



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

LAS “SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN” COMO CONSECUENCIA DE LA REGULACIÓN DE ALTURAS Y LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE ACTUALMENTE EN TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Tras analizar convenientemente el asunto, y previo contraste de la información disponible con el equipo redactor, se expresa la posición colegial al respecto en los siguientes términos:

Con independencia de posibles errores puntuales (que el equipo redactor manifiesta haber ya subsanado en todo caso) y sin perjuicio de la existencia de determinados ámbitos de suelo urbano objeto de operaciones de reordenación integral y sujetas por consiguiente al pertinente proceso de equidistribución sistemática), la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife que nos ocupa (RPGS/C, en adelante) —cuya regulación a los efectos que aquí importan se contiene en el apartado 7 de la Disposición Transitoria Primera de sus Normas de Ordenación Pormenorizada, según el cual: *“Quedan exentos del régimen de fuera de ordenación los edificios legales que tengan una altura superior a la permitida por el planeamiento, sin perjuicio de que en caso de renovación o sustitución edificatoria, se deberá respetar la altura máxima establecida”*⁽¹⁾—, no sólo no genera nuevas situaciones de fuera de ordenación, limitándose a estos efectos a acoger lo que le ha venido ya dado en tal sentido por el Plan General de 1992⁽²⁾ —y, por tanto, con una preexistencia efectiva, pacífica y no

⁽¹⁾ A renglón seguido se ha añadido últimamente la transcripción literal de la Disposición Transitoria Quinta del vigente Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo (*“las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de reestablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular”*), seguramente con la intención de dejar meridianamente clara la imperiosidad de computar la integridad del valor de las edificaciones ya existentes según su total configuración para el supuesto hipotético de que algún día pudiera llegar a ser preciso tener que valorarlas a cualquiera de los efectos a que se refiere el artículo 21 del propio Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo (esto es: integración en procesos de reparto de beneficios y cargas, expropiación, venta o sustitución forzosa o determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública).

⁽²⁾ En el propósito de ir paliando a largo plazo (con el paulatino agotamiento de la vida útil del parque edificatorio preexistente) los graves déficits dotacionales y de zonas verdes y espacios libres generados en las zonas y áreas consideradas, como consecuencia de los tan cuantiosos como cuestionables incrementos de edificabilidad producidos, son, compensaciones, por el Plan Comarcal de 1960 y el Plan de Volúmenes de 1975, frente a los índices mucho más equilibrados en este sentido del Plan General de 1957.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

controvertida de más de 17 años—, sino que, antes bien, procede, al amparo de la habilitación dispuesta a tal efecto en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCyENC, en adelante), a dulcificar o flexibilizar el régimen de fuera de ordenación así recibido hasta el confín mismo de lo jurídicamente factible en tal sentido, al permitir la realización de toda clase de obras e intervenciones —desde las de reparación o reforma a las de ampliación, modernización o consolidación tanto parcial como total (lo que prácticamente asegura *sine die* la vida útil del edificio)— con tan sólo el límite último que supone la “*renovación o sustitución edificatoria*” —esto es, el completo vaciado de lo construido para su rehabilitación integral⁽³⁾ (caso de la “*renovación*”) y la total demolición de lo construido para el levantamiento de un entero nuevo edificio (caso de la “*sustitución*”)—, límites extremos estos que ciertamente no es posible ya sobrepasar sin que la consiguiente dispensa incurra en causa de nulidad por cuando menos la triple ilegalidad siguiente:

- a) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 34.1, letra c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCyENC, en adelante), de cuyo tenor “*Los Planes Generales no podrán... c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie*”.

En efecto, puesto que el Plan General de 1992 —es decir, “*el planeamiento general anterior*”— tiene establecidas para las “*zonas o áreas*” donde se sitúan las edificaciones que aquí y ahora nos importan una edificabilidad/densidad inferior (vía reducción de alturas) a la que resulta de la situación de facto o preexistente, la autorización por la REGS/C de renovaciones o sustituciones edificatorias que posibilitasen mantener las alturas preexistentes, perpetuando así *pro futuro* dicha situación de facto, quebraría de suyo la terminante prohibición del artículo 34.1,c) antes transcrito.

⁽³⁾ Con el alcance que a la expresión “*rehabilitación integral*” confiere el artículo 2.5 de la Parte Primera del Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

- b) Por infracción de lo establecido en el artículo 46.5, letra b), del TRLOTCyENC, conforme al cual cuando la alteración urbanística que se introduzca respecto de un planeamiento anterior suponga un aumento del volumen edificable de una zona, *“en este caso se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante.”*

Obvio es decir que el cumplimiento en nuestro caso de esta condición legal, además de resultar manifiestamente inviable en términos materiales (dado el altísimo grado de colmatación edificatoria que se registra en las zonas o áreas consideradas), se traduciría además, a todas luces, en una solución muchísimo más gravosa para los propietarios afectados que la que deriva de las situaciones de fuera de ordenación *ex mínimo minimorum* que la Revisión del Plan actualmente contempla.

- c) Y, finalmente, por infracción de lo dispuesto en el artículo 44.1, letra b) del TRLOTCyENC, de cuyo tenor devienen nulas *“cualesquiera reservas de dispensación”* que se contengan en los planes.

Pues, efectivamente, si a pesar de mantenerse como parámetro general por la REGS/C la regulación de alturas procedente del planeamiento general de 1992 (a fin de no violentar al menos formalmente las limitaciones de los artículos 34.1, c) y 46.5, b) antes vistas), se permitiese simultáneamente, sin embargo, la reedificación y rehabilitación integral de las edificaciones erigidas en su día legalmente conforme a las alturas actualmente excedidas, manteniendo no obstante el número de éstas, la consecuencia necesaria de tal determinación sería la introducción vía REGS/C de una *“reserva de dispensación”* sobre el particular, habida cuenta que en términos reales la minoración de alturas procedente del planeamiento de 1992 afectaría entonces única y exclusivamente a los solares aún pendientes de edificar o con edificaciones con alturas inferiores a las excedidas que pretendiesen su *“sustitución”* o *“renovación”* previa la correspondiente demolición o vaciamiento.

Un resultado éste que, una de dos, o bien pugna abiertamente, como decimos, con la interdicción de *“reservas de dispensación”* a que se refiere el antes citado



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

artículo 44.1, b) del TRLOCyENC, o bien genera en todo caso —esto es, aún en la hipótesis dialéctica de que se pudiera llegar a salvar el reparo relativo a la “*reserva de dispensación*”— tantos supuestos de “*vinculación singular*” —preceptivamente indemnizables a la luz de lo dispuesto en el artículo 35, letra b) del vigente Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo— como solares aún pendientes de edificar o con edificaciones con alturas por debajo de las excedidas, desde el momento en que, al resultarle aplicable sólo a estos el parámetro de alturas minoradas procedente del planeamiento de 1992, a sus propietarios les correspondería, consiguientemente, un aprovechamiento lucrativo menor que el materializable en el resto de solares de la misma zona o área, que es en lo que cabalmente consiste la vinculación singular indemnizable.

En consecuencia, y como resumen de lo hasta aquí expuesto, el COAC entiende que el tratamiento que la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife dispensa actualmente a la cuestión de las llamadas situaciones de fuera de ordenación es jurídicamente inobjetable, al tiempo que el más favorable posible desde el punto de vista del interés de los propietarios concernidos dentro de los márgenes que la legalidad de aplicación al caso autoriza, cuyas potencialidades se desarrollan, efectivamente, hasta el límite mismo de lo jurídicamente posible en tal sentido.

Santa Cruz de Tenerife, a 28 de diciembre de 2009.



Virgilio Gutiérrez Herreros
Decano

Nota: Se adjunta, asimismo, Informe de la Secretaría Jurídica del COAC en el que se analiza la cuestión relativa a las situaciones de fuera de ordenación desde una óptica más general.