

Mesa de Proyectos Singulares

**RESUMEN DE LOS INFORMES RECIBIDOS SOBRE LA
CONSTRUCCIÓN DEL “HOTEL DEL PUERTO”**

D. CARLOS HERNÁNDEZ PEZZI

El **Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA)**, establece la obligatoriedad de aplicar criterios de protección paisajística en los planes urbanísticos, antes de la autorización de usos y actividades de incidencia económica o logística y también dentro del "sistema de ciudades de Andalucía". Idéntica filosofía asume el Plan de Medio Ambiente Horizonte 2017, aprobado en 2012, donde el impacto paisajístico se define como uno de los cuatro puntos básicos de cualquier política ambiental.

Claves TORRE-HOTEL SUITES Málaga Port	<p>Impacto paisajístico irreversible: Es contrario a la Legislación Autonómica de 2012</p> <p>La autorización ambiental acelerada concedida por la Junta contradice la 'Estrategia Paisajística de Andalucía' de 2012 y 300 disposiciones normativas</p> <p>Los técnicos advirtieron hace 5 años que en las zonas portuarias y logísticas del litoral andaluz existen serios riesgos de "estandarización" y "contaminación visual"</p> <p>Ningún hotel de estas características y tamaño sobrevive a su explotación sin cambiar a apartamentos turísticos</p>	<p>Contradice la legislación UE sobre Puertos y la primacía de lo portuario. Pone a disposición suelo público para inversores privados sin control e intervención sobre el canon, la concesión, la evolución y los riesgos sobrevenidos.</p> <p>La rentabilidad de la inversión hotelera no está asegurada más que en el primer plazo de amortización de la construcción.</p> <p>Los cálculos de explotación se basan en hipótesis muy favorables a la concesión privada</p>	<p>Ocupa un sitio singular desde el punto de vista portuario y ofrece riesgos climáticos y de seguridad ante emergencias, fenómenos costeros de importancia y ante el tráfico portuario.</p> <p>Declara la zona portuaria como de interés inmobiliario, fuera de las circunstancias y condiciones urbanísticas generales.</p> <p>Irrumpe en la bocana del Puerto contra todo lo hecho hasta ahora.</p>
Debilidades	<p>No hay garantías suficientes de la inversión, explotación sostenibilidad del hotel. Impacto cierto, grave, irreversible y precedente de otros</p>	<p>Innecesario. Desmesurado en tamaño y altura. Ajeno a la Ciudad y competidor del centro histórico. Segregado e inaccesible. inseguro contra incendios y otros riesgos.</p>	<p>Falta de control de la Autoridad ambiental, Portuaria, Urbanística y Municipal y falta de garantías exigibles en casos similares.</p>
Amenazas	<p>Desequilibrio Puerto /Ciudad, Desequilibrio usos portuarios y Turísticos.</p> <p>Competencia sin reglas al sector hotelero urbano. Depende de los operadores globales de cruceros. No deja beneficio local.</p>	<p>Rompe el discurso del II Plan Estratégico, carece de apoyo ciudadanos provoca a la sociedad civil y busca el lucro en suelo público recién conseguido.</p> <p>Se hace en contra del consenso social y de las instituciones malagueñas de la sociedad civil</p>	<p>No está garantizado el cambio de propiedad, de usos, de régimen hotelero, de impacto ambiental propio, ni de impacto urbano de tráfico y desequilibrio en la Malagueta.</p>
Fortalezas	<p>La Fortaleza que exhibe es la de la "unanidad" en la concesión administrativa del negocio por parte de Puertos del Estado, Ministerio de Fomento, Junta de Andalucía, Ayuntamiento, Gerencia Municipal de Urbanismo y OMAU, sin planes previos aprobados. Desigualdad espacial y reserva de lujo separada de la ciudad.</p>	<p>Trámite exprés frente a cualquier proyectos de ciudad o ejemplos fallidos de puertos o costas similares: Torre Pelli (Sevilla). Torre Agbar (Barcelona) La Bajadilla (Marbella), Algarrobico . (Almería) Objeto de especulación y modelo hotelero obsoleto y ajeno a la Costa del Sol</p>	<p>Fortaleza de los promotores públicos para asegurar a los privados que pueden oponerse a cualquier control administrativo, plan, legalidad vigente o estrategia de ciudad, de aplicación al común de los empresarios u promotores.</p>
Oportunidades	<p>En el actual entorno socio-económico puede ser objeto de explotación momentánea, en las actuales condiciones de empleo y flujos. Pero si cambian las condiciones y</p>	<p>Es un proyecto vulnerable desde el punto de vista económico y arriesgado en función del mercado turístico.</p> <p>Contradice la Agenda 21 Local y la Agenda Urbana 2030 y el PGOU y el</p>	<p>Es un proyecto con oportunidades de lucro rápido y sin riesgo durante un periodo corto de amortización, pero que deja</p>

	<p>flujos del entorno del Mediterráneo, Europa o del tráfico y rutas de cruceros, no hay plan de contingencia para salvarlo del fracaso.</p>	<p>PE Puerto y el POTAUM. No tiene que ver con Málaga Ciudad de Museos , ni con la Ciudad Cultural, ni con arte urbano o portuario</p>	<p>una previsible ruina expectante para la sostenibilidad urbana de Málaga y la Costa del Sol.</p>
--	--	--	--

CONSIDERACIONES DE LA ACADEMIA MALAGUEÑA DE CIENCIAS ANTE LA PROPUESTA DE CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL EN EL PUERTO DE MÁLAGA

Ante el debate suscitado en la opinión pública por el anuncio de la construcción de un hotel en el dique de Levante del puerto de Málaga, impulsado por la Autoridad Portuaria, y el posicionamiento de diversos colectivos, administraciones y particulares, esta Academia quiere expresar una serie de reflexiones.

En primer lugar debemos decir que nada más lejos de la intención de esta Academia que poner trabas a una inversión en la ciudad, aunque consideramos que la creación de puestos de trabajo no debe ser la justificación de cualquier actuación, sino que ésta debe ser reconducida para que redunde en beneficio de la ciudad mirando al futuro.

Se trata de la construcción de una torre dedicada a hotel en el extremo del dique de Levante. Tiene 35 plantas y 135 metros de altura, similar a la del monte de Gibralfaro. El proyecto se ha adjudicado por el Puerto mediante una mesa de contratación, en la que el único criterio ha sido el precio, procedimiento que en este caso no es adecuado ya que no ha habido posibilidad de competencia en algo tan fundamental como es la arquitectura, en un lugar único en la ciudad. Se dio un plazo extremadamente corto para la presentación de las ofertas, insuficiente para garantizar la participación.

Dentro de la operación llevada a cabo en los últimos años para acercar el puerto a la ciudad, plasmada en el Plan Especial del Puerto, si bien los terrenos en los que se plantea el hotel figuran como de uso ciudadano-portuario, en cuya categoría podría entrar un hotel, solo se prevé en parte de dichos terrenos un edificio satélite de la estación marítima con mucha menor edificabilidad. Por lo que, en caso de seguir adelante la propuesta del hotel, habría que tramitar una modificación del planeamiento que tendría que ser aprobada por el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, y además, por ser el puerto de interés general del Estado, necesita la autorización del Consejo de Ministros.

El edificio tiene 500 plazas de aparcamiento, número muy superior al de habitaciones, que es de 350, lo que se explica por la previsión de superficies comerciales, casino y auditorio, anexos al hotel. La implantación de una aglomeración puntual de esta magnitud sobre un suelo público, único por su situación y no retornable a su estado original una vez construido, haría inevitablemente necesaria la construcción de infraestructuras, viarios, accesos, etc. y una reordenación urbana del entorno, para descongestionar la actual unión puerto ciudad, ya que el viario actual será insuficiente para soportar la carga de tráfico que se añadiría. No debemos olvidar el impacto circulatorio causado en toda la ciudad cuando atraca en el puerto alguno de los grandes cruceros.

Es evidente que el desmesurado edificio haría necesaria una no menos desmesurada solución de infraestructuras con el consiguiente deterioro de la imagen de la ciudad (viaductos invasivos del litoral, túneles para descongestionar la glorieta de Torrijos, el Paseo Ciudad de Melilla, la Farola...) y supondría un coste económico importante que no debe ser soportado por los ciudadanos. Creemos que el resultado global tendría un impacto ambiental inaceptable, así como tampoco nos parece aceptable que la nueva imagen de la ciudad sea una torre aislada en medio del mar, desvinculada de cualquier contexto urbano.

Cuando se trató de la ubicación del auditorio de música se barajó la posibilidad de que se construyese en los terrenos en que ahora se propone el hotel. Desde la perspectiva actual no se entiende por qué se rechazó entonces aquella solución y se planteó de nuevo para un uso más controvertido. Opinamos que la imagen de la ciudad se vería favorecida y prestigiada al tener en sitio tan prominente un equipamiento cultural como es el auditorio ya seleccionado mediante concurso, éste sí con las garantías suficientes, de gran calidad arquitectónica y formalmente atractivo (piénsese en el ejemplo de la Opera en la bahía de Sidney). Por el contrario, una construcción de tipo turístico, que por el número de habitaciones hoteleras es necesariamente de carácter masivo, no solo no le añade sino le resta a una ciudad que se está definiendo y prestigiando por sus lugares históricos y sus museos.

Por todas estas razones consideramos que se debe mantener el planeamiento aprobado, conservando el uso público de los terrenos, buscándose una ubicación al hotel en otra parte del litoral en el que el Plan General admita la edificación en altura.

No obstante, en el caso de que, con la aprobación de las administraciones implicadas y siguiendo el procedimiento adecuado, con la máxima transparencia en el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente, se siguiera adelante con la propuesta de construir el hotel, ante el fuerte impacto del edificio que se propone en la imagen de la ciudad se debería proponer un edificio de carácter excepcional, con una calidad adecuada al emplazamiento elegido. Este procedimiento no puede ser otro que la convocatoria de un concurso internacional de anteproyectos como condición previa y de obligado cumplimiento, con requisitos de admisión, que convoque a profesionales con acreditada solvencia. Entendemos que la ciudad y el emplazamiento tienen importancia suficiente para justificar tal opción.

La ciudad necesita inversiones que puedan generar puestos de trabajo estables y dignos, y desde esta Academia las apoyamos, como también invitamos a nuestros gestores públicos a velar por la ciudad que vamos a legar a las futuras generaciones y, en todo caso, a que Málaga sea una referencia por su urbanismo.

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN. FEDERACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA **(Informe de 33 páginas de alegaciones con conclusión)**

Como **CONCLUSIÓN** de estas alegaciones, consideramos que se ha errado en elegir un trámite simplificado en la Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo documento está falto de datos objetivos, faltando definir elementos de obligada concreción.

Se ha denegado la participación pública y los trámites se han realizado de forma irregular, opaca y excesivamente deprisa. Se ha encontrado innumerables incongruencias jurídicas de este proyecto respecto numerosas leyes y estrategias de protección del litoral. Se demuestra que en la legislación de puertos no está contemplado el uso residencial u hotelero. Diversas consideraciones conducen a asegurar que este hotel no es necesario para la ciudad de Málaga y, en todo caso, provoca una competencia desleal respaldada por una administración que es de todos, y en un suelo de titularidad pública que acaba privatizándose. Por otra parte, se demuestra que este proyecto no es compatible con las estrategias de adaptación al cambio climático que establece tanto el Estado como la comunidad Andaluza, al situarse el edificio en un lugar de alta vulnerabilidad frente a la elevación del nivel del mar.

Encontramos en el edificio notables e inquietantes elementos de peligrosidad, vulnerabilidad e inseguridad ante incendios, accidentes y eventos naturales. El proyecto provocará un importante e irreversible impacto visual y paisajístico en el paisaje de la bahía de Málaga, deteriorando el paisaje cultural del centro histórico de Málaga. Y finalmente, provocaría una excesiva gentrificación y su forma no sólo es rechazada por su simbolismo, sino que es banal. Por todo lo cual, y en nombre de la Federación Malagueña de Ecologistas en Acción,

SOLICITA

Sea denegado este proyecto hotelero en el dique de levante del Puerto de Málaga, por contravenir la legislación vigente y, en caso contrario, al menos requerir al promotor que elabore una Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario, dando cabida, en este caso a una auténtica participación ciudadana, con una buena dosis de documentación, información explicación, recogida de opiniones y rigor en el procedimiento de control administrativo.

ESCUELA DE ARQUITECTURA DE MÁLAGA. (UMA)

No envían ningún informe por falta de tiempo para su elaboración.

DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN MÁLAGA.

Informe ambiental estratégico de la modificación de elementos del Plan Especial del Puerto de Málaga en el Sector 2, "Plataforma del morro".

CONCLUSIÓN.

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios

establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, considerando la propuesta del Servicio de Protección Ambiental, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales.

DETERMINA:

Que la Modificación de Elementos del Plan Especial del Puerto de Málaga en el sector 2, “Plataforma del Morro” (PP14/16), formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, al no contener alteraciones que deban entenderse como permanentes o de larga duración de un valor o recurso natural, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme al artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

CENTRO DE ESTUDIOS PAISAJE Y TERRITORIO

Director Florencio Zoido Naranjo

1º.- Escrito enviado en julio pasado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre la construcción de un hotel-rascacielos en el puerto de Málaga.

En consecuencia, una actuación de este tipo (construcción de un edificio de 150 metros de altura sobre un muelle portuario en las inmediaciones de una ciudad histórica) implica necesariamente:

- 1) Un estudio de las aspiraciones, percepciones y representaciones sociales que tenga en cuenta los valores presentes en el “paisaje urbano histórico” y de las transformaciones que el nuevo edificio inducirá en el mismo.
- 2) Un estudio de las consecuencias ecológicas de la nueva edificación (la documentación enviada se extiende respecto al ruido, pero apenas tiene consideraciones de tipo geológico o geomorfológico).
- 3) Un edificio de este tipo representa una concentración o intensificación de riesgos, tanto de origen natural o humano, que deben ser cuidadosamente evaluados en relación con su funcionalidad.
- 4) Un edificio de este tipo tiene una alta incidencia o impacto visual que supone:
 - la transformación de la imagen de conjunto de la ciudad (en muchos casos considerada recurso o incluso “marca” de la identidad urbana, utilizada para la difusión del atractivo o singularidad del lugar).
 - El empequeñecimiento o disminución de los hitos urbanos y paisajísticos tradicionales (catedral, castillo, edificios singulares...)

2º.- Artículo propio sobre metodología para el estudio del paisaje urbano: Artículo con 57 páginas.

CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE MÁLAGA (CEM)

Málaga, no se puede permitir perder proyectos singulares que ejerzan de efecto tractor para especializar aún más, su oferta turística.

Oportunidades como la construcción del Hotel de Puerto, una infraestructura que supondrá una inversión de 115 millones de euros y creará 1.280 empleos durante su construcción. Asimismo, pagará 15,5 millones en IBI y 870.000 euros por el uso del suelo portuario.

El puerto de Málaga, donde se localizará el hotel, es un punto logístico clave, con una actividad comercial-turística de referencia en el ámbito nacional. Y tras los años de crisis económica vividos, viene protagonizando un nuevo impulso, consolidándose como punto de encuentro comercial e industrial, pero también cultural (Museo Pompidou, etc).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA SEGUÍ

Torre del Puerto de Málaga

1º.- Resumen ejecutivo

La Torre del Puerto de Málaga es un proyecto de hotel de Cinco Estrellas Gran Lujo que se situará en el Dique de Levante, junto a la estación marítima de cruceros, y que se plantea como un icono de la Málaga del futuro y un emblema de su apuesta por el turismo de alta calidad. Será un edificio de 135 metros de altura, con 35 plantas, cuya concepción arquitectónica se basa en las especiales características del lugar y el entorno donde se ubica, con una superficie total construida de 43.595 metros cuadrados.

Todas sus 352 habitaciones serán suites de gran lujo, con vistas directas a la ciudad y al mar tanto desde los dormitorios y salones como desde los baños. Son quizá las piezas más estudiadas y las que aportan las mayores novedades para cumplir los objetivos de exclusividad e innovación que se marca un proyecto de altísima calidad. El proyecto propone cinco tipos de habitaciones: estándar (280) unidades, compuestas por dormitorio y baño); superior (20 unidades, con dormitorio, baño y salón); estándar suite (24 unidades, con dormitorio, baño y salón); superior suite (16 unidades, dos dormitorios, dos baños y salón), y royal suite (12 unidades con tres dormitorios, tres baños y salón).

Equipamientos

Las dependencias se completan con un área comercial en la planta baja que abre sus fachadas al exterior de la avenida que conecta con el Muelle Uno, para aprovechar el flujo comercial que generan dichas instalaciones; y también a su propio interior, en los espacios iluminados naturalmente mediante lucernarios acristalados cenitales alrededor del auditorio de convenciones y congresos, que tiene capacidad total para 1.000 personas.

Además, otra superficie comercial en la planta superior se conecta a través del núcleo de comunicaciones colindante con la cafetería y facilita un acceso directo desde la avenida principal, donde se ubican los espacios para la restauración muy especializada con espléndidas vistas al mar y a la ciudad. La continuidad de sus galerías interiores hace posible las conexiones con el propio centro de congresos en los casos de su necesaria ampliación para grandes acontecimientos. Finalmente, ofrece 485 aparcamientos que garantizan las exigencias del uso hotelero y de la estación de cruceros, así como la necesaria organización viaria que requiere un proyecto de estas características.

Generación de riqueza y empleo

La construcción de la Torre del Puerto de Málaga supone una inversión total estimada de 115 millones de euros, con una creación de 350 puestos de trabajos entre directos, indirectos e inducidos durante su fase operativa; a los que hay que sumar otros 1.280 empleos, entre directos, indirectos e inducidos, durante su fase de construcción.

En el informe de viabilidad económica se detallan las cantidades estimadas de Actividades Económicas (IAE) y 15,5 millones de euros del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a ingresar en las arcas municipales del Ayuntamiento de Málaga durante el periodo de la concesión. Así mismo, figura el abono al Puerto de 870.000 euros al año por las tasas de ocupación y actividad de los usos propuestos, además de las ganancias para las empresas suministradoras de un hotel de estas características Sostenibilidad y ahorro energético.

Por otra parte, la Torre del Puerto de Málaga incorporará las medidas más avanzadas de sostenibilidad para optimizar el ahorro energético, el consumo de agua potable y la utilización de los recursos naturales disponibles. Baja transmisión térmica de la envolvente, control de radiación incidente por medio de viseras fijas, reducción de demanda térmica por medio de recuperación de calor por sorción, recuperadores de control entálpico, caldera de biomasa para la producción de agua caliente o cobertura del 100% de la demanda con energías renovables son sólo algunos de los conceptos básicos que incorporará el edificio.

Esta construcción está promovida por Andalusian Hospitality II y el proyecto arquitectónico es responsabilidad de Estudio Seguí. El hotel ha de entenderse como actuación complementaria a la gran oferta turística de los muelles 1 y 2. Se ha concebido como un hotel de destino debido a su oferta exclusiva y diferenciada de servicios de alta gama y su destacada innovación tecnológica para poder alcanzar la calificación Leadership in Energy & Environmental Design (LEED), de sostenibilidad y ahorro energético. Todo ello suma al turismo de alta cualificación para la demanda nacional e internacional de Málaga y la Costa del Sol.

2º.- Documento de 47 páginas del proyecto del hotel del puerto en imágenes.

D. JOSE ANTONIO CAFFARENA

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

CONCLUSIONES

El proyecto del rascacielos, que genera un importantísimo impacto paisajístico, **se ha adjudicado** por la Autoridad Portuaria mediante un procedimiento y plazo que ha conllevado una evidente **falta de concurrencia lo que no garantiza que la propuesta sea la de mayor interés público**, no sólo en el aspecto económico sino también de calidad y atractivo arquitectónicos, lo que es de enorme trascendencia para la Ciudad.

El Ayuntamiento debería debatir en profundidad con entidades y arquitectos de reconocido prestigio el impacto del rascacielos proyectado, tanto por su altura en el emplazamiento elegido como por su atractivo arquitectónico y, **si el proyecto no superara dicho debate, no debería autorizar el proyecto.**

Por falta de una planificación adecuada en el aspecto viario, sobre todo en el Paseo de la Farola, previa al concurso del muelle 1, **existe una evidente deficiencia en los accesos hasta el arranque del Dique de Levante. El hotel rascacielos proyectado generaría unos problemas inadmisibles en ésta área de la Ciudad.**

ANÁLISIS DAFO

Aunque el contenido técnico de este informe no se presta a concretarlo en un análisis DAFO, en base a la sugerencia que hace la Mesa de trabajo y entendiéndolo que sería un análisis desde el punto de vista de la Ciudad, no del Puerto ni del Hotel, podíamos resumirlo en lo que sigue.

Debilidades: Impacto paisajístico negativo, Grave sobrecarga de tráfico en los viales de acceso.

Fortalezas: Incremento de la infraestructura hotelera en la Ciudad.

Amenazas: Por su ubicación e impacto, sería dramática la situación creada en caso de cese de la actividad por falta de rentabilidad o de quiebra durante la construcción del edificio.

Oportunidades: La mayor oferta hotelera llevaría en temporada de alta ocupación a una mayor afluencia turística.

D. MATÍAS MÉRIDA RODRÍGUEZ

Profesor de Análisis, Evaluación y Gestión del Paisaje, Universidad de Málaga

Conclusiones.

En general, y a modo de conclusión, tanto la ciudad como la bahía de Málaga poseen una identidad y unos valores paisajísticos que se vería muy gravemente afectados por la construcción de este edificio. El impacto visual sería muy alto, produciendo el edificio una enorme cuenca visual, y sería visible desde los principales puntos de incidencia visual de la ciudad y su entorno. Afectaría a las vistas existentes sobre la bahía de Málaga, reduciendo sus dimensiones y alterando sus cualidades estéticas.

Provocaría el empequeñecimiento y la pérdida de relevancia de los principales hitos paisajísticos de la ciudad. Alteraría radicalmente la fachada marítima de la ciudad. Finalmente, afectaría a la identidad paisajística del lugar elegido. El paisaje tiene un origen social, emana de una determinada cultura, y como tal tiene un valor patrimonial y cultural, trascendiendo la visión exclusivamente monumental de la cultura. Cualquier intervención debe considerar la variable paisajística, bien orientada a su protección, bien destinada a su recuperación o bien dirigida a su enriquecimiento y mejora. Además, supone un activo territorial de primer orden, motor de actividades como el turismo o la construcción, que deben llevarse a cabo de forma sostenible para no deteriorar el recurso. Esto lo entendió bien la ciudad en otros casos, como el proyecto de hotel en El Morlaco de los años 80, y lo ha entendido también la ciudad de Marbella, cuando impidió la construcción de varios rascacielos hace pocos años. En otras épocas, en cambio, se impuso la visión cortoplacista en la ciudad de Málaga, en pleno desarrollismo, y se llevaron a cabo actuaciones que degradaron su paisaje urbano. Los argumentos desarrollados entonces, 40 o 50 años atrás, son los mismos que se manejan ahora por parte de los que impulsan este rascacielos.

Por último, considero que se debe tener en cuenta el grave precedente que supondría ignorar o despreciar el impacto visual de este edificio en ese lugar y en esta ciudad de 2.500 años de historia. ¿Qué actuación futura en la ciudad se podría rechazar por su impacto visual? ¿Con qué argumentos mínimamente coherentes?

EQUO MÁLAGA

DEBILIDADES DEL PROYECTO

LOS IMPACTOS DEL PROYECTO

- **Destrucción del espacio escénico de la bahía, con sus valores culturales.**

El morro ha supuesto para diversas generaciones de malagueño un lugar de esparcimiento, de visita, **un privilegiado mirador dese el que observar la ciudad** que cuenta con valores que van a ser alterados drásticamente por el proyecto:

Desde el punto de vista simbólico, permite contemplar la imagen de conjunto de la ciudad, insertarla en su marco territorial, distinguir sus elementos estructurantes y reconocer su espacio fundacional, el contacto del monte Gibralfaro con el mar.

Desde el punto de vista escénico, su valor radica en la combinación de montaña, mar y ciudad en un espacio abierto.

La fachada marítima de la ciudad conserva puntos de gran calidad estética, particularmente en su parte central, donde se emplaza el centro histórico y algunos de sus exponentes monumentales más valiosos (Catedral, Alcazaba, castillo de Gibralfaro) que se verán alterados.

Se producirá un cambio drástico en la percepción de ese punto. Dicho emplazamiento, que en la actualidad cuenta con una escasa visibilidad debido a su baja altura, aumentará de una forma radical su visibilidad.

Los resultados de la cuenca visual indican que la superficie visible total (terrestre y marítima) superaría los 10.200 km² una superficie mayor que la provincia de Málaga.

En la superficie visible terrestre abarcaría 950 km², que supone **el 13% de la superficie de la provincia de Málaga.**

Sería visible el edificio desde 61.7% del término municipal de Málaga, cifra que ascendería al 82,69% en el de Rincón de la Victoria, al 90,34% en Alhaurín de la Torre o al 97,42% en el de Torremolinos.

Por espacios geográficos, la visibilidad sería prácticamente completa desde la ciudad de Málaga y la zona litoral de la bahía de Málaga. Sería muy amplia sobre sectores de los montes de Málaga y sobre el valle del Guadalhorce. Alcanzaría también al cinturón montañoso que rodea al valle del Guadalhorce, desde la Sierra de las Nieves a la Sierra de Aguas, y, más al oeste, a diferentes puntos de la Serranía de Ronda. Por el suroeste abarcaría una parte sustancial de la Sierra de Mijas, así como de la Sierra Blanca de Marbella o la Sierra Real de Istán.

Podemos valorar la incidencia visual del edificio proyectado como muy elevada, siendo visible desde vías urbanas de gran relevancia y desde numerosos puntos de las autovías de acceso y circunvalación a la ciudad, entre ellos prácticamente todas las principales entradas a la ciudad.

Las características tipológicas del edificio proyectado y su emplazamiento central en la ciudad y la bahía de Málaga conducen a la generación de una cuenca visual de enormes dimensiones y de una incidencia visual muy alta. Desde muchos puntos de visión existentes a ambos lados de la bahía, **la construcción del edificio significaría reducir de la mitad a 2/3 la profundidad de la cuenca visual en esa dirección.**

Uno de los impactos más relevantes sobre el paisaje de esta actuación tiene que ver con la ocultación y pérdida de relevancia de hitos paisajísticos de primer orden, tanto de aquellos procedentes del patrimonio cultural, como la Alcazaba, el castillo de Gibralfaro, la Catedral, las chimeneas industriales o la Farola, como de otros de carácter natural, como el monte San Antón o el mismo monte Gibralfaro.

Además del mar, las alineaciones montañosas, próximas y lejanas, vertebran perceptivamente la ciudad y buena parte de la provincia. El rascacielos no sólo incidiría, a modo de intrusión sobre las vertientes montañosas, sino que superaría perceptivamente en numerosos puntos de visión la altura de dichas cumbres montañosas.

LA PRIVATIZACIÓN DE UN ESPACIO PÚBLICO

El proyecto supone, en esa área, **la transferencia del 70% del espacio público** poniendo en peligro la consecución del Objetivo 2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no siendo capaz de responder a posibilidades futuras de reversibilidad, reutilización y reciclaje urbano.

AMENAZAS DEL PROYECTO

Dado como se está realizando el proceso una amenaza para el proyecto es la **Participación Ciudadana** por lo que se está intentando por parte de los promotores, algunas instituciones privadas (como la CEM) y otras públicas como la Autoridad Portuaria y la Junta de Andalucía reducir al mínimo dicha participación como se ha demostrado aprobando un Informe de Evaluación Ambiental por la vía simplificada.

Esta decisión junto a los numerosos preceptos legales que incumple o soslaya podrían llevar a **denuncias ante los tribunales** lo que retrasaría aún más el proceso de aprobación que haberlo hecho cumpliendo la legislación vigente.

FORTALEZAS DEL PROYECTO

La única fortaleza del proyecto es **el acuerdo entre los promotores del proyecto y las administraciones públicas** (Autoridad portuaria, Junta de Andalucía y Ayuntamiento) para retorcer o sortear la legislación hasta límites ridículos para que permita que el susodicho proyecto encaje en ella.

OPORTUNIDADES DEL PROYECTO

La única oportunidad es para **los inversores que obtendrán pingues beneficios** con un terreno público del que no podremos disfrutar la ciudadanía malagueña. Dada la carencia de estudios por parte de la Autoridad Portuaria, antes denunciados como “Debilidades”, como un Plan de Explotación, sospechamos que los posibles beneficios sociales no superarían los costes de diversos tipos que hemos analizado en este documento y en los aportados por otros especialistas. Desconocemos que intereses mueven a los gestores públicos y políticos que apoyan este proyecto de elevadísimo impacto.

JOSE MARÍA ROMERO

Arquitecto, Profesor Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Granada

CONCLUSIONES URBANÍSTICAS:

- Promueve un urbanismo permanentemente en vías de renegociación. El proyecto no cumple la Agenda 21 Local, la Agenda Urbana 2030, y el PGOU de Málaga, el PE del Puerto y el POTAUM.
- La autorización ambiental concedida por la Junta contradice la 'Estrategia Paisajística de Andalucía' de 2012 y 300 disposiciones normativas. La inusitada rapidez de la tramitación y ausencia de debate ciudadano se fundamentan sólo en el acuerdo "unánime" de las tres Administraciones Local, Autonómica y Estatal.
- Se eluden las recomendaciones de organismos internacionales y de buenas prácticas de participación ciudadana.
- La ordenación crea un ámbito espacial aislado y segregado del resto de la ciudad de Málaga, sin sujetarse al principio jurídico-urbanístico de justa distribución de cargas y beneficios.

PAISAJÍSTICAS:

- Altera gravemente el paisaje de la Bahía y el Centro Histórico de Málaga, contradiciendo el Convenio Europeo del Paisaje (2008): todo el territorio es paisaje y cultura, por lo que debe atender a la participación de la ciudadanía en su cuidado, modificación y/o transformación.
- La Farola queda inutilizada por la construcción de la torre/hotel.
- Hay claro rechazo a la imposición autoritaria del edificio como marca y símbolo de Málaga.
- El impacto visual es muy alto en una gran cuenca visual, relega a la irrelevancia los hitos de la ciudad, altera su fachada marítima y afecta a su identidad paisajística, todo en beneficio de la imagen de un espacio privado que vampiriza el de la ciudad.

POLÍTICAS:

- Cede a la iniciativa privada el desarrollo de un espacio público muy importante. Elude el principio de democrático de intervención ciudadana. Elimina el derecho de la ciudadanía al disfrute de un lugar de titularidad pública.
- Suprime las alternativas de otros tipos de establecimientos, equipamientos o espacios libres.
- El ejemplo, de aplicarse en otros casos, reducirá gravemente los principios democráticos de protección de lo público en la ciudad.

ECONÓMICAS:

- Privilegia el protagonismo del capital financiero y de los inversores privados externos frente a la Administración Pública local y a los agentes económicos de Málaga.
- Trabajo temporal para mano de obra especializada de fuera de Málaga; en el hotel, empleos en su mayoría precarios y temporales.
- No consideración de las externalidades: trasiego de camiones de la obra, construcción de nuevas infraestructuras, exenciones fiscales, servicios de seguridad...



-
- Modelos turístico y hotelero obsoletos. Previsible cambio a apartamentos de lujo para lo que se forzará otro cambio normativo; a medio plazo ruina para la sostenibilidad urbana de Málaga, su Puerto y la Costa del Sol.
 - Sin garantías para la inversión en explotación y sostenibilidad del hotel. Su rentabilidad solo cubre el primer plazo de amortización de la construcción.
 - Inversión no finalista. Carácter especulativo de la operación con apropiación de las rentas de posición de un espacio público.

SOCIALES:

- Aumento de las polaridades sociales.
- Se crea un ámbito social y espacial elitista segregado de la ciudad de Málaga.
- El presupuesto municipal y las políticas del Ayuntamiento se invierten primero en la promoción de la inversión privada.

Málaga, 31 de octubre de 2017