



Roj: **STSJ ICAN 2517/2017 - ECLI: ES:TSJICAN:2017:2517**

Id Cendoj: **35016330022017100322**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Palmas de Gran Canaria (Las)**

Sección: **2**

Fecha: **14/09/2017**

Nº de Recurso: **27/2013**

Nº de Resolución: **321/2017**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **LUIS HELMUTH MOYA MEYER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA

Plaza de San Agustín 6

Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 30 64 60

Fax.: 928 30 64 62

Email: s2contadm.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario

Nº Procedimiento: 0000027/2013

NIG: 3501633320130000058

Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio

Resolución: Sentencia 000321/2017

Intervención: Interviniente: Procurador:

Demandante E.MERCANTIL RALEO,A.A. ELENA HENRIQUEZ GUIMERA

Demandado COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS

Codemandado CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA

Codemandado EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS OSCAR MUÑOZ CORREA

### **SENTENCIA**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Recurso núm. **27/2013**

PRESIDENTE

Don César García Otero

MAGISTRADOS

Doña Emma Galcerán Solsona

Don Helmuth Moya Meyer

=====



En Las Palmas de Gran Canaria, a catorce de septiembre del dos mil diecisiete.

VISTO, en nombre del Rey por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, el presente recurso interpuesto a nombre del demandante RALEO, S.A. , habiéndose personado como parte demandada la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria siendo ponente de esta sentencia don Helmuth Moya Meyer.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte demandante se interpuso recurso contencioso-administrativo ante esta Sala el 7 de febrero del 2013. Admitido a trámite se reclamó el expediente administrativo.

El recurrente formalizó demanda en la que solicitó se declare la nulidad del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de 29 de octubre del 2012, de aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en lo que se refiere a las determinaciones de planeamiento adoptadas respecto a la Casa Sánchez Yánes, identificada en el Catálogo General Municipal de Protección con la referencia ARQ-113, concretamente la ordenación del artículo 4.6.14 "Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro, en cuanto que se autoriza el uso cultural en la parcela que ocupa y se permite la construcción en la parte trasera de un volumen edificatorio semienterrado.

SEGUNDO.- De la demanda se dio traslado a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, que contestó a la misma oponiéndose a las pretensiones de la parte actora y pidiendo la desestimación del mismo. En el mismo sentido, contestó el Cabildo Insular de Gran Canaria. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria opuso motivo de inadmisión y, en defecto de su estimación, pidió la desestimación de la demanda.

TERCERO.- Recibido el juicio a prueba se practicó la propuesta y admitida, con el resultado que obra en autos. Las partes presentaron sus respectivos escritos de conclusiones, y se señaló día para la votación y fallo.

CUARTO.- Se han observado los preceptos legales que regulan la tramitación del proceso contencioso-administrativo.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso se interpone contra el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de 29 de octubre del 2012, de aprobación definitiva de la adaptación plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en lo que se refiere a las determinaciones de planeamiento adoptadas respecto a la Casa Sánchez Yánes, identificada en el Catálogo General Municipal de Protección con la referencia ARQ-113, concretamente la ordenación del artículo 4.6.14 "Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro, en cuanto que se autoriza el uso cultural en la parcela que ocupa y se permite la construcción en la parte trasera de un volumen edificatorio semienterrado.

SEGUNDO.- La demandante sostiene que el inmueble, con protección ambiental Grado C, se encuentra dentro de la Ordenanza Zonal D 500, con uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas. Las determinaciones que en cuanto al uso cultural del edificio y la previsión de la construcción de un volumen edificatorio en la parte trasera de la parcela, implican evidentes reservas de dispensación del planeamiento, en cuanto no tienen justificación razonable, que por lo que deben declararse nulas en virtud del artículo 44.1 a) del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo . La construcción del volumen semienterrado implicará, además, que se permita en la parcela superar el coeficiente de ocupación establecido en la Ordenanza Zonal D 500, contraviniendo el espíritu de la norma que excluye los edificios catalogados de la Ordenanza Zonal, excepto en cuanto a los usos.

Por el Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias se niega que exista reserva de dispensación de planeamiento, puesto que el uso cultural que se atribuye al edificio deriva de que por sus características su conservación no puede ser asumida si se le destina a un uso residencial, por lo que en el planeamiento se ha determinado que los inmuebles catalogados de similares características puedan ser destinados a usos culturales, tales como la Casa Fuente, Casa Turismo, Club Victoria, Cine Guanarteme, Conjunto de Viviendas en San Nicolás, Casta de los Tres Picos, y otros edificios insignes de la ciudad que se citan. A este uso cultural ha estado destinada de hecho el inmueble durante largo tiempo. En cuanto a la posibilidad de edificar en la parte trasera de la parcela,



que no es sino un añadido a la parcela originaria, el autor del Catálogo Municipal, catedrático de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, informó que en relación a la nueva construcción propuesta "siempre que las obras a realizar no impidan la visión del edificio protegido o perjudiquen su estabilidad, desde el punto de vista del patrimonio no hay objeción a ello".

Por el Cabildo Insular de Gran Canaria se alega que la decisión de integrar un bien en el catálogo municipal, de otorgarle un uso cultural y autorizar la construcción de un volumen semienterrado es competencia municipal.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria opone motivo de inadmisibilidad relativo a falta de aportación de la autorización del órgano de administración de la sociedad recurrente para el ejercicio de acciones judiciales, amen de oponerse a la demanda con similares argumentos a los ya expuestos.

TERCERO.- El motivo de inadmisibilidad del recurso planteado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria debe ser desestimado, por cuanto obra en las actuaciones la autorización que se hecha en falta, que se aportó junto con el escrito de interposición del recurso.

CUARTO.- La previsión de un uso cultural, como excepción al uso predominante de la Ordenanza Zonal D 500, aplicable al ámbito donde se inserta el inmueble catalogado, a cuyo régimen de usos está sujeto todo edificio catalogado como regla general, a la vista de que es una decisión que el planeamiento adopta para todos los inmuebles insignes de la ciudad, que por sus características y dimensiones no es viable su destino residencial, por sus elevados costes de mantenimiento, como medida para favorecer su conservación mediante su aprovechamiento por instituciones que puedan asumir los costes de mantenimiento y lo requieran para los fines propuestos, no se puede calificar como una reserva de dispensación del planeamiento, de manera que esta previsión pueda ser considerada injustificable y atribución de un régimen privilegiado a una parcela que suponga la derogación singular del régimen urbanístico previsto por el planificador para un ámbito determinado. Obedece a los fines de conservación del patrimonio de la ciudad, posibilitando un aprovechamiento de unos edificios cuyo uso residencial es prácticamente, salvo raros casos hoy en día, inviable. La decisión no es adoptada solo respecto del inmueble del que tratamos sino con relación a todos los inmuebles insignes de la ciudad de características similares, por lo que no puede considerarse ninguna arbitrariedad, sino una medida de conservación del patrimonio, mediante propuestas de hacer viable el uso de los edificios que compensen los elevados costes de su mantenimiento. El uso cultural atribuido tampoco lastra de manera significativa ni es compatible con el uso residencial de los ámbitos donde se insertan estos edificios, siempre que no se intensifiquen los usos que el volumen construido en las parcelas permite.

En cambio, no nos merece igual opinión la decisión singular de permitir en la parte trasera de la parcela un volumen edificatorio adicional, con un destino no bien definido y, por tanto, sin una justificación suficiente. Amén de desconocer esta previsión el régimen de protección ambiental Grado C aplicable al inmueble que se atribuye a "edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística", en los que según el artículo 5.1.8 del plan se permiten solo obras de "reconstrucción, conservación, consolidación, restauración y rehabilitación", y que según el artículo 5.1.5.5 del plan "la catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordadas con el grado de protección del edificio...", el nuevo volumen edificatorio significará una intensificación de usos que afectará significativamente al uso residencial predominante en la zona.

No vale como justificación decir que la parte trasera de la parcela es un añadido posterior, puesto que de hecho estamos en presencia de una sola parcela, a la que se refiere en su conjunto la protección ambiental, y toda ella está concernida por la norma del artículo 5.1.5.5. La disposición del volumen semienterrado, siguiendo las recomendaciones del catedrático arquitecto informante, para minimizar la afección de los valores arquitectónicos del edificio y evitar que se impida la visibilidad del inmueble principal, no son justificación suficiente de la medida acordada, tan solo son medidas correctoras del impacto en el edificio catalogado.

Tampoco es razón suficiente la de pretender resolver con esta medida el impacto que causa la instalación existente en la parte trasera, de la que se desconoce si fue ejecutada con licencia. Puede que sea un fin deseable eliminar dicha instalación, pero no es suficiente para justificar un incremento significativo del aprovechamiento de la parcela, superior al consolidado, la intromisión en el uso predominante y la intensificación de los usos, no reduciéndose ni tan siquiera de forma significativa el impacto existente, puesto que se pretende sustituir por un volumen de similares dimensiones.

Además de la incidencia en el uso residencial, producida por una intensificación del uso previsto en la parcela, se está afectando también la densidad construida, otorgando mayores aprovechamientos urbanísticos que en el conjunto del ámbito afectado por la Ordenanza Zonal D-500. Según se desprende del informe pericial aportado por el demandante, la edificación ya colmataba el coeficiente de ocupación de la parcela, conclusión



que no ha sido puesta en cuestión por los demandados, con lo que al permitir un nuevo volumen edificatorio se está reduciendo el espacio libre privado que el planificador impone a las parcelas del ámbito, afectando también al orden estético del conjunto y a la densidad construida.

Cuando en el artículo 5.1.3.4 "De los Catálogos de Protección" se dice que "los elementos relacionados en cualquier catálogo se desgajarán de la Norma Zonal correspondiente (excepto la regulación de usos) y se regirán, en cuanto sus determinaciones normativas..." se pretende en realidad decir que los aprovechamientos urbanísticos de la parcela no serán los permitidos con carácter general, sino los que sean compatibles con la conservación del patrimonio, idea con la que la atribución de un coeficiente de ocupación superior, contrario a la regla de obras adicionales aplicable al nivel de protección del edificio, no congenia.

La falta de una concreción de los usos, y sobre todo la justificación de que el nuevo volumen y el aumento de la intensidad de usos son necesarios para el fin último de la conservación del patrimonio, por razón de que con su actual distribución el edificio no puede ser destinado a ningún uso viable, brilla por su ausencia, limitándose la regulación aprobada a dar satisfacción a los intereses de los propietarios de la parcela, pero sin hacer una adecuada ponderación de los demás intereses afectados. En este sentido, consideramos que se trata de una decisión arbitraria y la concesión de un régimen privilegiado que no encuentra justificación suficiente en el expediente de aprobación del planeamiento.

TERCERO.- A la vista de la estimación solo parcial de la demanda no se hace especial pronunciamiento sobre las costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa .

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Las Palmas de Gran Canaria ha dictado el siguiente

## FALLO

ESTIMAMOS en parte el recurso contencioso-administrativo núm. **27/2013**, y anulamos la ficha de ordenación artículo 4.6.14 "Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro", en cuanto permite la construcción en la parte trasera de la parcela de un volumen edificatorio semienterrado, sin costas.

A su tiempo devuélvase el expediente administrativo al órgano de procedencia con certificación de esta sentencia de la que se unirá otra a los autos originales.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.