Martes 03.09.13



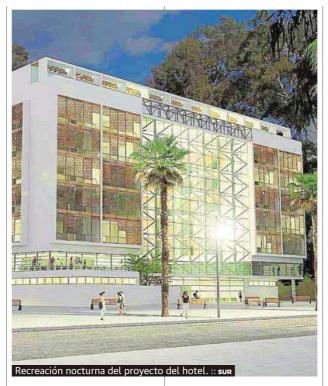
JESÚS HINOJOSA

EL HOTEL DE LOS BAÑOS DEL CARMEN, ¿OBSTÁCULO O SOLUCIÓN?

El establecimiento es la clave para financiar las obras. La concesionaria asegura que encajarlo en el planeamiento urbanístico no supone un problema pero el Ayuntamiento no lo tiene tan claro

a propuesta lanzada por la concesionaria de los Baños del Carmen para rege nerar la zona y financiar esta operación mediante la construcción de un hotel de cuatro estrellas en una parcela cercana que es de su propiedad está apuntada en la primera página de la agenda del Ayuntamiento para el nuevo curso político. El alcalde, Francisco de la Torre, ha hecho suya la idea consciente de que, en estos momentos de sequía de recursos públicos, supone la única opción de acometer la recuperación de un enclave idílico que la ciudad lleva décadas esperando.

Con ese interés, De la Torre ha puesto a los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo a analizar el encaje urbanístico de la que se considera pieza clave de toda la actuación: el hotel. Y las primeras impresiones no han sido del todo positivas como publicó este periódico en su edición del pasado domingo. Incrementar el aprovechamiento lucrativo en una parcela que en el actual Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) está reservada para una estación de la futura línea del metro hacia El Palo o, en cualquier caso, como zona verde, implica tener que compensar los seis mil metros cuadrados construidos del edificio con el equivalente en dotaciones de tipo social, deportivo, educativo o cultural, de forma que no se rompa el equilibrio ya establecido en el Plan



General. Ello con el condicionante de que esos equipamientos deben habilitarse en el entorno, en una zona, la oriental, en la que la tarea se antoja complicada por la escasez de suelos disponibles para ello.

De ahí que desde Urbanismo ha-

yan visto en este aspecto una cuestión que, aunque salvable en todo caso, puede condicionar o limitar las plusvalías que podría generar el hotel a la hora de obtener recursos para financiar las obras de los nuevos Baños, valoradas en unos 14 millones de euros, sin incluir las actuaciones relativas a la regeneración de las playas, que podrían elevar el total a unos 20 millones.

Lo que para el Consistorio representa por el momento una cierta dificultad, para la concesionaria no es tal. El arquitecto Salvador Moreno Peralta, autor de la propuesta para regenerar la zona y asesor de los privados en este asunto, explicó a este periódico que la obligación por ley de compensar la construcción del hotel con dotaciones en la zona está prevista desde el principio y resulta «perfectamente asumible». Es más, recordó que la legislación ofrece la posibilidad de que, en el caso de que no sea posible habilitar suelos para equipamientos con los que compensar los incrementos de techo lucrativo, se puedan sustituir por una aportación en dinero al ayuntamiento. Esto restaría capacidad financiera a la concesionaria, pero tal vez podría asumirlo obteniendo más años de explotación de la zona, llegado el caso.

Todo ello deberá resolverse en cualquier caso con un análisis en profundidad del proyecto y su letra pequeña que se antoja urgente si es que desde el equipo de gobierno municipal están dispuestos a dejar resuelto este asunto dentro de los dos años que restan del actual mandato. En ese sentido, la participación de Costas y de la Junta de Andalucía también resulta determinante. Está por ver quién tomará la iniciativa para convocar a las partes.

04/09/2013 8:46 1 de 1