ORDENANZA URBANISTICA SOBRE EL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION

EXPOSICION DE MOTIVOS

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, se encuentra la de calificación de un edificio o instalación en situación de fuera de ordenación, esto es, la disconformidad sobrevenida al ordenamiento jurídico de aquellos inmuebles, con ocasión de su incompatibilidad al plan aprobado con posterioridad a la construcción de tales edificios e instalaciones.

Tiene declarado de manera constante la jurisprudencia de nuestros Tribunales que la inclusión de un edificio en la situación vista no genera, por sí misma y automáticamente, el deber de proceder a la demolición de lo así construido. Sin embargo, ya desde la legislación urbanística vigente en España en la década de los 70 –Ley del Suelo de 1975; Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 -, se ha dispuesto normativamente un régimen encaminado a evitar la consolidación de esas construcciones en situación de fuera de ordenación, al tratarse de edificaciones contrarias a plan y cuya desaparición, al tiempo, favorecería el ajuste de la realidad constructiva al canon legal en vigor.

Y así, como se recuerda y sin necesidad de remontarse más atrás en el tiempo, el artículo 60 del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, tras definir la situación de fuera de ordenación urbanística, disponía como regla para tales edificaciones e instalaciones la imposibilidad de acometer en éstos cualesquiera obras encaminadas a su consolidación; regla a la que se anudaba la posibilidad excepcional de realizar obras parciales de consolidación en dichos inmuebles cuando su expropiación o demolición no estuviere prevista en el plazo de quince años. Régimen éste, como se advierte, muy restrictivo para las posibilidades de actuación sobre tales inmuebles en el que, además, se eliminaba la posibilidad de modular tales consecuencias normativas a través del respectivo plan de ordenación.

Con el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 – en gran medida luego declarado inconstitucional por la Sentencia 61/97, de 20 de marzo – se abre la posibilidad que el plan urbanístico en cada caso vigente pueda matizar las consecuencias de la declaración de un edificio en situación de fuera de ordenación; remisión ésta a lo que establezca el plan de ordenación que hoy también contempla, para la Comunidad madrileña, la Ley 9/2001 del Suelo,

cuyo artículo 64 b) sienta al respecto dos principios esenciales: los términos de la declaración de un inmueble en situación de fuera de ordenación serán los que se dispongan en el plan de ordenación aplicable y la obligada distinción, en estos casos, entre situaciones de total y parcial incompatibilidad de las edificaciones e instalaciones existentes con el nuevo plan, a las que se conecta una diferente batería de consecuencias jurídicas.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza sobre el Régimen de Fuera de Ordenación Urbanística para el municipio de Alcobendas. Interesa en este preámbulo destacar dos cuestiones: la idoneidad del vehículo empleado y las líneas maestras del régimen de aplicación para tales situaciones.

Se ha optado por la herramienta de la Ordenanza municipal como instrumento normativo desgajado del tronco común del Plan General de Ordenación Urbana, hoy en proceso de adaptación a la citada Ley 9/2001 de Madrid. Han venido a inspirar esta solución no sólo razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el arma normativa que regule esta cuestión en Alcobendas, todo ello en el marco legal que representa la repetida Ley 9/2001 madrileña, sino antes de ello y fundamentalmente – la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública – porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto, presta cobertura el artículo 32 de esa Ley del Suelo de Madrid de 2001, cuando prevé que a través de esas Ordenanzas municipales pueda regularse de manera pormenorizada <<*... cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación...* >>, con reserva siempre, a favor de la inclusión en el Plan, de cuantos aspectos básicos definitorios de las condiciones de ordenación deban figurar en aquél (artículos 35 y 42 Ley 9/2001).

Interpretadas esas referencias normativas como habilitadoras de una Ordenanza especial como la presente, su contenido responde igualmente al esquema legal apuntado: remisión en todo caso al Plan General para la definición y encuadre de la concreta situación de fuera de ordenación en que pueda hallarse un inmueble y, en consonancia con lo anterior, la distinción en la Ordenanza de dos grados o situaciones de incompatibilidad con el Plan en vigor, del que se deriva un diferente tratamiento normativo para las obras permitidas en tales edificaciones, ya sea parcial o total esa incompatibilidad con la nueva ordenación; pudiendo advertirse, respecto del régimen precedente en la materia en Alcobendas, una línea de mayor tolerancia con las obras que puedan llevarse a cabo en estos inmuebles en régimen de fuera de ordenación, procurando a un tiempo conciliar el obligado respeto a la legalidad urbanística

del que éste Ayuntamiento es garante, con el fomento y renovación edificatoria en Alcobendas, objetivo igualmente prioritario para este Consistorio.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Edificios fuera de ordenación:

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo por:

a) Ser las condiciones de edificación disconformes con el planeamiento.

b) Ser el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo disconforme con el planeamiento.

Asimismo se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

–Grado 1. Instalaciones, construcciones y edificaciones Totalmente Incompatibles con la nueva ordenación.

–Grado 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación

Artículo 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones Totalmente Incompatibles con la nueva ordenación (Grado 1)

Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.

c) Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista pero en los que concurran las dos siguientes circunstancias:

1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.

2. Encontrarse dentro de la situación denominada "Grupo 2" constituida por construcciones y edificaciones ejecutadas sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.

d) Edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por encontrarse incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución:

e) Edificaciones, construcciones e instalaciones en suelos urbanizables o no urbanizables fuera de ordenación por causa de las condiciones de edificación, o por ser incompatibles con las previsiones del planeamiento:

Artículo 3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación (Grado 2)

Constituido por el resto de Instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

TITULO PRIMERO

GRADO 1. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS O CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.

Artículo 4. Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

El régimen aplicable a este supuesto será el previsto para el enunciado en la letra b) siguiente, en todo lo que resulte procedente.

Artículo 5. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.

a) Régimen de las obras

No se permitirán otras obras que las de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

b) Régimen de los usos en general y de las actividades en particular

1. Los edificios de uso exclusivo mantendrán éste hasta el momento de la expropiación. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

2. Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.

3. El resto de las construcciones o instalaciones no podrán cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular, no podrán implantarse.

Articulo 6. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista pero en los que concurran las dos siguientes circunstancias:

- No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.

- Encontrarse dentro de la situación denominada "Grupo 2" constituida por construcciones y edificaciones ejecutadas sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.

a) Régimen de las obras

No se permitirá ninguna obra, excepto las de conservación y mantenimiento, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, o planeamiento de desarrollo.

b) Régimen de los usos

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad.

Artículo 7. Edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por encontrarse incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución:

a) Régimen de las obras

No se permitirá ninguna obra, excepto las de conservación y mantenimiento, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, o planeamiento de desarrollo.

b) Régimen de los usos en general y de las actividades en particular

Se mantendrán los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan. No se podrán cambiar ni el uso ni la actividad a que estén destinados los edificios, construcciones o instalaciones y, si no estuvieran destinadas a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.

Artículo 8. Edificaciones, construcciones e instalaciones en suelos urbanizables o no urbanizables fuera de ordenación por causa de las condiciones de edificación, o por ser incompatibles con las previsiones del planeamiento:

a) Régimen de las obras

No se permitirá ninguna obra, excepto las de conservación y mantenimiento.

b) Régimen de los usos en general y de las actividades en particular

Se mantendrán los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan. No se podrán cambiar ni el uso ni la actividad a que estén destinados los edificios, construcciones o instalaciones y, si no estuvieran destinadas a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.

TITULO SEGUNDO

GRADO 2. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS O CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.

Artículo 9. **Edificios fuera de ordenación por causa de las condiciones de la edificación, construcción o instalación.**

A. Edificaciones, construcciones e instalaciones que no respetan la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación y encontrarse dentro de la situación denominada "Grupo 1" constituida por edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas conforme a planeamientos anteriores cuya edificabilidad real se aproxima o es superior a la otorgada por el planeamiento, y no se prevé su sustitución.

a) Régimen de las obras

Se permitirán todas las obras excepto las de restauración, reestructuración, rehabilitación total del edificio y nueva edificación, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General.
Se entiende por rehabilitación total del edificio aquellas intervenciones que alteren sus características morfológicas y distribución interna.

b) Régimen de los usos

Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

B. Edificaciones, construcciones e instalaciones que no respetan la altura máxima, la edificabilidad u ocupación:

a) Régimen de las obras

Se permitirán todas las obras excepto las de restauración, reestructuración y nueva edificación, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General.

b) Régimen de los usos

Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

C. Edificaciones, construcciones e instalaciones que no respetan la parcela mínima, o se encuentran incluidas dentro de una actuación conjunta (sin incumplir alineación exterior)

a) Régimen de las obras

Se permitirán todas las obras excepto las de restauración, reestructuración y nueva edificación, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General .

b) Régimen de los usos

Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior de este artículo, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

Artículo 10. Edificios fuera de ordenación por causa de los usos a que se destina el edificio.

a) Régimen de las obras

Se permitirán todas excepto las de nueva edificación, reestructuración y restauración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al uso establecido por el presente Plan.

b) Régimen de los usos

Se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior. Se podrán implantar o cambiar los usos y actividades, siempre que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

Artículo 11. Edificios fuera de ordenación por causa de las condiciones de la edificación y los usos a que se destina el edificio.

Los edificios que se hallen fuera de ordenación por no ajustarse las condiciones de edificación ni los usos al presente Plan, se ajustarán al régimen más restrictivo de los establecidos en los artículos precedentes.