido». Es decir, que el volumen dado al hotel, que en cualquier caso depende de que sea autorizado por la Junta de Andalucía, se basa en unos cálculos hechos en cierto modo como una hipótesis que debía verificarse, según se expone en la alegación presentada.

Patios colindantes

Al margen de estas cuestiones, los vecinos de Victoria 8 sólo piden en realidad en su alegación que el proyecto tenga en cuenta las dimensiones y condiciones de uso establecidas para los patios de luces que colindan con el futuro hotel, incluido uno de pequeñas dimensiones de la fachada oeste del bloque hacia Mundo Nuevo, y la fachada trasera que desde 1967 ha dado a un patio común.

Este periódico intentó sin éxito recabar el parecer al respecto de esta alegación tanto del Ayuntamiento como de la propiedad de la parcela.

Se preguntan cómo se cifraron casi los mismos metros cuadrados para dos plantas menos