



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CARABANCHEL  
**FECHA RECEPCIÓN:** 13 DE SEPTIEMBRE DE 2005  
**ASUNTO:** SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN Y/O  
INFRACCIÓN URBANÍSTICA

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*Dado el contenido del art. 64 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las determinaciones del art. 2.3.3.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M-97 y el texto del art. 25 de la O.M.T.L.U. de 2005, se cree necesario un nuevo acuerdo interpretativo de la C.S.P.G. que actualice los que adoptó con los números 87 y 110, rigiendo el T.R.L.S-76 respecto a edificaciones en situación de fuera de ordenación y/o con infracciones urbanísticas prescritas.*

*Solicitamos también, extensión del mismo en las construcciones y usos en fuera de ordenación relativa que actualmente superan los 12,00 m del fondo edificable y los 18,00 m permitidos para el uso industrial en la vigente norma zonal 4. (Informes de Coordinación territorial números 33/88 y 11/2003).*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Dos son los aspectos consultados, por un lado el régimen aplicable a las situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas y por otro las actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación, tanto absoluta como relativa.

#### **1. Infracciones urbanísticas prescritas**

El acuerdo 87 adoptado por la Comisión de Seguimiento, en su sesión celebrada el 17 de diciembre de 1998, estableció el régimen aplicable a las obras ilegales que constituían infracción urbanística prescrita, basándose en la interpretación jurisprudencial del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, de forma que las obras admitidas son las del artículo 60.2 de esta Ley, esto es: pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble, admitiendo asimismo la implantación de actividades admitidas por el planeamiento vigente siempre que las obras necesarias para la adecuación de la actividad con las indicadas anteriormente.



La actual Ley del Suelo vigente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid no ha regulado nada al respecto, sin embargo la nueva Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante OMLU), aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión ordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2004, estando vigente desde el 16 de enero de 2005, ha recogido en su artículo 25 el mismo contenido del acuerdo 87 de la Comisión de Seguimiento sobre el régimen aplicable a este tipo de situaciones.

Por este motivo no se considera necesario actualizar este acuerdo dado que se ha producido una actualización automática con la regulación de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

## **2. Fuera de ordenación absoluta.**

Tanto la Ley 9/2001 del Suelo en su artículo 64, como las NN.UU del PGOUM, en su artículo 2.3.2., distinguen dos tipos de fuera de ordenación, denominados en este último como fuera de ordenación **absoluta** y fuera de ordenación **relativa**.

Se considera que un edificio está en fuera de ordenación absoluta, según el apartado 1.a del artículo 2.3.2 cuando ocupa suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

El propio Plan General ha establecido en su artículo 2.3.3.-1 las obras admitidas en este tipo de edificios.

En cuanto a las actividades no permite en su apartado d) la concesión de licencia para la nueva implantación o cambio de actividades, con la excepción del apartado e) cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio.

Posteriormente la Comisión de Seguimiento del Plan General, en su acuerdo nº 110 de 27 de mayo de 1999, admitió autorizar provisionalmente actividades, de acuerdo con el artículo 58.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, que establecía textualmente:

*“No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de los planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad”*

La Ley 9/2001, admite usos de carácter provisional en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, artículos 20.1.b y 23 respectivamente, pero en edificios en fuera de ordenación remite a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate (artículo 64.b).



Ahora bien, la nueva OTLU admite conceder actividades en edificios fuera de ordenación absoluta siempre que estén admitidas por el planeamiento vigente, sin embargo no se especifica que estas actividades tengan carácter provisional como si hace el acuerdo nº 110, si bien se considera esta característica como intrínseca de la propia actividad ya que según la ordenanza la concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

La ordenanza tampoco exige, como si hace el acuerdo 110, exigir el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, ya que tampoco la Ley 9/2001 lo exige en los usos provisionales del artículo 20.

De lo expuesto se deduce que el acuerdo nº 110 se ha actualizado por la propia OTLU, si bien se considera necesario remitir este informe a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas para que dictamine si las licencias de actividad en edificios en fuera de ordenación absoluta que admite el artículo 25 tienen carácter provisional y si es preciso o no el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, hoy Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la CAM.

### **3. Fuera de ordenación relativa en la Norma Zonal 4**

En cuanto a las construcciones en fuera de ordenación relativa producida, según el artículo 2.3.2-b, por disconformidades al Plan General distintas de las que producen la fuera de ordenación absoluta, que superan los 12,00 m. de fondo o los 18,00 m. para el uso industrial de la Norma Zonal 4, este Servicio considera que las consultas urbanísticas nº 33/1998 y 11/2003 publicadas en los Libros de Consultas e Instrucciones de Coordinación Territorial tratan el tema con suficiente profundidad.

De todas formas se aclara que cuando se admite el cambio de usos y actividades siempre que se acepten en la norma zonal de aplicación, tal como se recoge en el artículo 2.3.-2-c de las NN.UU del PGORM, no significa que sólo se admita en la ubicación dentro del edificio que se regula para las obras de nueva edificación (en la parte del edificio que no supera los 12 m de fondo) por los siguientes motivos:

- La superación del fondo de 12 m para uso exclusivo industrial, es una condición de las obras de nueva edificación no del resto de las obras.
- Precisamente la causa de fuera de ordenación relativa en estas construcciones es que superen el fondo de 12 m.
- Los usos complementarios en la NZ-4 solo establecen una situación por plantas (plantas inferiores a la baja, baja, 1ª, etc.) pero no una ubicación dentro del edificio, a excepción del uso industrial.

De lo expuesto se deduce que en las construcciones que superan el fondo de 12 m. de la NZ-4 que se encuentran en situación de fuera de ordenación relativa se admite



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467

el cambio de uso e implantación de actividades tal como ya se especifica en las dos consultas mencionadas.

Por último, de todos los aspectos tratados en este informe, el relacionado con los edificios en fuera de ordenación absoluta debe pasar a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OTLU.

Madrid, 3 de octubre de 2005