

LA TRIBUNA

La verdad del Astoria

DIEGO MALDONADO

DELEGADO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Un interés general que en ningún momento ha pretendido vulnerar los derechos de la antigua propiedad, sino que persiguió un justo equilibrio entre los beneficios privados y públicos



Desde el respeto, no hay más verdad en la historia referida a los antiguos cines Astoria y Victoria que la que demuestran hechos y datos objetivos, secuenciados y ratificados en trámites y documentos oficiales. Y no hay que buscar detrás del procedimiento del Ayuntamiento más que el interés general por dotar a este emblemático enclave del centro con un espacio singular, que respete la fisonomía de la Plaza de la Merced y sea un nuevo atractivo para la oferta cultural y turística.

Un interés general que en ningún momento ha pretendido vulnerar los derechos de la antigua propiedad, sino que persiguió un justo equilibrio entre los beneficios que podía reportar a los privados y a los malagueños. Y que se vio truncado, en el procedimiento llevado a cabo con los anteriores promotores y a pesar de que se justificó técnicamente de forma exhaustiva, por la negativa de la Junta a la modificación urbanística en la zona.

Fue en octubre de 2007 cuando el Ayuntamiento firmó con los entonces titulares de estas instalaciones un convenio por el que el Consistorio se comprometía a tramitar una modificación de Elementos del PEPRI Centro con el objeto de incrementar la edificabilidad máxima lucrativa hasta 6.446 metros cuadrados de techo (en adelante m²t), incorporando además un equipamiento público cultural de 1.372 m²t, con una altura máxima y planta baja + 5 + ático, igualando su cornisa superior a las de Las Casas de Campos; así como a desafectar y ceder una franja de subsuelo público de 422 m² colindante con el de la propiedad que se anexionara a las cuatro plantas de sótano, con un total 1.688 m²t de aparcamientos para lo que se redactó un Estudio de Detalle tramitándolo hasta su aprobación definitiva.

Por su parte, los propietarios debían construir y ceder gratuitamente 1.372 m²t, al tiempo que, para compensar el subsuelo cedido, se acordó que ejecutarían y cederían al Ayuntamiento 14 plazas de aparcamiento en la primera planta sótano y desarrollarían las obras de urbanización de dos proyectos redactados por la Gerencia Municipal: mejora de pavimentos en la Plaza de la Merced y renovación del sector Nicasio Calle, Moreno Monroy y Fresca, por importe de 900.000 euros.

Conviene aclarar por tanto que el Ayuntamiento no le pasó al promotor ningún impuesto revolucionario de un millón de euros en obras del entorno, como se ha llegado a calificar, ya que era una parte de la compensación por el subsuelo público que se le cedía por convenio. Además, el Consistorio no quiso quedarse con el aprovechamiento, sino disponer en este edificio de un equipamiento público cultural, tal y como se recogió con luz y taquígrafos en el acuerdo.

La única documentación técnica aportada por los promotores en el expediente, relativa a la tramitación y en base a las correcciones que a lo largo del procedimiento tuvo que efectuar para dar cumplimiento a la normativa y al acuerdo suscrito, fue: el proyecto de demolición visado el 2/07/2007; el Proyecto Básico, visado el 15/05/2008; el primer Proyecto Básico reformado, visado el 30/07/2008, que redactaron para subsanar los incumplimientos de la normativa urbanística en el proyecto anterior; el segundo proyecto re-

formado sin visar que se elaboró para adaptar el anterior a las modificaciones que realiza el Estudio de Detalle, que estaba en tramitación, en cuanto a las alineaciones y la ocupación del subsuelo público por el sótano del edificio, convenidas en el convenio firmado con la propiedad; y el tercer reformado, visado el 21/09/2009, para subsanar los incumplimientos de la normativa urbanística en el proyecto anterior. En cuanto a la duda sobre si el proyecto de demolición requería licencia de PB+3 ó PB+5, antes de la obtención de la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos, como se entendió en su momento por ambas partes, debo insistir en que sólo se podía pedir autorización para un edificio de PB+3+A y así se presentó el proyecto básico y visado en 2008.

El procedimiento en ningún momento se enreda, sino que sigue avanzando siempre conforme a normativa, pues es nuestra responsabilidad no saltarnos las leyes o pasos pertinentes, aunque esta responsabilidad se quiera intentar ahora entender y asimilar a la acepción negativa del concepto de burocracia. Y por ello se fue trabajando sobre PB+3+A como la opción permitida hasta obtener la aprobación definitiva de la modificación del PEPRI CENTRO que posibilitase PB+5+A. De ahí los proyectos que presentaron, el básico y tres reformados (no seis), para cumplir con lo que no lo hacía el primero y con el Estudio de Detalle pactado en el convenio. Ni el segundo reformado ni ningún otro fue con PB+5+A. Sólo se presentaron proyectos con PB+3+A como era lógico antes de la pretendida aprobación definitiva de la modificación que tramitaba el Consistorio. Y además el aparcamiento en sótano se había acordado entre la propiedad y la Ciudad.

La tramitación prosiguió hasta toparse como bien conoce el propietario, con el rechazo de la Delegación de Cultura de la Junta, sin justificación suficiente a nuestro parecer. De hecho, se produjeron diversos contactos y reuniones de los técnicos municipales con los autonómicos que avalaban que en ningún caso superaba la cornisa de Las Casas de Campos y se seguía posibilitando la visión de Gibralfaro desde la Plaza, al contrario de lo que alegaba la administración regional en su informe desfavorable.

La oposición de la Junta se mantuvo y echó por tierra todo un esfuerzo de colaboración público-privada que buscaba para la ciudad un equipamiento importante en un emplazamiento de gran centralidad, la mejora de los espacios públicos del entorno, además de un incremento del patrimonio municipal representado en un ámbito señalado de la Plaza.

Tras la negativa de la Junta a este proyecto, el Consistorio ha seguido defendiendo la idoneidad de contar y desarrollar en este espacio ubicado un destacado proyecto de ciudad, y de ahí que se adquiriera e incorporara al patrimonio de Málaga dicha parcela (que implica suelo y aprovechamientos, y no únicamente el inmueble en sí como algunos quieren hacer creer).

Un objetivo en el que el Ayuntamiento sigue trabajando, porque entiende que es obligación de la administración materializar proyectos realizables y que supongan dotaciones singulares y de interés para Málaga y sus ciudadanos.

