Domingo 01.09.13
SUR

Las leyes complican el encaje del hotel que financiará los Baños del Carmen

JESÚS HINOJOSA
jhinojosa@diariosur.es

El volumen del proyecto dependerá de que pueda ser compensado con dotaciones sociales, deportivas, educativas o culturales en su entorno

MÁLAGA. El espacio de los Baños del Carmen está marcado en rojo por el equipo de gobierno municipal como uno de los asuntos prioritarios a abordar en el inicio del curso político. El alcalde, Francisco de la Torre, ha hecho suya la propuesta de los concesionarios, Vera y Acha, para financiar la regeneración de la zona mediante la construcción de un hotel de cuatro estrellas en una parcela cercana que ocupa un negocio de lavado de coches y que pertenece a estas empresas. Así, después de que desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se evacuaran unos primeros pronunciamientos en contra del proyecto de los privados por no ajustarse exactamente a lo recogido por el plan aprobado para los Baños del Carmen, los técnicos municipales han empezado a analizar la propuesta de la concesionaria y ver su encaje desde el punto de vista urbanístico. Sobre todo en lo relativo al hotel, pieza que se considera clave para poder sostener la actuación, ya que de ella dependerá en gran medida que se obtengan los fondos para acometer las obras, valoradas en principio en unos 14 millones de euros.

Según pudo conocer este periódico, de los primeros análisis que han realizado los técnicos de Urbanismo para ubicar el hotel en una parcela que, según el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, está reservada para una estación de la futura línea del metro hacia El Palo, se concluye que el volumen edificatorio y la entidad de este establecimiento dependerá de que pueda ser compensado con dotaciones de tipo social, cultural, educativo o deportivo en el entorno.

Artículo 36 de la LOUA

Así lo reconoció el concejal de Ordenación del Territorio, Francisco Pomares, quien explicó que el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) indica que «toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno (...) deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro». Es

Recreación del hotel planteado por la concesionaria, de cinco plantas más ático. :: SUR

Imagen del vestíbulo interior del edificio. :: SUR

La normativa de la Junta obliga a equilibrar cualquier incremento de espacio lucrativo

de coches hay que reservar suelo en la zona para nuevos equipamientos deportivos, sociales o culturales, más allá de los contemplados ya en el planeamiento urbanístico.

Según reconocieron desde Urbanismo, la tarea se antoja complicada puesto que la zona de Pedregalejo y El Morlaco no se caracteriza precisamente por disponer de espacios libres para este objetivo. En la parcela adjunta a la que ocuparía el hotel, el PGOU prevé construir un centro de día y una biblioteca. Y el plan especial de los Baños del Carmen contempla en su extremo oriental 1.450 metros cuadrados de equipamiento deportivo y cultural. Sin embargo, la LOUA obliga a buscar más suelo para dotaciones de forma que no se rompa el equilibrio ya existente en el Plan General con la llegada del hotel.

En la propuesta de la concesionaria, elaborada por el arquitecto Salvador Moreno Peralta, este establecimiento se proyecta con un mínimo de cien habitaciones y una superficie de seis mil metros cuadrados de techo construido, repartidos en cinco plantas más baja y ático.

La modificación del PGOU para encajar el hotel y solucionar su compatibilidad o no con la estación de metro prevista en el lugar dependerá en última instancia de la autorización de la Junta de Andalucía, de ahí que el alcalde haya insistido en los últimos días en la necesidad de que los responsables del Gobierno andaluz se incorporen cuanto antes a las conversaciones con Costas y la concesionaria para estudiar la propuesta. Su