ral (BIC) que se está transformando en hotel de lujo, lo úni-

co en lo que se le hermana el Málaga Palacio, un hito del movimiento moderno justamen-

te demonizado como biombo del mejor rincón barroco de la ciudad, incluidos los 90 metros

de la Catedral, el 'techo' de la

ciudad durante siglos. La llegada de las grandes torres o 'mi-

nirrascacielos' pudo anticiparse. Hace dos décadas que Frank Gehry salió huyendo de Mála-

ga para no volver tras aquella 'cita trampa' en el puerto –travesía por la bahía incluida– por-

que nadie, en realidad, estaba por arriesgar en un encargo sin líderes ni dinero en favor de un

edificio 'emblemático' en el puerto. Era entonces, con De la Torre ya en la Alcaldía, la am-

bición de cualquier ciudad tras la estela Guggenheim que había puesto a Bilbao en los pa-



quetes turísticos. Todo ha cambiado y Málaga anda en la cuenta atrás para levantar una docena de grandes edificios, incluida precisamente la torre-hotel en el puerto, de donde salió escaldado el 'pritzker' canadiense. El capital catari, con la familia real al frente, impulsa esta inversión de 120 millones mientras otras siete promociones están en diferentes fases, como los trabajos de urbanización en Martiricos, Torre del Río y La Princesa. Los planificadores pensoro la mayoría de estos desarrollos -Repsol, Martiricos, Térmica, la Princesa, y Litoral oeste-a principios de los 80 y se dibujaron en los planes generales una década después. La inversión conjunta supera los 1.301 millones para una transformación de casi 600.000 metros cuadrados, el doble de la extensión del Parque. Los más de 280.000 metros de zonas verdes que se crearán -casi el equivalente a este jardin urbano-permiten avanzar en casi medio metro cuadrado la ratio por habitante, acercándo la los cocho pero aún le jos de los 15 que recomienda la UE.

El primer gran salto en cantidad –y diseño– en la construcción en vertical cambiará el paisaje urbano pero también incorporará nuevos usos, además de residenciales. Los proyectos en marcha suman un total de 3.658 viviendas libres, 1.267 VPO y al menos cuatro grandes hoteles. No se incluyen aqui las casi mil VPO de la llamada Manzana Verde, un proyecto de 'ecoarrio' donde se llegará a las 15 alturas y que supondrá otro gran paso en el desarrollo del cercano bulevar del AVE próximo al polígono de San Rafael, donde a su vez están previstas unas 3.000 viviendas.

Espacios de oportunidad

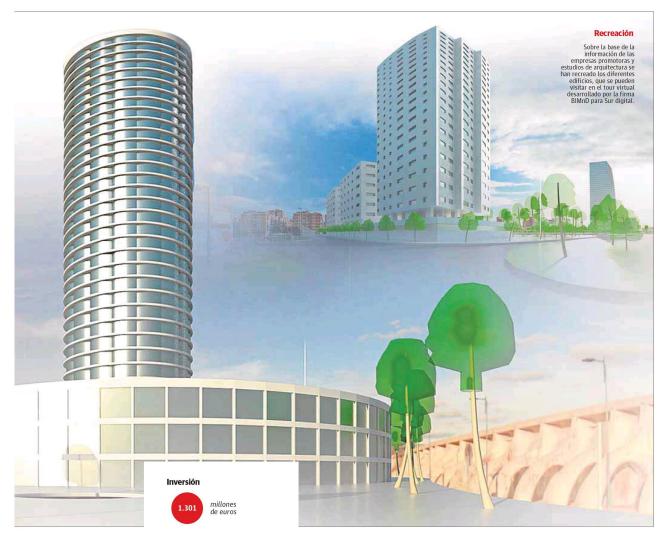
Los actuales desarrollos en altura poco tienen que ver con los de barrios enteros en los 70. Más de una década después de que el Ayuntamiento firmara la mayoría de los convenios al amparo del vigente Plan General de 2011 para crecer en vertical, las primeras grúas se disponen a entar en escena en los llamados 'espacios de oportunidad' dibujados. Martiricos, La Princesa y

s las Picasso Towers en el extremo occidental del litoral próximo a Sacaba. En esa puerta de entrada a la ciudad por el oeste –Nueva plaza de la Marina, según el término que acuñaron los documentos urbanísticos–los proyectos acogerán una demanda muy variada, desde la SVPO previstas en La Térmica a la exclusividad de las Picasso Towers a 3,5 millones el ático. Los cercanos proyectos Pato II y Nereo, en los espacios aún por desarrollar -instalacio-

nes de Limasa al oeste y naves industriales al este- completarán el desarrollo de una zona donde sus promotores ven la 'milla de oro' de la capital malagueña. El gobierno local de PP y Cs a puesta con los proyectos en altura por un tipo de oferta inmobiliaria muy alejado del que alojó el éxodo de malagueños desde los pueblos a la capital hace 40 años, sin equipamientos ni espacios productivos. La masificación que generó aquel modelo con densidades de hasta 750 habitantes por

Los proyectos
en marcha
transformarán
una extensión
urbana que
duplica a la
del Parque

1 de 3 07/01/2020 12:37



hectárea y donde están la mayoría de los 1.158 bloques de la ciudad de más de diez plantas y con la peor ratio de zonas verdes es el argumento central de quienes, junto a los grupos de oposición de izquierda, defienden el 'bosque urbano' en los 177.000 metros de Repsol, una propiedad que el Ayuntamiento comparte con la Sareb. El equipo de gobierno, que asegura que tendría que hacer frente en ese caso a 90 millones de coste, defiende un 'mix' de usos, con un parque de 100.000 metros, donde abora quiere aumentar los 44.000 metros para oficinas y sedes de empresas que buscan ese plus del edificio singular además de funcional. De que esa demanda va al alza no tiene dudas Vicerte Granados, exsecretario general de



Urbanismo, y que ahora, como directivo de la Sociedad Económica de Amigos del País, trae el ejemplo cercano la petición del PTA para que se le cedan ocasionalmente espacios del caserón neoclásico para las reuniones empresariales de alto nivel. «Los usos productivos están muy bien y hay ejemplos en otras ciudades, pero otra cosa es que se pueda llegar a una sobreoferta y el "boom" de los pisos turísticos pueda plantearse como la alternativa para esos espacios vacios», teme alguien que como secretario general de Urbanismo a mediados de la década de los 2000 tuvo entre sus prioridades contener con la LOUA la euforia de los crecimientos urbanisticos en la región.

José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria de la UMA sabe de lo que habla en relación a las oficinas. «Muy pocos piensan ya en el concepto que había no hace tantos años. Nuestra actividad docente, por ejemplo, la hacemos en Málaga, Sevilla y Madrid, y en la capital tenemos un 'coworking' que nos permite disponer de 300 metros por muy poco al mes. Es la tendencia en la que también estará Málaga», sostiene respecto a los proyectos en marcha – no todos

proyectos en marcha – no todos en altura–, como es el caso de muelle Heredia, donde puerto y el Ayuntamiento aceleran la creación de 26.000 metros cuadrados para usos terciarios. Los ocho edificios previstos en el PTA, por su parte, también crearán otros 40.000 metros. ¿Miedo a una burbuja también en la oferta de oficinas? Todo es posible, sostiene ante un conjunto de iniciativas que podían llegara l el merado con escasa diferencia en el tiempo.

r pocos pienno hace tandades relacionadtet, por ejemlla y Madrid,
vorking' que
tros por muy
ibien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
dades relacionadtero de la econor
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y extra
urbanos más allá
bien los tiene en
españolas y e

Las torres de Martiricos serán las más altas en construcción en España en los próximos años

Málaga es un destino turístico consolidado con problemas incluso de saturación, pero también los tiene en su apuesta por atraer actividades relacionadas con la logistica y lo más puntero de la economia digital que atraen a firmas españolas y extranjeras con escasez de espacios urbanos más allá de la oferta del PTA, que también los tiene casi agotados. La consultora Savills Aguirre Newman estima en 50.000 metros la demanda de oficinas en Málaga en dos

años. La construcción en altura jugará un importante papel para atenderla. Pondrá en el mercado más de 82.000 metros. ¿Qué pasa en Málaga? sigue como la pregunta que, más allá del éxito turistico, se repite en muchos centros de decisión empresariales y en la que está la causa y la respuesta de la reactivación de los proyectos impobiliarios residenciales, hoteleros y de oficinas en altura que remontan su origen a los convenios urbanisticos que la crisis hibernó. Los 'espacios de

2 de 3 07/01/2020 12:37

oportunidad' dibujados apuestan por ese modelo, y la mayóría están en la ciudad consolidada donde la edificabilidad permite más flexibilidad. Es el caso de Repsol, donde finalmente se triplicó. En varios de los proyectos, el Ayuntamiento se ha convertido a su pesar en actor importante tras recibir en suelo algo del dinero que no pudo llevar -156 millones- a los presupuestos tras el pinchazo de la burbuja. La recuperación del sector inmobiliario y la creciente proyección de Málaga, donde el gobierno local anima a sumar nuevos hoteles y espacios productivos -léase oficinas- ha reactivado de la mano de los promotores privados iniciativas en las que el Ayuntamiento ha acabado convertido en titular de parte importante de algunos suelos (dos terceras partes del proyecto Repsol, 48% en el plan de la Térmica, edificio comercial en Martiricos). El Plan General aprobado en 2011 después de ocho años de tramitación y trabas por parte de la Junta es conocido en relación a la construcción en altura como el 'plan de los convenios' o como el del 'cuento de la lechera', según los grupos de izquierda en el Consistorio. Las cuentas han cambiado y a la capital económica de Andalucía vuelven a mirar empresarios nacionales e internacionales. Después de Madrid y Barcelona es la provincia, con la capital en cabeza, que más crece en población y no precisamente por la natalidad. Fondos de inversión como el alemán Aquila Capital amplían su apuesta en Málaga a través de su promotora AQ Acentor, y a los proyectos inmobiliarios en el Centro, en Rincón de la Victoria y Estepona, añade las dos torres de Martiricos así como en la promoción, también en altura, de 500 viviendas en La Princesa (antigua Confecciones Sur) zona próxima al soterramiento del AVE donde están previstas un total de 750 viviendas y una inversión de cien millones que también incluye importante espacio para oficinas y un hotel.

Capital local

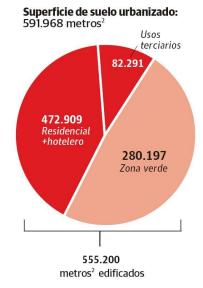
Metrovacesa abandera, junto a Sierra Blanca Real States, la operación Picasso Towers, donde la inmobiliaria de Marbella levantará una de las tres torres de viviendas de lujo de 75 metros de altura en el litoral oeste. Su presidente, Pedro Rodríguez, que hace cinco años dio marcha atrás a su intento de construir una torre de 30 pisos en Marbella, es un «absoluto convencido» del «empuje» de Málaga, a la que, como tantos empresarios y residentes de la Costa, reconoce que empezó a prestar atención sólo hace unos años. Invertirá más de 70 millones en levantar la torre central y ahora está al frente de la comercialización -la primera torre tiene ya un 30% de reservas– con una agenda centrada en un tour internacional para dar a conocer en el mundo el proyecto residencial de lujo más importante en el Mediterráneo después de la torre Odéon en Montecarlo, aún en construcción. El vecino proyecto en La Térmica ha despertado el interés del fondo de inversión Gingko en el que están presentes el Banco Europeo de Inversiones, la Caisse des dêpots de Francia, la SFPI de Bélgica, la SRIW de Francia, el grupo financiero Rothschild y fondos de pensiones y de inversión europeos. Un 20 por ciento de la operación corresponde a capital local y nacional, representado el primero por Acinipo -la inmobiliaria del grupo Unicaja Banco- e Inmobiliaria Espacio, del grupo Villar Mir. La firma malagueña participa también en el proyecto de Martiricos con un 30% en Espacio Medina que ha promovido las 224 VPO ya casi terminadas y con la venta a AQ Acentor del suelo junto al cauce del Guadalmedina para levantar las dos torres que serán las más altas en construcción





en España en los próximos años. Más de 300 personas se han interesado ya por una vivienda, donde los precios se elevan según la altura. «El interés ha sido espectacular», apunta el ingeniero Alberto Pineda, responsable de Casa de la Torres, la inmobiliaria a la que Acentor ha confiado la venta. Desde inversores a familias malagueñas residentes en Madrid y profesionales liberales desfilan por las citas en esta fase previa de comercialización del que asegura será el primer edificio 'smart living' en España y donde casi todo se podrá hacer desde el móvil: reservar lavandería, limpieza, reparaciones domésticas, tiempo para el espacio de 'coworking' o ver las cuentas de la comunidad.

Óscar López, presidente de la federación vecinal Unidad y residente de Martiricos defiende el crecimiento a lo alto para la ciudad, pero no ve capacidad de la demanda local para absorber la oferta de vivienda de las grandes promociones en marcha, tanto en altura como en formato convencional, incluidas las VPO. Sostiene que hasta los precios de éstas últi-



3 de 3 07/01/2020 12:37