



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

LAS SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En el apartado 4 del artículo 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; con la adición introducida por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo) se contienen la definición y la regulación exhaustiva de las llamadas “situaciones de fuera de ordenación”, lo que responde al siguiente tenor literal:

“Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. A tal efecto:

a) Las Normas y, en su caso, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico⁽¹⁾ y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación definirán el contenido de la situación legal a que se refiere el número anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

b) En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento previstas en el número anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente,

⁽¹⁾ Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico son instrumentos de Ordenación Urbanística, cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno y al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística respectivamente, y a cuyo objeto y finalidades se refieren los artículos 29 y 30 del Texto Refundido y de Espacios Naturales de Canarias.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

c) En todo caso, respecto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.”

A su vista, cabe pues resumir el régimen legal⁽²⁾ que acaba de ser transcrito en los siguientes términos:

- * La situación de fuera de ordenación es aquella que se produce, con carácter sobrevenido, respecto de edificaciones, construcciones, instalaciones, actividades y usos erigidos o implantados con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento de que se trate o de su modificación o revisión. De esta forma el edificio que fue conforme a la ordenación urbanística vigente en un momento dado, deja de serlo por virtud de la aprobación o alteración de un planeamiento urbanístico posterior (normalmente como consecuencia de: un cambio de

⁽²⁾ Puntualizamos lo de “régimen legal” puesto que existen además situaciones de fuera de ordenación puramente jurisprudencial, a saber: la situación en que quedan las edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales pero respecto de las que, como consecuencia del transcurso de más de 4 años desde su completa terminación, hayan ya caducado las acciones para la restauración de la legalidad urbanística infringida.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

alineaciones, la reducción del volumen edificable o la altura máxima permitidas, la implantación de nuevas vías o dotaciones, o el incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad o higiene).

La razón de ser de esta figura es el deseo legal de que el edificio o instalación fuera de ordenación no prolongue su existencia más allá de lo que cabe esperar de él, atendido el estado de vida y conservación de sus elementos componentes. Junto a ello, paralelamente se afirma el principio de que la desordenación de un edificio no implica automáticamente su desaparición ni su condena como bien económico-social.

- * La consecuencia inmediata y directa del ingreso en la situación legal de fuera de ordenación es la prohibición *pro futuro* de determinadas obras y usos, cuyo alcance y naturaleza dependerá de que se prevea o no un régimen específico sobre el particular en las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y/o en el planeamiento sobrevenido que determine la situación de fuera de ordenación.
- * En el caso de que en los citados instrumentos de ordenación (Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento y planeamiento determinante de fuera de ordenación) no se prevea un régimen específico para las situaciones de fuera de ordenación, se aplicará supletoriamente el contemplado en el indicado apartado 4 del artículo 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; esto es:
 - Sólo podrán realizarse las **obras de reparación y conservación** que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido para la edificación, construcción o instalación de que se trate.
 - Excepcionalmente podrán autorizarse, **obras parciales y circunstanciales de consolidación** si no está prevista la expropiación o la demolición del edificio, construcción o instalación en cuestión dentro de los siguientes 5 años.
 - Respecto de las edificaciones que por su antigüedad presenten valores etnográficos y un determinado nivel de deterioro estructural, podrán incluso autorizarse obras de reconstrucción total o parcial, siempre que ello no



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

estuviera expresamente prohibido por el Plan Insular, los Planes Territoriales de Ordenación o los Planes de los Espacios Naturales Protegidos.

- Por exclusión, las obras que no encajen en ninguno de los supuestos anteriores quedarán prohibidas.
- * En el caso de que las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico⁽³⁾ y/o el planeamiento que provoque la situación de fuera de ordenación contemplasen un régimen específico sobre el particular, se estará entonces a lo que éste disponga.

Como es de ver, en Canarias⁽⁴⁾ se concede a los precitados instrumentos de ordenación urbanística un amplísimo margen para regular las situaciones de fuera de ordenación, capaz de desplazar por completo el régimen previsto legalmente, que se concibe, pues, como meramente supletorio.

Es todo cuanto me cumple informar.

Santa Cruz de Tenerife, a 26 de noviembre de 2009.



Fernando Santana Arozena
Secretario Jurídico

⁽³⁾ Ningunas Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico o Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico han sido aún aprobadas.

⁽⁴⁾ La regulación de las situaciones de fuera de ordenación está confiada por entero *ex Constitutione* al legislador autonómico, de tal manera que los regímenes sobre el particular varían entre unas y otras Comunidades Autónomas.