

JURISTAS OPINAN SOBRE EL PGOM. Cuatro abogados expertos en materia de urbanismo (Esteban Rico, Ignacio de la Iglesia-Caruncho, José Díaz Pache y Fernando López Doval) coinciden a la hora de afirmar con rotundidad que, «de haber voluntad política», sí se pueden reintegrar en el futuro plan los pisos que han quedado fuera de ordenación. La ley lo admite, pues

la fase en la que nos encontramos permitiría adoptar los trámites legales para el cambio. También coinciden en calificar el plan como «muy bueno». (Textos: Alberto Mahía)

«Sí es posible acoger los miles de alegaciones hechas por los ciudadanos»



Esteban Rico es abogado experto en asuntos de urbanismo | FOTOS: EDUARDO PÉREZ



Ignacio de la Iglesia-Caruncho trabaja en el despacho Caruncho-Tomé-Judel



José Díaz Pache es miembro del despacho DP&D Abogados



Fernando López Doval comparte despacho con Juan y Alberto Barba Rodríguez

«Sí es posible acoger los miles de alegaciones hechas por los ciudadanos»

—¿Es sencillo volver a introducir en el PGOM los pisos que han quedado fuera de ordenación?

—Que se apruebe un plan que despatrimonializa a la mayor parte de habitantes en una ciudad tan consolidada urbanísticamente como la nuestra sin que se sepa qué beneficios puede reportar a aquellos afortunados que han logrado salvarse exige volver a introducir esos inmuebles en el PGOM. Más dudosa es la respuesta acerca de sí, dejando fuera de ordenación tal cantidad de viviendas, se está actuando en pos del interés público o general.

—¿Cómo se arregla esto?

—Dada la fase de aprobación en la que nos encontramos, habiendo concluido el trámite de exposición pública, bajo mi punto de vista sí sería posible acoger las miles de alegaciones formuladas por los ciudadanos, rectificando el plan propuesto, encontrando el mismo amparo legal que tuvo para su aprobación. Considero que la solución pasa por llevar a cabo una revisión de la norma cuya desafortunada redacción deja fuera de ordenación a tantos inmuebles. Pero no basta tan solo con eso, sino que ha de acompañarse de la consiguiente rectificación de los planos. Lo que parece generar más dudas es la cuestión de si habría que modificar también las ratios de edificabilidad en la ciudad.

—¿Qué perjuicios puede acarrear esta situación para los afectados?

—Que nuestra vivienda se quede fuera de ordenación conlleva, entre otras cosas, que se vea reducido tanto el valor catastral de la vivienda como el valor de tasación. Teóricamente, sí podrían hipotecarse pisos fuera de ordenación.

—¿Es un buen plan?

—Si se termina dando una solución adecuada, es un plan que viene a solucionar una serie de déficits de infraestructura que la ciudad arrastra desde hace ya tiempo. El aumento de zonas verdes, o las limitaciones en altura para las nuevas dotaciones, junto con las grandes obras de infraestructura, son las bondades del plan que no merecen objeción. Cuestión distinta será el poder contar con la dotación presupuestaria.

«Hay que rehacerlo y adaptarlo nuevamente a la normativa del suelo»

—¿Es sencillo volver a introducir en el PGOM los pisos que han quedado fuera de ordenación?

—La normativa urbanística se establece en función de los habitantes de una ciudad y de los metros cuadrados ya construidos, las previsiones futuras de crecimiento urbanístico de esa ciudad, estableciendo límites, y todo esto se plasma y desarrolla a través de los planes generales de ordenación. Lo que se ha debido de buscar al situar todos estos edificios fuera de ordenación es no computar los metros cuadrados que les corresponden, para que se pueda construir más en el suelo edificable disponible en aquellas zonas del Ayuntamiento pendiente de desarrollar. No es sencillo arreglar este problema, ya que afecta a toda la ciudad en volumen, altura y patios de manzana.

—¿Cómo se arregla esto?

—Será necesario modificar el Plan General de Ordenación, suprimiendo o reduciendo a los casos extremos los edificios fuera de ordenación, tal y como han manifestados los responsables municipales, además de rehacerlo y adaptarlo nuevamente a la normativa del suelo, lo que necesitará una nueva exposición pública.

—¿Qué perjuicios puede acarrear esta situación para los afectados?

—El grave perjuicio que sufrirían los propietarios de los edificios fuera de ordenación se resume en un pérdida del valor de su propiedad, ya que no pueden ser admitidos en garantía de préstamos o créditos hipotecarios; es decir, no se pueden constituir hipotecas sobre ellos. Esto hace muy difícil comprarlos o venderlos. Además, su valor catastral se le aplica un coeficiente depreciador. Incluso es obligatorio que conste esta situación del inmueble en la información del registro de la propiedad.

—¿Es un buen plan?

—Busquets es un gran urbanista, reconocido internacionalmente, y el plan es en general bueno, especialmente en hacer el diagnóstico urbanístico de la ciudad y en fijar directrices.

«La solución ante las alegaciones depende de la voluntad política»

—¿Es sencillo volver a introducir en el PGOM los pisos que han quedado fuera de ordenación?

—Por estar en fase anterior a su aprobación definitiva, todo depende de la voluntad política. La discrecionalidad que tiene el Ayuntamiento en la aprobación de un PGOM, básicamente encuentra sus limitaciones en el principio de legalidad y el interés general. Podríamos analizar el cumplimiento de ambos límites y encontraríamos una respuesta positiva a si se ha actuado correctamente dentro del marco legal.

—¿Cómo se arregla esto?

—Requeriría transmitir instrucciones al equipo redactor para la inclusión de nuevos parámetros. En este sentido podría empezarse por estimar muchas de las alegaciones presentadas al respecto. Como hemos dicho, la fase en la que nos encontramos permitiría adoptar los trámites legales oportunos para el cambio, luego el impedimento no lo encontramos en ese aspecto, sino que más bien afecta a una cuestión de voluntad rectificadora.

—¿Qué perjuicios puede acarrear esta situación para los afectados?

—La teoría indica que ninguna porque la pérdida de valor por este motivo se compensaría en muchos casos con un incremento del mismo producido por la mejora del entorno. No obstante, en la práctica y al menos a medio plazo, supone una pérdida de valor de los inmuebles afectados, pérdida que aún afectando a los pisos, es más clara en el caso de solares. No obstante, ante la posibilidad legal de incluir de nuevo en ordenación los edificios que han quedado fuera, los perjuicios, en teoría, desaparecerán.

—¿Es un buen plan?

—Técnicamente sí, porque potencia en la ciudad los espacios públicos, las comunicaciones, los barrios y las zonas verdes. No obstante, en muchos casos, no tiene en cuenta que no trabaja sobre una zona yerma, sino sobre un plan anterior que ha generado unas expectativas muy diferentes a las que contiene.

«Sería aconsejable la apertura de un nuevo período de exposición»

—¿Es sencillo volver a introducir en el PGOM los pisos que han quedado fuera de ordenación?

—Se puede efectuar sin ningún problema. De hecho, la aprobación inicial se ha configurado como un mecanismo de fomento de la participación pública. De todos modos y en atención al alcance de la modificación, podría ser aconsejable la apertura de un nuevo período extraordinario de exposición pública.

—¿Cómo se arregla esto?

—El planificador, en ejercicio del *ius variandi* conferido por el legislador, puede modificar los criterios de limitación que considere oportunos, pudiendo tener lugar la aprobación provisional del plan con las modificaciones pertinentes.

—¿Qué perjuicios puede acarrear esta situación para los afectados?

—La regulación del régimen de fuera de ordenación efectuada por el legislador gallego, parte de la concepción clásica realizada por el legislador estatal. Es una institución escasamente definida, llena de conceptos jurídicos indeterminados, que ha sido objeto de abundante y variada interpretación a nivel jurisprudencial. Con la regulación gallega se ha agravado la mencionada indefinición al haberse creado segmentación del régimen, distinguiendo entre edificaciones total o parcialmente incompatibles con el planeamiento. Dependiendo de esa consideración, no bien definida legalmente, el artículo 103 señala el alcance de las obras que se pueden efectuar en las edificaciones. Además de esta limitación en las obras, otra consecuencia que debe señalarse es la pérdida del valor a efectos hipotecarios y expropiatorios.

—¿Es un buen plan?

—En líneas generales podemos considerarlo como un buen plan que como todo es susceptible de mejora. Si se garantiza la financiación para su ejecución, entendemos que dicho plan podría resultar de gran utilidad en el proceso de crecimiento, modernización y humanización de nuestra ciudad.