



Expediente 2023002994

INSTRUCCIÓN ACLARATORIA SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL PORCENTAJE MÁXIMO DEL VEINTE POR CIENTO (20%) AL QUE SE ALUDE EN EL ARTÍCULO 7.4.4 CAMBIOS DE USO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-05.

CONSIDERACIONES PREVIAS

Esta Instrucción tiene por objetivo aclarar el sentido del artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado de las normas urbanísticas del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05), en concreto, la aplicación del porcentaje máximo del veinte por ciento (20%) en que se puede modificar un uso pormenorizado.

Dicho artículo determina que:

“Artículo 7.4.4. Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.”

La problemática se produce con la interpretación que conlleva la lectura del primer párrafo del citado artículo, ya que se puede entender que el porcentaje máximo permitido para modificar un “uso pormenorizado” asignado a una parcela abarca a todas las áreas del PGOU-05, por estar definidos así en los planos de usos del Plan General.

Para poder justificar la interpretación de dicho artículo hay que establecer tres líneas argumentales: la primera, corresponde con los antecedentes del PGOU-05 y el significado de los usos pormenorizados; la segunda, referida al propio contenido y significado del artículo 7.4.4; y la tercera, relativa a la

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - SECRETARIO DELEGADO Ver firma	Fecha: 11-05-2023 14:40:52	
Nº expediente administrativo: 2023-002994 Código Seguro de Verificación (CSV): 9104600FFBE066B896E10354DA6B1C0E Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/9104600FFBE066B896E10354DA6B1C0E			
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2023 14:42:57 Ver sello	- 1/3 -	Fecha de emisión de esta copia: 11-05-2023 14:42:57	



incoherencia en la aplicación del propio planeamiento y a las dificultades para el desarrollo de la actividad económica.

FUNDAMENTOS

PRIMERO.- El PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000. Esta consideración del PGOU-05, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su memoria se indica que se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, indica que se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, el artículo 7.4.4 de la normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos. Esto se traduce en una evidente incoherencia urbanística.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado (mediante secciones potenciales) determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística. Para el resto del suelo urbano no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05 ha generado el problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano, al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano y que se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05.

SEGUNDO.- Si se realiza una comprensión literal del segundo párrafo del citado artículo 7.4.4, párrafo que establece los casos en los que no se aplica el porcentaje del 20%, se entiende que realmente los usos pormenorizados a los que se refiere corresponden con los de la sección potencial reflejados en las fichas de ordenación de determinadas áreas. Efectivamente, en ese párrafo se utiliza la expresión “(...), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente”, remitiéndose de forma explícita a la sección potencial y entendiendo que los usos pormenorizados a los que alude son los reflejados en dichas secciones potenciales.

TERCERO.- En tercer lugar, también hay que analizar la interpretación del artículo desde la lógica de la planificación urbanística y del desarrollo social y económico que constituye el fundamento de cualquier norma urbanística. Interpretar que el porcentaje máximo del 20% que se puede cambiar un uso abarca a todas las áreas del municipio, imposibilitaría ejercer cualquier actividad diferente a la residencial en aquellas zonas en las que su edificabilidad está limitada a 2, 3, o 4 plantas de altura, ya que en ninguna de ellas se podría alcanzar el 100% de la planta baja para poder desarrollar un uso compatible con el uso principal de un inmueble (por ejemplo, uso comercial en un edificio de viviendas). Por otro lado, tampoco se puede obviar la incoherencia urbanística que supondría que un uso determinado estuviese permitido en una determinada área (porque así lo determina la propia ficha de ordenación) y no se pudiese implementar precisamente por la aplicación de ese porcentaje máximo que fija el artículo 7.4.4.

Firmado por: BELINDA PÉREZ REYES - SECRETARIO DELEGADO	Fecha: 11-05-2023 14:40:52	
Nº expediente administrativo: 2023-002994 Código Seguro de Verificación (CSV): 9104600FFBE066B896E10354DA6B1C0E Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/9104600FFBE066B896E10354DA6B1C0E		
Fecha de sellado electrónico: 11-05-2023 14:42:57	- 2/3 -	



Por último, también conviene aclarar que, cuando se expone en el artículo 7.4.4 “...cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente...” se ha de entender que la edificabilidad al que se refiere es la máxima asignada por el planeamiento a la parcela o solar y únicamente se podrá cambiar la misma en un veinte por ciento (20%).

En atención a los antecedentes y consideraciones expuestas, se dicta la siguiente:

INSTRUCCIÓN

PRIMERO.- Se considera que, **los usos pormenorizados a los que se alude en el artículo 74.4. de las normas urbanísticas del PGOU-05, se refieren a los establecidos en las secciones potenciales que contienen las fichas de ordenación, de tal manera que los usos pormenorizados por planta señalados en las mismas se podrán cambiar como máximo en un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela o solar**, todo sin perjuicio de las condiciones de compatibilidad y de relación de los diferentes usos que se regulan en las normas urbanísticas y las propias Ordenanzas Municipales de Edificación.

SEGUNDO.- La presente instrucción producirá efectos desde la fecha de su firma y la misma se publicará en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo para general conocimiento.

En Santa Cruz de Tenerife a la fecha de la firma

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES - SECRETARIO DELEGADO	Fecha:	11-05-2023 14:40:52	
Nº expediente administrativo: 2023-002994 Código Seguro de Verificación (CSV): 9104600FFBE066B896E10354DA6B1C0E Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/9104600FFBE066B896E10354DA6B1C0E .				
Fecha de sellado electrónico:	11-05-2023 14:42:57	- 3/3 -	Fecha de emisión de esta copia:	