

**EXIGENCIA DE CAMBIO DE UN PROYECTO DE OBRAS DESPUÉS DE CONCEDIDAS LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ADMINISTRACIÓN CULTURAL Y LA LICENCIA MUNICIPAL PARA SU REALIZACIÓN EN UN SUELO URBANO CONSOLIDADO SITUADO EN UNA ZONA DECLARADA BIEN DE INTERÉS CULTURAL COMO CONJUNTO HISTÓRICO: UNA “VÍA DE HECHO” DISFRAZADA DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

En el otoño de 2023 la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León dictó una Resolución por la que exigía al promotor de un proyecto de obras para la conversión en apartamentos turísticos de un edificio clasificado y calificado como suelo urbano consolidado, situado en el área declarada Conjunto Histórico de esa ciudad, un cambio sustancial de ese proyecto. Este último contaba con la autorización previa de esa Comisión para los correspondientes proyectos básico y de ejecución y la consiguiente licencia municipal de obras. La modificación del proyecto significaba una pérdida de alrededor de un 30% de su edificabilidad y la práctica inviabilidad económica de aquél.

El contenido sustancial de esa Resolución implicaba de hecho una revocación de la autorización administrativa concedida previamente por esa Comisión Territorial, a lo que siguió la correspondiente suspensión de la ejecución de la licencia municipal de obras por parte del Ayuntamiento de León. En ambos casos, las Resoluciones administrativas correspondientes se notificaron al promotor, si bien sólo en el caso de la dictada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural se contenía el pertinente pie de recurso.

Ante esta auténtica “vía de hecho”, disfrazada de resolución administrativa, se han interpuesto dos recursos de alzada con el asesoramiento de nuestro despacho: el primero, ante la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Junta de Castilla y León, y el segundo, ante el Concejal del Área de Hábitat Urbano del Ayuntamiento de León. Estos recursos se encuentran todavía pendientes de resolución.

En cada uno de los recursos de alzada se alega la nulidad de pleno derecho de las resoluciones recurridas, por no haberse seguido el procedimiento de lesividad para la revocación de los actos administrativos de contenido favorable a los interesados, como sucede en este caso, así como la responsabilidad patrimonial en que incurrirán

tanto la Administración autonómica como la municipal en el caso de mantenerse esas resoluciones, por causa de los daños y perjuicios, económicamente evaluables, causados por ellas al recurrente. Se solicita, por tanto, la revocación de ambas resoluciones y el pleno restablecimiento de la autorización concedida por la Administración cultural autonómica sobre ese proyecto y de la licencia municipal de obras.

Desde este despacho, somos expertos en disciplina urbanística y bienes de interés cultural y hemos cosechado importantes éxitos, siendo un importante ejemplo este procedimiento que describimos.