Edificio del número 17 de la calle Refino, donde se iba a realizar el proyecto de apartamentos turísticos. SUR

El TSJA obliga al Ayuntamiento a indemnizar a los dueños de un edificio por no darles licencia

El alto tribunal remarca el perjuicio que supone que Urbanismo no haya actualizado aún el plan de protección del Centro tras 13 años de espera

JESÚS HINOJOSA

MÁLAGA. La inacción del Ayuntamiento de Málaga a la hora de revisar y actualizar el plan urbanístico del Centro Histórico de la ciudad, que se encuentra obsoleto tras ser aprobado hace 35 años, empieza a tener consecuencias a nivel judicial. Una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) evacuada el pasado mes de mayo da un tirón de orejas al Consistorio por no haber adaptado todavía el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Centro de Málaga a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía de 2007, pese a que el corazón de la ciudad está inscrito como bien de interés cultural desde el año 2012.

El fallo del alto tribunal andaluz se ha producido a raíz de la denuncia presentada por la propiedad del edificio del número 17 de la calle Refino, cuyos dueños no han podido obtener la licencia de obras para demolerlo y construir una nueva edificación de planta baja más tres y bajo cubierta para 10 apartamentos turísticos debido a la disparidad de criterios entre el Ayuntamiento y la Junta, a cuenta de la no adaptación del PEPRI Centro a la Ley de Patrimonio Histórico regional.

Como informó SUR en 2022, este conflicto entre la administración local y la regional ha bloqueado varios proyectos urbanísticos en el Centro, por las alineaciones que deben corresponder a cada una de las parcelas en las que se divide la trama urbana. Los argumentos enfrentados entre las dos instituciones parten de hace 13 años, cuando el casco antiguo fue inscrito por el Gobierno andaluz en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC y con la tipología de conjunto histórico.

Esa inscripción suponía que el PEPRI Centro, aprobado en 1989, tenía que adaptarse a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, pero todavía no ha sido así, y es aquí donde surge el problema. La Ley de Patrimonio señala que deben mantenerse «las alineaciones, rasantes y el parcelario existente» en la trama urbana de un conjunto histórico «permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas» que modifiquen esos parámetros siempre que supongan una mejora o eviten «usos degradantes».

Este precepto entra en contradicción con la normativa del PEPRI Centro de Málaga, en la que, en relación con la conservación de la estructura urbana, se indica que las alineaciones «serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los planos de este plan». La consecuencia de este conflicto jurídico es que son varios los expedientes de licencias de obra que suponen una modificación de las alineaciones de la trama urbana y que, pese a estar permitidos por el PEPRI Centro, están bloqueados por un informe negativo de Cultura. O al contrario, es decir, por seguir el dictado de las normas de la Junta, contravienen las de la Gerencia de Urbanismo.

Desde el equipo de gobierno aseguran que «en breve» se va a contratar el trabajo para la revisión del PEPRI Centro

La sentencia remarca la «conducta omisiva» de la Administración y vuelca toda la culpa en el Consistorio

Respetar o no la huella

Este conflicto entre administraciones afectó de llenó al proyecto para construir apartamentos turísticos en el número 17 de la calle Refino, una actuación que implicaba la demolición de un edificio sin protección que sobresale de la línea que siguen de forma mayoritaria el resto de inmuebles de la calle. Los de nueva construcción se han retranqueado, como marca el PEPRI, y en este caso también cabría hacer lo mismo, según Urbanismo, pero el criterio de la Junta es que se respete la huella de la construcción que se iba a demoler.

Ante esta tesitura de no obtener respuesta de Urbanismo a la petición de la licencia de obras (solicitada en el año 2017), la empresa propietaria del edificio, asesorada por la abogada María de los Ángeles Giner, del despacho Consulting de Derecho Urbanístico, presentó un recurso judicial contra el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura que ha dado como resultado una sentencia del TSJA en la que se accede a indemnizar económicamente a estos privados por la falta de respuesta.

Aunque la cuantía económica no es elevada, ya que suma 24.399 euros por los ingresos que les podrían haber repercutido el alquiler de los apartamentos desde septiembre de 2021, cuando presentaron la reclamación administrativa, hasta febrero de 2022, cuando iniciaron la demanda, resulta significativo que el fallo judicial admita que ha existido un perjuicio para estos privados por el hecho de que el plan urbanístico del Centro no esté adaptado a la normativa de la Junta.

Así, el fallo del TSJA remarca la «conducta omisiva de la Administración, demorándose en la concesión de la licencia», que no ha llegado a ser resuelta, y señala que el Ayuntamiento «debió de proceder a la adaptación de la normativa del Pepri Centro a la normativa autonómica». Por este motivo, la sentencia cree que el «retraso injustificado en el otorgamiento de la licencia» es «únicamente exigible» al Consistorio, y vuelca sobre la administración local toda la responsabilidad y el deber de indemnizar a los propietarios del edificio «por no observar» la normativa de la Ley de Patrimonio de 2007.

Los privados reclamaban también 242.157 euros de compensación (46.985 euros por la gestión del proyecto y 195.172 euros por la pérdida de valor del edificio), pero el TSJA ha rechazado esos conceptos de indemnización. No obstante, sí ha condenado al Ayuntamiento a pagar a la empresa 4.066 euros mensuales desde el 13 de septiembre de 2021 al 25 de marzo de 2022 por el bloqueo a un proyecto que no ha podido desarrollarse por el conflicto jurídico entre Urbanismo y la Junta. Fuentes cercanas a la propiedad han apuntado que, actualmente, los privados se están planteando la posibilidad de reformar el edificio, ante la imposibilidad de demolerlo.

Desde el equipo de gobierno municipal han señalado a SUR que «en breve» se va a poner en marcha el contrato de un equipo externo de técnicos para revisar y actualizar el PEPRI Centro, una labor que, según han venido argumentado desde Urbanismo, se frenó por el recurso judicial que presentó el Colegio de Arquitectos a la revisión del catálogo de edificios protegidos que se activó en 2018, y que finalmente perdió. Para el nuevo PEPRI Centro, está reservada este año una partida de 150.000 euros, y otra de 120.000 euros para la revisión del catálogo de protecciones, que no se ha llegado a realizar tampoco.

Por otra parte, las fuentes municipales no han aclarado si Urbanismo va a recurrir en casación al Supremo esta sentencia.