

¿Se consuma la fechoría portuaria en Málaga? (1 y 2): El “paquete catari”

Rafael Esteve Secall, economista

Textos autorizados por el autor para su publicación en IEUS, publicados inicialmente en “Málaga Hoy” el 19 de julio y el 1 de septiembre de 2022

(1)

La altura inicial de la **torre hotelera proyectada en el puerto de Málaga** era de **135 metros** lo que rozaba las normas de seguridad aérea por la proximidad del aeropuerto. Ante las razonadas críticas **se ha rebajado la altura a 116 metros**. Eso significa lisa y llanamente que la capacidad de alojamiento del hotel se ha reducido en seis plantas. Como en el proyecto inicial iban 12 habitaciones por planta, eso significa que la capacidad de alojamiento se reduce en unas 70 habitaciones.

¿Es por eso que en las nuevas infografías que se han hecho públicas el edificio ha experimentado un embarazo en su parte inferior –hábilmente disimulado por la técnica digital– que rompe totalmente su diseño inicial? ¿Se pretende **suplir la superficie edificable eliminada en altura por el engorde** de toda la torre y, en especial, - por su base? Parece evidente.

Si ya el **estudio de la viabilidad económica del hotel de lujo**, en su proyecto inicial, estaba plagado de errores de costes e infravaloraciones de todo tipo, a pesar de lo cual la rentabilidad de la explotación hotelera destilaba números rojos por su ausencia, la reducción de la capacidad de alojamiento la hace más inviable todavía. ¿Dónde queda el cumplimiento de la ley que establece la garantía de la rentabilidad y el deber legal de lograr un “adecuado” equilibrio de los beneficios y cargas que se intuyen en la actuación urbanística propuesta?

¿Se ha tramitado algún nuevo documento de viabilidad económica ante la profunda transformación experimentada por el proyecto? **¿Para qué sirven entonces las leyes?** ¿No hay instancia judicial alguna que defienda el interés público de un patrimonio, que para más inri es público, ya que casi todas las instancias administrativas muestran estar más interesadas en defender el interés privado?

¿Qué ha ocurrido con el estudio de las cimentaciones en una zona tan sensible técnica y portuariamente? En la documentación de la información pública había una clarísima minusvaloración de su coste, lo que acentuaba la inviabilidad económica del proyecto y no aparecía previsión económica alguna para garantizar el interés público ante previsibles daños a la infraestructura portuaria. Hay que añadir ahora el hecho de que el engorde de la torre, además de afearla, aumenta los riesgos por la mayor superficie de cimientos afectada. ¿Cómo es posible que la documentación administrativa exigible por la autoridad portuaria al particular interesado para tramitar el proyecto, lo elaborase esa misma autoridad portuaria que debía aceptarla? Esta es sólo una más de

las **múltiples “irregularidades” de la tramitación**. ¿Tendrá esto algo que ver en las manifestaciones públicas de algunas autoridades de que la “documentación es absolutamente legal”? ¿Acaso hay temor a eventuales responsabilidades?

¿Existe algún trámite documental previo a la **concesión definitiva del proyecto**, aunque no sea público, en el que un ingeniero de caminos, canales y puertos garantice la viabilidad de la importantísima cimentación de la torre en un terreno portuario con tantos problemas presentes y futuros? ¿O es que se prevé que la administración portuaria haga una fortísima inversión, como tuvo que hacer la Autoridad Portuaria de Barcelona -“entre 60 y 80 millones de euros”- para proteger de los embates del mar a la inversión privada del famoso Hotel Vela?

Si eso ocurrió a pie de playa de la Barceloneta, ¿qué no podrá pasar en unos terrenos de relleno, defendido por unos cajones del dique de Levante con evidentes muestras de corrosión acelerada, junto a un pilotaje de muelles interiores no exentos de problemas y en medio de un mar con 30 metros de profundidad? ¿Sirven de algo los numerosos estudios científicos sobre los efectos del aumento del nivel del mar en el inmediato futuro a consecuencia del calentamiento global, o no nos los creemos?

Ya que Urbanismo ni siquiera se dignó responder a las **alegaciones** que se hicieron en la información pública en su día, -ignoro si hay obligación legal de hacerlo- podría al menos hacer públicos los condicionamientos actuales para autorizar el proyecto –esa “letra pequeña” que quizá no sea tan pequeña- para que nos enteremos los ciudadanos. ¿O hay que mantenerlos en secreto?

¿Por qué esa falocrática devoción por los **rascacielos** cuando es contraria a nuestra mejor tradición urbanística, cuando es una lamentable, descontextualizada y anticuada pretensión icónica en este caso, y cuando el futuro de la sostenibilidad de las ciudades pasa por reducir al máximo las dependencias energéticas que son imprescindibles para la movilidad interna en estos edificios? ¿No aprendemos nada de la actual crisis energética? ¿Acaso una elemental prudencia política sobre las consecuencias de todo tipo, a corto, medio y largo plazo en una aprobación de estas características no aconsejan denegarla? ¿Pueden más los intereses financieros foráneos con el brillo de sus petrodólares?

El **informe del Ministerio de Cultura del verano 2021**, hablaba de “indicios de expoliación para el patrimonio cultural de Málaga” y su responsable político cesado a continuación. ¿Por qué? La llegada de Iceta al frente del citado ministerio cambió aquel dictamen por un “no hay expolio paisajístico” por lo que entonces se podía aprobar el proyecto. ¡Magnífica solución política!

En cualquier caso, estoy convencido de que **muchísimos malagueños se sentirán expoliados en su patrimonio inmaterial y paisajístico** cuando vean materializarse el mamotreto y arruinada la imagen de la ciudad para siempre. Pero ya será tarde y no valdrán de nada las lamentaciones futuras de cómo pudo aprobarse tal disparate. Lo mismo que hacemos ahora con esos edificios que todos sabemos.

(2)

Hay por ahí quienes difunden que el tema de la torre del puerto “está hecho” porque forma parte del “paquete catari”. ¡Ya saben, las buenas relaciones entre España y Catar! Estrategia para desanimar a quienes creemos que todo es evitable y más si se desvela su trasfondo.

Y aquí entramos en una clave del problema: el cortoplacismo en que se mueve la política en general y más la española. ¿Qué político piensa a un plazo que supere el límite de las próximas elecciones? Después de ellos, ¿el diluvio? ¿Fueron conscientes, o se dejaron llevar “por la modernidad” de determinados edificios de la que ahora abominamos, quienes permitieron los excesos del hotel Málaga Palacio, las viviendas de los Campos Elíseos o el destrozo urbanístico de la Malagueta que ha empeorado el microclima del centro de la ciudad al cortar la circulación de las brisas matutina y vespertina? ¡Hace ya más de medio siglo!.

Lo sorprendente y triste es que las administraciones apoyen e incluso promuevan la fechoría del puerto. Sin embargo, otro proyecto “serio” de hotel de lujo, mucho más interesante que, además, rehabilitará uno de los pocos edificios real y no presuntamente “emblemático” que quedan en la ciudad -el Palacio de la Tinta- duerme el sueño del aplazamiento administrativo de los justos. Luego el argumento de la necesidad de estos hoteles aplicado sólo a la torre y a “ese sitio”, se cae por su base; cuando además los recientes aumentos de tráfico marítimo han invalidado la excusa inicial de la torre como panacea para sanear las cuentas del puerto, que tampoco es tanta.

Como decía el Colegio de Arquitectos malagueños en 2019 sobre la Autoridad Portuaria: La necesidad de aumentar los recursos no es una patente de corso para utilizar una potestad pública para fines desviados del que legitiman su autoridad. Argumento inapelable que es trasladable al resto de las administraciones. ¿Qué las legitima para destrozar el patrimonio ancestral de los malagueños? El paisaje lo es y no precisamente algo despreciable.

¿Recuerdan el centro comercial que Chelverton proyectó en la esquina de los muelles 1 y 2? Gracias a la fuerte oposición de un grupo de malagueños y a la inversión posterior de la Junta de Andalucía disfrutamos una verdadera “sorpresa urbanística” alabada por todos. Fue la presión ciudadana quien frenó aquel otro disparate. ¡Cómo nos alegramos ahora!

Estoy seguro de que a la sombra de los petrodólares se arropan diversos intereses particulares españoles, disfrazados de utilidad pública para conseguir sus fines aunque sea a costa del patrimonio colectivo de los malagueños. De ahí que se utilice el espantajo del “paquete catari” para doblegar la defensa ciudadana del interés público del que han abdicado las administraciones, amparadas parcialmente en el debate urbanístico sobre el futuro de la ciudad entre construir en altura o en extensión, cuando el porvenir que se avizora trasciende la perspectiva planificadora al ámbito provincial superador de la estrecha visión municipalista.

Por lo tanto, hay mucho más debajo de la fechoría portuaria que presenta características muy especiales. ¿Por qué la insistencia del lugar? La respuesta es el valor inmobiliario de la torre de marras que se encuentra precisamente en ese sitio privilegiado. Un hotel de lujo no es mejor o peor negocio por sus vistas, sino por la calidad de su diseño y de los servicios que preste. Su configuración en altura y los datos hechos públicos, demuestran que resulta ruinoso en términos estrictamente hoteleros. Pero la “propiedad inmobiliaria” realmente no es tal pues se trata de una concesión que revierte al estado al cabo de 50 años como máximo y no podrá “desafectarse” nunca por situarse en una infraestructura esencial para el puerto como el dique de levante. Se “venderá” parcelada a trocitos, es decir por suites, bajo la fórmula de negocio inmobiliario “lujosamente exclusivo” compatible con la explotación hotelera. Y a precio de oro dada la exclusividad del terreno, burlando la prohibición legal de un uso residencial. ¿Se acuerdan de la abejita de Ruiz Mateos?

Al cabo de los años el promotor desaparecerá –de hecho el ganador del “pseudo concurso” inicial no existe administrativamente-; y un futuro de eternos litigios nacionales e internacionales le espera a la administración portuaria con decenas de “propietarios”, que lo serán en virtud de complicados contratos societarios.

¿Alguien puede creer que a una gran constructora catari, especializada en promociones inmobiliarias internacionales, le interesa el proyecto simplemente por una renta a cambio de la cesión del edificio a una empresa hotelera para explotarlo durante medio siglo? ¿Y si ésta fracasa? ¿Y después? El resultado final será que unos cuantos millonarios monopolizarán unas vistas exclusivas de nuestra ciudad destrozando el paisaje marítimo de Málaga y su imagen para siempre. Ahí está el verdadero objetivo y la parte oculta de los múltiples intereses privados acogidos bajo el paraguas del “paquete catari”.