

Copia a Cobol Ham.
17-7-23

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	
11 JUL 2023	
ENTRADA	8471/2023

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE S.C. DE TENERIFE

[REDACTED] con domicilio en el [REDACTED] de Santa Cruz de Tenerife, teléfonos [REDACTED] correo electrónico: [REDACTED] en su propio nombre, **EXPONE:**

Que publicado el documento de **AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**, de los cuales tomó conocimiento la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife el 2 de mayo de 2023, en el BOC del día 01/06/23, como documento preparatorio, no vinculante, cuyo objeto es plantear unas alternativas de modelo de ordenación, globales para todo el municipio (salvo los suelos incluidos en el ámbito del Parque Rural de Anaga, cuya ordenación compete a su Plan Rector de Uso y Gestión), y como interesado por ser titular de derechos de propiedad que resultan afectados al resultar privado de una parte de su contenido normal, ya que a la vista de las determinaciones urbanísticas que se contemplan y prevén en el Avance, van a resultar perjudicados por restricción antijurídica del aprovechamiento urbanístico por restricción del uso se formulan las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA. VIGENCIA DE LOS PGOU 2013 y 2005. - Como se sabe, en julio de 2017, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias anuló, por carecer de evaluación ambiental, el Plan General de Ordenación Urbana de SC de Tenerife. El plan aprobado en 2013 por parte de la COTMAC (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias), tras más de 14 años de espera y tramitación, llegó a los tribunales a través de un recurso presentado en su momento por Puzolana y Áridos de Tenerife. Esta entidad se oponía a que sus parcelas, destinadas a aparcamientos, fuesen expropiadas y también denunciaba que no existía un informe de sostenibilidad ambiental. Fue por este último motivo por el que la Justicia sentenció la nulidad del PGOU de Santa Cruz aprobado en 2013.

De manera inmediata, el Ayuntamiento recurrió ante el Tribunal Supremo tal decisión, pero este rechazó, en septiembre de 2018, dicho recurso. A continuación, el Consistorio presentó ante el Supremo un incidente de nulidad de actuaciones, tras interponer también ante el propio Tribunal Superior de Justicia, junto al Gobierno de Canarias, un recurso de casación autonómico.

La Corporación local pretendía, con el incidente de nulidad, que el Plan General aprobado en 2013 siguiera en vigor durante más tiempo del que, a priori, se estimaba. Consiguió en el mismo momento que lo interpuso que el recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias quedase en suspenso.

Pero a principios de 2019, el Tribunal Supremo inadmitió el incidente de nulidad. Al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ya solo le quedaba esperar por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia en relación al recurso de casación autonómico. Finalmente, este también ha sido rechazado y, además, no se admite recurso alguno contra este auto.

Firmado por:	[REDACTED]	Fecha: 11-07-2023 12:21:37
		Fecha: 11-07-2023 12:21:40
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:20
Código Seguro de Verificación (CSV): [REDACTED]		
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/[REDACTED]		
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48	- 1/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21

Por ello, retorna la vigencia del Plan de Ordenación aprobado el día 30 de noviembre de 2005 (BOF 026/06 y otros), es decir, decaída la vigencia del PGO-13, se recupera la del PGO-05.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92) al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias., hoy derogado por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992. Además, como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que ha entrado en vigor desde 2005.

La reviviscencia del plan previo es un efecto automático reconocido por la jurisprudencia, de la que señalamos como ejemplo la **STS de 11 de noviembre de 2015 (RJ 2015\6228)**, dictada en incidente de ejecución de la Sentencia que anuló el PGOU de Orense de 2003. Al igual que sucede con cualquier otra norma legal o reglamentaria que es anulada, el razonamiento subyacente es que, al anular el plan en su conjunto, se anula asimismo su efecto derogatorio del plan que le precedió.

Estas razones, unidas a la presión social de los afectados, han llevado en ocasiones a las autoridades a buscar atajos que han acabado acentuando la inseguridad jurídica y alargando el tiempo transcurrido hasta conseguir una solución cabal y definitiva a la problemática suscitada por la anulación. Nos referimos a la tentación que han tenido demasiados Ayuntamientos y Consejerías de Urbanismo de subsanar formalmente el defecto determinante de la nulidad —p. ej., el trámite de información pública—, convalidar todo lo demás y acabar aprobando el plan con idéntico contenido al que tenía el anulado. Se han fundamentado estas prácticas en una inadecuada y exagerada interpretación del ya derogado artículo 66 de la Ley 30/1992, actual 51 de la LPAC.

Nos limitamos aquí a referir una interesante y ya consolidada doctrina jurisprudencial, elaborada en el contencioso en el que se declaró la anulación del PGOU de Castellón de la Plana y sus posteriores incidentes de ejecución de sentencia. Encontramos una síntesis de los avatares de ese proceso en la **STS núm. 1167/2016, de 24 de mayo**. En ella, por una parte, se recuerda que la aprobación de un PGOU que sustituya a otro anulado debe hacerse previa elaboración y tramitación de un documento que tenga en cuenta la realidad físico-jurídica existente y aplicando la normativa urbanística vigente en ese momento, y no cuando se tramitó el plan anulado que pretende sustituirse. Por otra parte, también sale al paso de otra vía a la que han recurrido las Administraciones para amortiguar los efectos de la anulación de los planes, como es la de aprobar un planeamiento transitorio, aplicable en tanto culmine el procedimiento de aprobación del nuevo plan que sustituya al anulado. El TS advierte de que, toda vez que la nulidad de los planes es de pleno derecho, las disposiciones que se aprueben, aun con ese carácter transitorio, no pueden incorporar elementos de la norma nula.

SEGUNDA. CAMBIOS DE USO RESIDENCIAL A COMERCIAL EN EL AVANCE PGO. –

Las presentes alegaciones al avance del plan general de ordenación urbana (PGOU) de Santa Cruz de Tenerife pueden referirse a diversas cuestiones, tales como la clasificación del suelo, la edificabilidad, la protección del patrimonio histórico-artístico, la movilidad urbana, la protección del medio ambiente, la dotación de equipamientos y servicios públicos, entre otras, pero se restringen al groso cambio de uso de residencial a comercial que se observa en el mismo centro de Santa Cruz, contra toda justificación y contra la corriente actual de ocupación y uso de las fincas. Es a todas luces innegable que -en la práctica diaria-, desaparecen las oficinas comerciales y profesionales para su sustitución por viviendas de uso fijo o vacacional.

Después de los *tormentosos antecedentes de los últimos PGO*, no parece que este Avance del nuevo PGO tenga un futuro mínimamente pacífico, al menos respecto a los cambios de uso de muchas zonas del

pág. 2

Firmado por:		Fecha: 11-07-2023 12:21:37 Fecha: 11-07-2023 12:21:40	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:20	
Código Seguro de Verificación (CSV) [REDACTED] Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/docum[REDACTED]			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48		- 2/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21

área CUADRILATERO, los cuales afectan directamente a mis propiedades en la calle Bethencourt Alfonso, nº 2 (Edificio Trianon), y en la calle Villalba Hervás, nº 1 (Edf Marina).

Sobre el cambio de uso de local en planta baja a vivienda, como regla general -señala la web de la GMU-, que sí se permite dicho cambio de uso, a excepción de que el planeamiento particular del área lo prohíba expresamente. (En el área de Centro Histórico, CH, resulta posible siempre que la sección potencial lo permita y en caso de que no venga recogido expresamente en la sección potencial, en atención al párrafo 2 del art. 7.4.4. de la Normativa Urbanística PGO-05, siempre que sea el uso característico del área, con las consideraciones de lo regulado en la Ordenanza provisional para adaptar el Régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas, publicada en BOP número 56 de fecha 11/05/2022 y que figura en la web www.urbanismosantacruz.es). Será de aplicación lo regulado en el art. 7.2.5. apartado 4 de las Ordenanzas de Edificación. Tiene que cumplir además con las condiciones del Decreto de Habitabilidad: Anexo I y el CTE, en lo que le sea de aplicación.

Por su parte, se podrá cambiar el uso a vivienda a aquellas oficinas situadas en edificios existentes de construcción anterior al año 1992 en los que se compartan dichos usos desde el período de la construcción del mismo y con una sola escalera de comunicación, siempre que se dé la circunstancia de que no existan por encima de dicho inmueble objeto de cambio de uso, inmuebles destinados a oficinas, apartado c) del punto 3 del art. 7.2.5 de las Ordenanzas de Edificación. Será de aplicación lo regulado en el citado art. 7.2.5. de las OE. Tiene que cumplir además con las condiciones del Decreto de Habitabilidad: Anexo I y el CTE, en lo que le sea de aplicación.

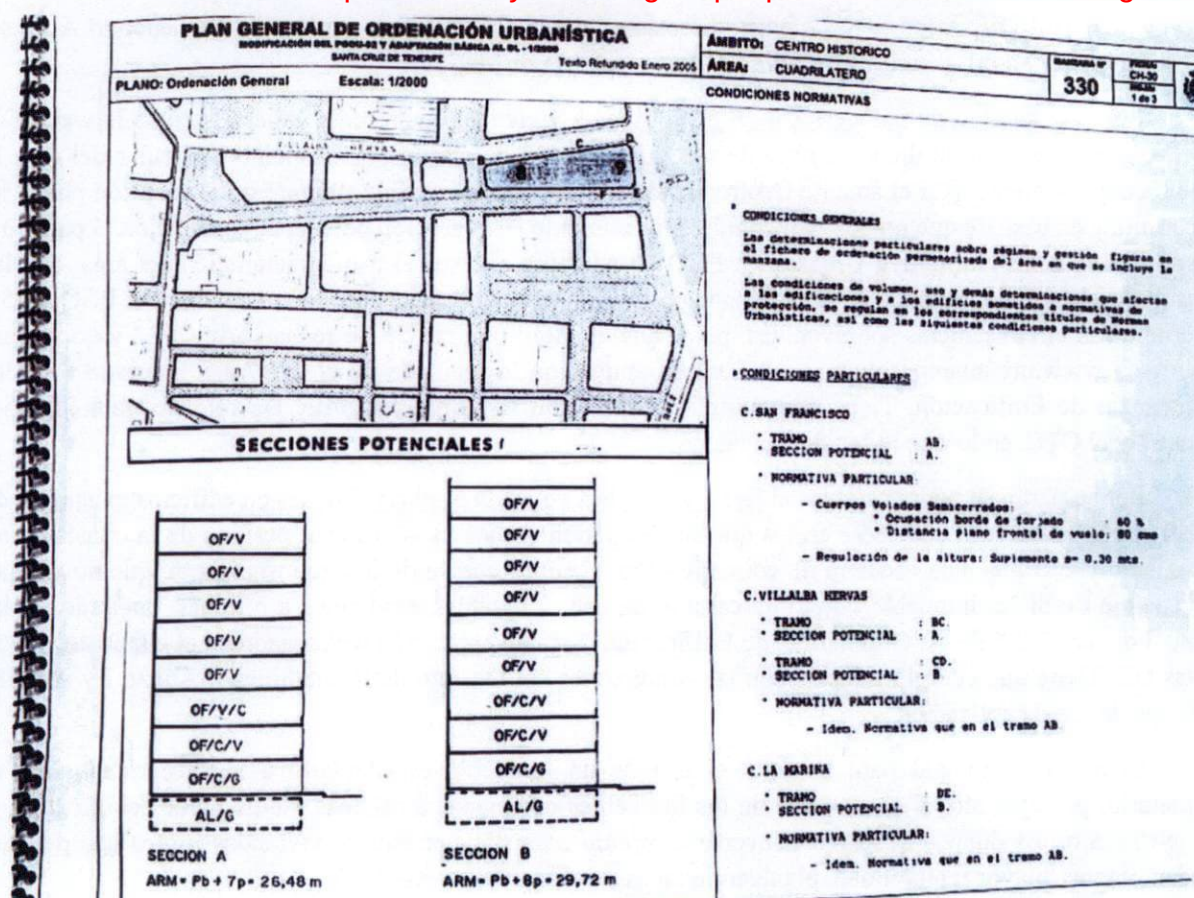
El motivo principal para cambiar el uso de un inmueble es adaptarlo a las necesidades de su propietario: por ejemplo, si el mercado de los inmuebles destinados a oficinas pierde valor debido al auge del teletrabajo, los dueños buscarán convertir el predio para obtener nuevas viviendas u otro uso del que puedan obtener mayor rentabilidad, planteamiento truncado por el nuevo PGO.

Esta es la ficha del PGO-05 Las fincas urbanas afectadas se encuentran en suelo urbano consolidado, en concreto sitas en el Edificio Trianón, sito en el número 2 de la calle Bethencourt Alfonso, nº 2, esquina con la calle de la Marina, de Santa Cruz de Tenerife, C.P. 38002; y que según planeamiento en vigor (PGOU de 2005, Adaptación Básica al DL 1/2000, de 8 de mayo) se encuentra emplazado en el Ámbito: CENTRO HISTÓRICO; Área: CUADRILÁTERO; Ficha: CH- 30; en Suelo Urbano Consolidado (SUC); manzana nº 330.

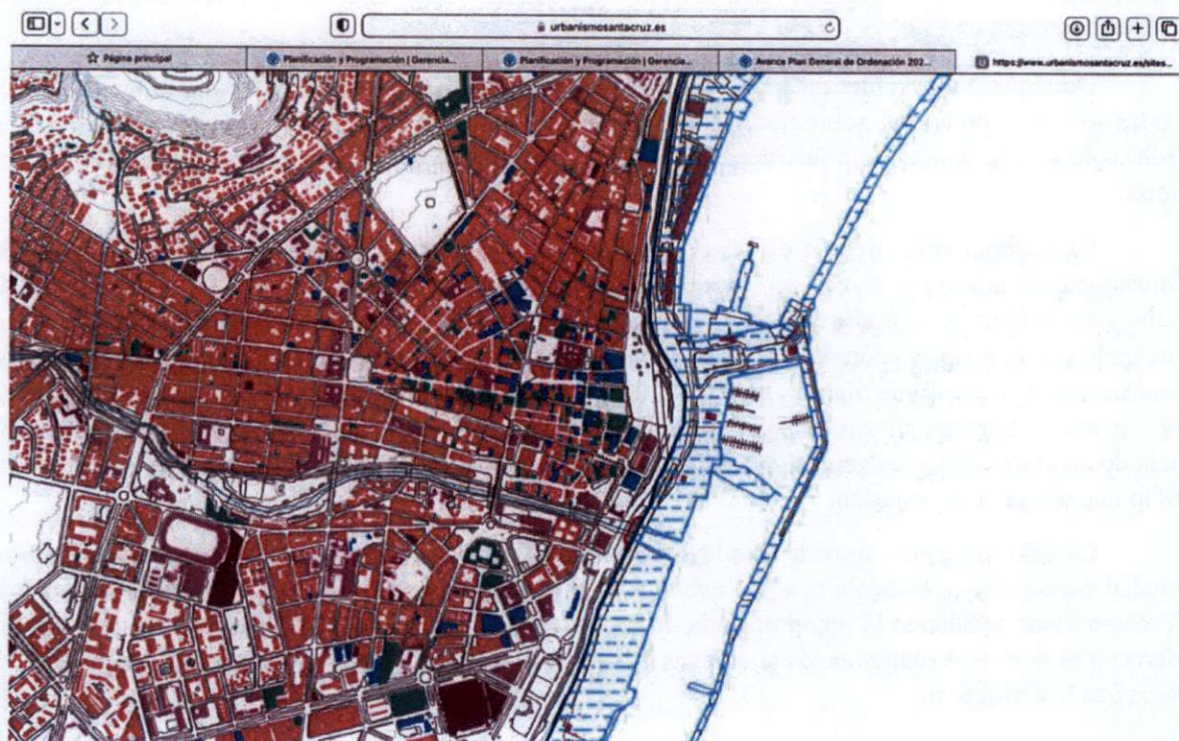
Destáquese que la manzana 330, ficha CH-30 que se recoge del PGO-05, destacan los siguientes usos en las secciones potencias, sobre rasante: OF/V, OF/C/V y OF/C/G, siendo el caso que el Avance del nuevo PGO solo admite el uso C sin justificación alguna y dejando fuera de ordenación a miles de viviendas de la zona.

La pretendida restricción del uso de vivienda es contraria al interés general, ya que es totalmente injustificada y arbitraria, carece de sentido. Es hecho notorio la falta de viviendas en las ciudades de este país, y Santa Cruz de Tenerife no es una excepción, sino todo lo contrario; además el uso de oficinas que se pretende con la modificación, en perjuicio de uso de vivienda, carece de sentido porque además también es notorio que la demanda de oficinas ha sufrido un importante descenso, a raíz de la pandemia por la irrupción del llamando teletrabajo; sin embargo pese a esa realidad incuestionable se pretende una regulación en sentido contrario al interés general que sería el de tratar de contribuir al incremento y oferta de viviendas que es lo que demanda la sociedad.

Cuando se plantea aprobar un nuevo Plan General ha de considerar la realidad física y jurídica de la ciudad existente y es evidente también que una de las opciones posibles es la conservación de esa realidad. Y como viene señalando la jurisprudencia, lo habitual, lo más adecuado urbanísticamente y lo conforme a derecho es que los Ayuntamientos al ordenar la ciudad existente decidan la conservación de la diversidad de usos que la enriquecen.



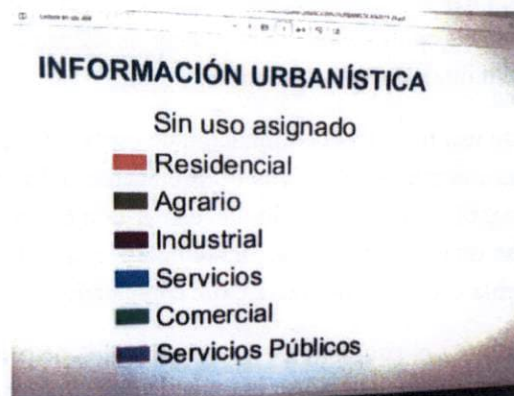
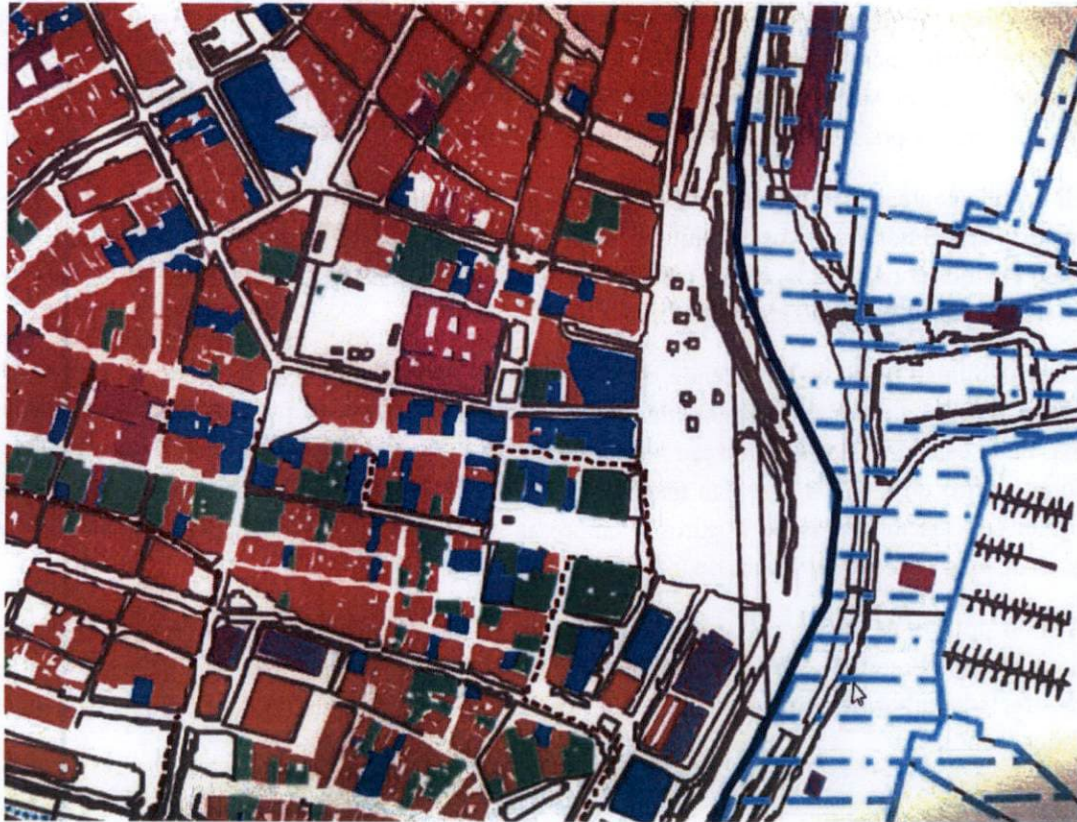
Sin embargo, con el Avance del nuevo PGO la situación queda así, al no preverse el uso V o residencial en buena parte baja del centro de Santa Cruz (Bethencourt Alfonso, Villalba Hervás, Edf. Olimpo, etc) sino uso C o comercial como único previsto:



pág. 4

Firmado por:		Fecha: 11-07-2023 12:21:37
Registrado en:	ENTRADA - N°. 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:21:40
	Código Seguro de Verificación (CSV):	Fecha: 11-07-2023 12:20
	Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento	
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48	- 4/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21

Más concretamente, se visualiza la extinción del uso residencial en el siguiente plano, donde aparece con el mismo color el uso industrial que el de servicios públicos:



Firmado por:		Fecha: 11-07-2023 12:21:37 Fecha: 11-07-2023 12:21:40	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:20	
Código Seguro de Verificación (CSV)			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48		Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21	

TERCERA. DISMINUCION DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS AFECTADAS POR EL CAMBIO DE USO A COMERCIAL. - El precio de compra de un local es hasta un 50% menos que el de una vivienda, un ahorro que atrae tanto a particulares como inversores. Ante el bajo coste, no se requiere de una inversión inicial tan alta como ocurre en la adquisición de una vivienda.

En los últimos años, ha ocurrido justo lo contrario a lo que prevé el Avance del PGO para la zona centro/Cuadrilátero, muchos propietarios de locales han visto la posibilidad de convertir su propiedad en un activo potente, mucho más de lo que supondría alquilarlo como oficina, almacén o incluso iniciar un negocio en él. El alquiler de una vivienda es uno de los indiscutibles activos que pone, sin apenas trabajo, dinero en el bolsillo del dueño y pocos son los que tienen dudas al respecto.

El ladrillo logra rentabilidades en España que no son comparables a las del IBEX 35 ni a las de la renta fija. En los últimos tres años, el alquiler más la variación de precios logran de media un retorno del 7,5% y sólo el alquiler del 3,73%, según certifican los datos del Banco de España. Entre 2019, 2020 y 2021, el retorno medio del Ibex 35, sin embargo, fue del 1,4%.

La rentabilidad bruta de la vivienda, alquiler más variación de precios, en 2019 se situó en el 7,4%, en 2020 bajó al 5,2% a pesar de la pandemia y en 2021 se disparó hasta el 10%, según los datos del Banco de España. En el caso del retorno bruto por alquiler en 2019 llegó al 3,8%, en 2020 se mantuvo en el 3,7% y el pasado año cerró en el 3,7%, que dan una media de 3,73%. Los bonos del Estado a 10 años logran una cifra de 0,33% y los depósitos de hogares y empresas se conforman con un 0,16% en los tres últimos ejercicios marcados por los bajos tipos de interés.

Al hilo de esta consideración, téngase en cuenta que si se pone a la venta una vivienda donde se prevé ahora su uso comercial, para las entidades financieras seleccionadas para su financiación, hipotecar una finca afectado urbanísticamente supone un riesgo adicional o superior a una financiación sin esta característica.

CUARTA. - FALTA DE COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO Y TRANSPORTE SOSTENIBLE (VMP). - Si el cambio de uso propuesto no es coherente con los objetivos de desarrollo sostenible, su aprobación contravendría los principios de protección medioambiental y social que se defienden en la agenda global de desarrollo sostenible.

Por ejemplo, si el cambio de uso implica la eliminación de espacios verdes o la congestión del tráfico, se podría argumentar que eso contraviene los objetivos de protección del medio ambiente y la calidad de vida de la ciudadanía. Es indiscutible que el cambio de uso a comercial de las viviendas de la zona centro/Cuadrilátero, pretendiéndose que fuesen oficinas, incrementaría el tráfico rodado y las dificultades de aparcamiento, ya que tampoco cuenta esta zona de Santa Cruz con carriles bici/patinetes.

Hay que repensar la ciudad y el esquema de la zona centro, pero de una forma moderna. Santa Cruz se adaptó a los coches y ahora se debe adaptar a los viandantes y a los nuevos vehículos de movilidad personal (VMP), pero no solo incorporando unos aparcamientos, sino también unos carriles propios.

No hace falta señalar, que el uso de la bicicleta genera estilos de vida saludables y no contaminantes. La actividad física gracias a su uso reduce las enfermedades cardíacas y otros efectos negativos del sedentarismo. La calidad del aire y la seguridad vial mejoran cuando el transporte individual motorizado se sustituye por la bicicleta.

Firmado por:	[REDACTED]	Fecha: 11-07-2023 12:21:37	[REDACTED]
		Fecha: 11-07-2023 12:21:40	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:20	
Código Seguro de Verificación (CSV): [REDACTED]			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es//publico/documento/[REDACTED]			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48		- 6/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21

Como se sabe, en las ciudades se está incrementando de manera notable el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo. aunque las bicicletas presenten unas características un tanto especiales, son VEHÍCULOS y, por lo tanto, hay que saber que están sometidos a determinadas normas para poder circular. Con la entrada en vigor del nuevo Reglamento de vehículos se añade un tercer concepto, el de "Bicicleta de pedaleo asistido" como la "bicicleta que utiliza un motor, con potencia no superior a 0'5 kw., siendo un medio de transporte que debe fomentarse como movilidad sostenible, aún más desde un club deportivo como es el RCNT.

Para fomentar el uso de la bicicleta en las ciudades es tan importante mejorar las vías ciclistas como dotarlas de aparcamientos cómodos y seguros en origen y destino de los desplazamientos y cerca de los principales centros de atracción (centros de trabajo, de enseñanza, deportivos, comerciales, culturales...), como señala CINESI (CONSULTORIA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE) propone una metodología contrastada para crear o mejorar los aparcamientos de bicicletas así como soluciones ante la dificultad de crear espacios nuevos para el aparcamiento, y asimismo propone estrategias de reaprovechamiento y transformación de espacios actualmente destinados al vehículo privado.

En 2022 el 77,7% de los hogares del Estado cuentan con al menos una bicicleta, siendo la media de 2,0 bicicletas por hogar. Estas cifras suponen un incremento respecto al año de referencia, 2019, en que el Beroóemtor estimaba que el 71,8% de los hogares del Estado cuentan con al menos una bicicleta, arrojando un promedio de 1,9 bicicletas por hogar para el conjunto de los hogares (LAS CUENTAS DE LA BICICLETA. Asociación ConBici - Coordinadora defensa de la bicicleta)

Si el cambio de uso no está suficientemente justificado, su aprobación carece de fundamento y su futuro parece tan poco pacífico como el de los PGO anteriores de 2013 y 2005.

En definitiva, la pretendida restricción del uso de vivienda es contraria al interés general, ya que es totalmente injustificada y arbitraria, carece de sentido. Es hecho notorio la falta de viviendas en las ciudades de este país, y Santa Cruz de Tenerife no es una excepción, sino todo lo contrario; además el uso de oficinas que se pretende con la modificación, en perjuicio de uso de vivienda, carece de sentido porque además también es notorio que la demanda de oficinas ha sufrido un importante descenso, a raíz de la pandemia por la irrupción del llamando teletrabajo; sin embargo pese a esa realidad incuestionable se pretende una regulación en sentido contrario al interés general que sería el de tratar de contribuir al incremento y oferta de viviendas que es lo que demanda la sociedad.

QUINTA. – A MAYOR ABUNDAMIENTO: EJEMPLO INVERSO DEL TERCIARIO A RESIDENCIAL. -Uno de los cambios de uso más comunes entre los pequeños inversores es justo al contrario de lo previsto en el Avance, la transformación de locales comerciales a viviendas cuando estos se encuentran en ejes secundarios con una complicada salida comercial, pero sí tienen demanda suficiente para utilizarse como viviendas.

La Junta de Compensación de Valdebebas, en Madrid, es un ejemplo de cambio de uso en función de las condiciones económicas para potenciar la disponibilidad de inmuebles residenciales. La Junta presentó al Ayuntamiento un proyecto para convertir en viviendas de uso vacacional gran parte de los 1,2 millones de metros cuadrados de suelo terciario que tenían pendientes de desarrollo en la zona y que en principio estaban destinados a acoger el proyecto de oficinas 'Madrid Fintech'.

pág. 7

Firmado por:		Fecha: 11-07-2023 12:21:37	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:21:40	
		Fecha: 11-07-2023 12:20	
Código Seguro de Verificación (CSV) [REDACTED]			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/[REDACTED]			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48		- 7/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21

El cambio de uso se fundamentó como apoyo a la ampliación de la Feria de Madrid (IFEMA) y la construcción del Hospital Zendal: la nueva oferta residencial asistirá a todas las personas que vengan a hacer negocios a la capital o a visitar a sus familiares hospitalizados con 22 promociones de obra nueva que, finalmente, harán un total de 1.759 viviendas.

SEPTIMA. FALTA DE DOTACION DE LA RESIDENCIA COMPARTIDA. - Tampoco se prevén las nuevas tendencias de modalidades de uso residencial y transformación de local a vivienda: Residencia comunitaria; y Residencia compartida, que integra la modalidad del co-living. Dentro de la categoría de vivienda colectiva, se integra la modalidad del co-housing. No se incluyen las viviendas dotacionales como una nueva categoría del uso dotación al equipamiento.

El co-living es una forma de alojamiento en la que varias personas ponen su vida en común. Cada una tiene sus propias estancias individuales o de pareja, tales como un dormitorio y un baño. Sin embargo, pueden compartir otros espacios como cocinas, salas de estar, espacios de trabajo, terrazas, jardines, salas de juegos, etcétera.

Además, pueden incluirse distintos tipos de servicios, desde comidas a limpieza pasando por suministros o bienes de uso doméstico, entre otros. De este modo, se logra algo semejante a un alquiler con servicios incluidos, pero también una experiencia de convivencia compartida.

OCTAVA. REGIMEN JURIDICO APLICABLE Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. - Desde la Ley del Suelo de 1956, el legislador ha ido incorporando en las diferentes leyes en materia de suelo los supuestos que dan lugar al nacimiento del derecho a la indemnización del administrado perjudicado por la actuación de la Administración en materia urbanística.

El artículo 4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) de 2015, que es el texto vigente, establece literalmente que: La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (...).

Por lo tanto, las construcciones e instalaciones que se encuentran en una situación de fuera de ordenación no pierden su funcionalidad. Ello, aunque estén sujetas a importantes limitaciones sobre las obras a realizar para, así, impedir que edificaciones que, como consecuencia de la entrada en vigor de una nueva ordenación urbanística, incumplan lo establecido en el Plan, no perpetúen su existencia impidiendo el pleno desarrollo del planeamiento vigente.

Ahora bien, el cambio de la previsión del uso supone, sin lugar a dudas, una disminución del precio de las fincas afectadas si se someten al mercado de la compraventa, a través de un inversor, que analizara los pros y contras de la previsión urbanística, por lo que puede haber lugar a un daño indemnizable.

En relación con el régimen jurídico aplicable a los usos que se pueden llevar a cabo en edificios fuera de ordenación, cabe plantearse la cuestión de si resulta posible desarrollar en tales edificios usos no contemplados o incluso contrarios al planeamiento pero que, sin embargo, no representaban ningún inconveniente en relación a la legalidad urbanística que se encontraba en vigor en el momento en que el edificio fue construido.

pág. 8

Firmado por:		Fecha: 11-07-2023 12:21:37 Fecha: 11-07-2023 12:21:40	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:20	
Código Seguro de Verificación (CSV):			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/document			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48		- 8/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21

Pues bien, el Tribunal Supremo en las SS de 11/02/1989 o 14/06/1994, se pronunció a favor de permitir que en estos edificios se desarrollasen los usos que estaban autorizados al tiempo de su construcción, aunque ya no lo estén al tiempo de su puesta en marcha. Para ello, el Alto Tribunal pone la condición de que la realización de tal uso no impida ni dificulte la ejecución del nuevo planeamiento: «Los edificios e inmuebles construidos y declarados fuera de ordenación como consecuencia de la modificación del planeamiento urbanístico mantienen en tanto no se ejecute o impida el desarrollo de las nuevas previsiones potencialmente el uso autorizable según la normativa anterior (...) La imperatividad de los planes de urbanismo (...) debe interpretarse en sentido acorde con la finalidad del ordenamiento, sin restringir el uso de las construcciones preexistentes acordes con la normativa anterior que no impida o dificulte la ejecución del planeamiento; ya que de entender inadecuado el uso permitido por la anterior ordenación se inferiría una lesión al derecho de propiedad no justificado por las exigencias dimanantes de la modificación introducida por el nuevo planeamiento» (Sentencia de 11/02/1989). Así, con ello se pretende «evitar los perjuicios económicos que supondría para el propietario de un terreno mantenerlo sin rendir utilidad durante el tiempo, en ocasiones dilatado, que media entre la aprobación de un Plan y su ejecución, sin causar detrimento alguno a la obra urbanizadora proyectada» (Sentencia de 14/06/1994).

La jurisprudencia del TS sostiene que el supuesto que estamos analizando “es un supuesto específico de responsabilidad patrimonial derivada del artículo 106.2 de la Constitución que “surge y deriva” del derecho esencial en el ámbito urbanístico de la equidistribución de beneficios y cargas”

Pues bien, el Ayuntamiento debe aprobar un planeamiento que integre en el tejido urbano “cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social”⁵³

Con carácter subsidiario a la petición de nulidad que se podría plantear, procede señalar que en este supuesto de restricción de los derechos de uso de la propiedad, se incurre en un supuesto de viculación singular indemnizable, al darse los tres requisitos para que proceda indemnización:

- a) Restricción den el aprovechamiento urbanístico. Indudablemente se da al privarse al derecho de propiedad del derecho de uso de vivienda.
- b) Limitación singular. No se aplica a todas las manzanas del área del CUADRILÁTERO.
- c) Imposibilidad de distribución equitativa. Nos encontramos en suelo urbano consolidado.

Por lo expuesto

SOLICITA a la GMU de SC de Tenerife, que se tengan por admitidas las precedentes alegaciones contra AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, de los cuales tomó conocimiento la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife el 2 de mayo de 2023, en el BOC del día 01/06/23, como documento preparatorio, no vinculante, cuyo objeto es plantear unas alternativas de modelo de ordenación, globales para todo el municipio (salvo los suelos incluidos en el ámbito del Parque Rural de Anaga, cuya ordenación compete a su Plan Rector de Uso y Gestión), dándose el trámite de rigor.

SC de Tenerife, 11 de julio de 2023.

pág. 9

Firmado por:		Fecha: 11-07-2023 12:21:37 Fecha: 11-07-2023 12:21:40	
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2023-008471	Fecha: 11-07-2023 12:20	
Código Seguro de Verificación (CSV): Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2023 12:21:48		- 9/9 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-07-2023 12:22:21