ORDENANZA MUNICIPAL NºXX

Ordenanza urbanística sobre el régimen de fuera de ordenación.

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.

Existiendo doctrina jurisprudencial que establece que la inclusión de un edificio en la situación señalada 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 dispuso 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.

Dicho lo anterior, y una vez 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 Pedrezuela, 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 Pedrezuela, objetivo igualmente prioritario para este Consistorio.

Siendo necesario referenciar, con carácter previo al clausulado de la presente ordenanza, una serie de preceptos de diferentes normativas de aplicación, para así facilitar el entendimiento de dicho clausulado.

a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

(…)2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

b)Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Artículo 14. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

(…)3. Reglamentariamente se concretarán los criterios para valorar adecuadamente el grado de urbanización y de consolidación de los terrenos para la clasificación como suelo urbano, así como los criterios que sean de aplicación, en su caso, para distinguir entre las dos categorías establecidas.

(…) Artículo 19. Régimen del suelo urbano consolidado.

3. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

(…)c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

(…) Artículo 20. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado sólo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

(…) 3. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra b) del número 1 anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

(…) Artículo 36. Redes públicas.

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

(…)b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

(…)e) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento

(…) Artículo 64. Efectos de la entrada en vigor de los Planes.

La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

Son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

(…)Artículo 160. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.

No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

> *(…) e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.*

(…) Artículo 163. Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas.

1. Los actos recogidos en los artículos anteriores, promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas, y sean urgentes o de interés general, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo.

2. La Administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá comunicar al ayuntamiento la documentación acreditativa de la aprobación de dicho proyecto, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

3. El ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad.

4. En caso de disconformidad expresa, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación, motivando la urgencia o el interés general de su ejecución, la Administración o la entidad de la que dependa el proyecto lo comunicará al ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo elevará al Gobierno de la Comunidad de Madrid.

5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre la base de los motivos de urgencia o interés general que exige la realización del proyecto, resolverá sobre su ejecución precisando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar, si así lo considera, la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. Por último, la recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

7. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo.

(…) Artículo 168. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico del suelo.

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio. En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta Ley.

No se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, tengan la clasificación de suelo no urbanizable común cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección.

d) Al suelo no urbanizable especialmente protegido se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo no urbanizable de protección.

c)Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

a.4) Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.

El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad.

d)Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014

Artículo 232. Clasificación de las obras:

1. A los efectos de elaboración de los proyectos se clasificarán las obras, según su objeto y naturaleza, en los grupos siguientes:

a) Obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.

b) Obras de reparación simple.

c) Obras de conservación y mantenimiento.

d) Obras de demolición.

2. Son obras de primer establecimiento las que dan lugar a la creación de un bien inmueble.

3. El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.

4. Se consideran como obras de reparación las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales. Cuando afecten fundamentalmente a la estructura resistente tendrán la calificación de gran reparación y, en caso contrario, de reparación simple.

5. Si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien, las obras necesarias para su enmienda tendrán el carácter de conservación. Las obras de mantenimiento tendrán el mismo carácter que las de conservación.

6. Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.

7. Son obras de rehabilitación aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.

8. Son obras de demolición las que tengan por objeto el derribo o la destrucción de un bien inmueble.

e) NNSS del Ayuntamiento de Pedrezuela de 1986.

Artículo 26. Edificaciones y usos fuera de ordenación:

1. De acuerdo con el art. 60 de la L.S. los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. El que enagenare terrenos no susceptibles de edificación según las Normas o edificios e industrias fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enagenación.

Art.33 NNSS

Art. 33 Zona 4: ENSANCHE EXTENSIVO

a) Tipología de edificación: Edificación aislada.

b) Solar mínimo: 500 m2. Aquellos solares que teniéndo una superficie inferior al mínimo establecido como solar edificable, ocupados por edificación o vacantes y que no procedan de segregaciones posteriores a Diciembre de 1984, se considerán asimismo edificables.

c) Ocupación máxima: 25%. En los casos de nueva construcción o sustitución de edificaciones existentes en lo solares menores de 500 m2, referidos en el apartado b, la ocupación podrá ser de hasta el 100%, siempre que se cumplan las condiciones de ser una vivienda exterior definidas en estas Normas.

d) Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2.

e) Retranqueos mínimos: 3 metros a cualquier lindero.

f) Altura de edificación: 2 plantas/6 metros. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

g) Usos permitidos:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:
. Talleres artesanales calificados por el RAMINP.
. Equipamiento público y privado.

Dentro de esta Zona de Ordenanza se determinan Unidades de Actuación cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano, en la que para hacer efectivo el aprovechamiento conferido por las Normas Subsidiarias se hace precisa la previa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación proyectada mediante la actuación por el sistema que se determine con arreglo a los artículos 119 de la Ley del Suelo y 152 a 154 del Reglamento de Gestión Urbanística. La urbanización se ejecutará mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización unitario y no se concederán licencias de edificación en tanto no se hayan realizado las correspondientes cesiones y urbanización.

Art.59NNSS

Art. 59 Condiciones de las edificaciones e instalaciones de - utilidad pública o interés social.

No podrá otorgarse autorización a estas edificaciones sin que además de demostrar la necesidad de emplazarse en medio rural vayan acompañadas de la declaración de utilidad pública o interés social otorgada por el organismo competente al efecto, y tramitación según art. 43.3. de la Ley del Suelo y art. 63 de las presentes Normas.

f) Ordenanza nº36 de Conservación, Rehabilitación y Estado ruinoso de las edificaciones del ayuntamiento de Pedrezuela.

ARTÍCULO 2. Objeto de la Ordenanza.

1.La presente Ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

(…)ARTÍCULO 3. Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo

Con el objeto de cumplir los requisitos recogidos en la normativa urbanística de referencia se redacta la siguiente ordenanza:

TÍTULO 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 de las vigentes normas subsidiarias, en adelante NNSS, 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 varios grados de fuera de ordenación:

-Grado 1: Instalaciones, construcciones y edificaciones Totalmente Incompatibles con la nueva ordenación emanada de la aprobación de las NNSS de 1986.

− 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.
b. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo, pero no proceda la restitución de la legalidad urbanística por prescripción de plazos de actuación.
c. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo que no dispongan de título habilitante de naturaleza urbanística. Uso terciario o industrial.
d. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo que dispongan de título habilitante de naturaleza urbanística.
e. Instalaciones situadas en suelo urbanizable sectorizado con consideración de dotaciones públicas realizadas por otras administraciones sin constancia de cambio de clasificación del suelo dónde se asientan.

Respecto a los apartados a, b, c y d, habrá de distinguirse si se sitúan en suelo con clasificación de suelo urbano, suelo urbano no consolidado, suelo no urbanizable común/ suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable afectado por alguna figura de protección.

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

Todos los no contemplados en el artículo 2.

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.

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.

Artículo 5. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo pero no proceda la restitución de la legalidad urbanística por prescripción de plazos de actuación.

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.

En el caso de usos industriales o terciarios, **solo en suelo con clasificación de suelo no urbanizable común/suelo urbanizable no sectorizado, habrán de tramitarse obligatoriamente como proyectos de Actuación especial y habrán de garantizar** al menos el saneamiento y evacuación no pudiendo realizarse estos por medio de fosas sépticas. El régimen de actuaciones en este tipo de edificaciones estará restringido a la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad.

Los artículos 4 y 5 serán de aplicación salvo que la aprobación de un nuevo plan general de ordenación pueda modificar el destino del suelo dotacional y regularice las construcciones destinadas a uso terciario o industrial edificadas en suelo no urbanizable común con anterioridad a la aprobación del citado plan.

Artículo 6. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo que no dispongan de título habilitante de naturaleza urbanística.

a) Régimen de las obras

No se permitirá ninguna obra, excepto las de conservación y mantenimiento, salvo en aquellos inmuebles en los cuales se den alguna de las siguientes condiciones:

- Que se demuestre fehacientemente mediante cualquiera de los medios aceptados en derecho que la

edificación tiene más de 15 años desde la aprobación de esta ordenanza y no consta sobre ella expediente de infracción urbanística ni carga inscrita en el registro por el citado motivo.

- Que se dediquen a vivienda habitual de acuerdo a lo recogido en el art. 2.3 del TRLSRU de 2015, con objeto de evitar que se consideren infraviviendas según el art. 2.2 del citado texto legal.
- Que se demuestre que en la vivienda en la que moren menores de edad o mayores de 75 años.
- Obras distintas del uso residencial habrán de tramitarse con Proyecto de actuación especial previa declaración de la utilidad pública o el interés social de los mismos por parte del pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela.
- Garantizar que existe acometida de saneamiento. En caso de existir fosa séptica se verá aportar asimismo contrato de mantenimiento con empresa competente en la materia.
- Garantizar que exista suministro de agua y de electricidad.

El régimen de obras permitidas en caso de que se cumplan los requisitos antes señalados además de las de conservación y mantenimiento será el siguiente:

Obras de reforma (excluidas las de ampliación de superficies y volúmenes), restauración, rehabilitación o gran reparación, además de las de conservación, mantenimiento y demolición.

Todas las obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación habrán de llevar aparejado proyecto de ejecución de obras visado por arquitecto y dirección de obras visada por arquitecto y arquitecto técnico indicando y justificando la necesidad de la actuación.

Quedan expresamente prohibidas las obras de primer establecimiento y obra nueva.

Quedan expresamente prohibidas las obras y de reforma cuando implique una ampliación de las edificaciones ya existentes, ni aumentos de volumen o superficies.

b) Régimen de los usos

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de las NNSS, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad salvo aquellos que se puedan legitimar mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial. Si el nuevo uso se va a desarrollar en un suelo con algún tipo de protección se necesitará informe favorable por parte de la consejería competente en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid.

En el caso de usos industriales o terciarios, **solo en suelo con clasificación de suelo no urbanizable común/suelo urbanizable no sectorizado, habrán de tramitarse obligatoriamente como proyectos de Actuación especial y habrán de garantizar** al menos el saneamiento y evacuación no pudiendo realizarse estos por medio de fosas sépticas. El régimen de actuaciones en este tipo de edificaciones estará restringido a la mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad.

Artículo 7. Instalaciones, construcciones y edificaciones cuya expropiación no esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo que dispongan de título habilitante de naturaleza urbanística.

El ámbito de aplicación del siguiente artículo es el suelo urbano, el suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado.

a) Régimen de las obras

No se permitirá ninguna obra, excepto las de conservación y mantenimiento, salvo que se den alguna de las siguientes condiciones:

- Que se demuestre fehacientemente mediante cualquiera de los medios aceptados en derecho que la edificación tiene más de 15 años desde la aprobación de esta ordenanza y no consta sobre ella expediente de infracción urbanística ni carga inscrita en el registro por el citado motivo.
- Que se aporte licencia de obra mayor o de primera ocupación expedida por el Ayuntamiento de

Pedrezuela o cualquier otra administración competente.

En caso de cumplimiento de los apartados anteriores y previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Garantizar que existe acometida de saneamiento con conexión a red de saneamiento municipal.
- Garantizar que exista suministro de agua potable y de electricidad.
- Que se acceda por vía pública pavimentada y acerada.
- Que disponga de iluminación la citada vía.
- Que disponga de recogida de residuos.
- Justificación de la necesidad de las mismas en relación a lo recogido en el art. 3 de la ley de la ordenación de la edificación.

El régimen de obras permitidas será el siguiente:

Obras de reforma (estando excluidas las de ampliación), restauración, rehabilitación o gran reparación, además de las de conservación, mantenimiento y demolición.

Todas las obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación habrán de llevar aparejado proyecto de ejecución de obras visado por arquitecto y dirección de obras visada por arquitecto y arquitecto técnico indicando y justificando la necesidad de la actuación.

Quedan expresamente prohibidas las obras de primer establecimiento y de reforma cuando implique una ampliación de las edificaciones ya existentes. No se permitirán aumento de superficies ni de volúmenes

b) Régimen de los usos

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de las NNSS, pudiendo admitirse el cambio de uso siempre que los usos referidos sean los característicos o compatibles de la ordenanza de aplicación. Se consideran como usos compatibles todos aquellos que mejoren las condiciones de aparcamiento considerándolo por lo tanto como uso dotacional público o privado destinado a parkings en superficie descubiertos o con cubiertas desmontables.

Art.8. En el caso de edificaciones en suelo urbanizable sectorizado de uso dotacional realizadas por otras administraciones sin cambio de clasificación del suelo:

a) Régimen de las obras

El régimen de obras permitidas en parcelas destinadas a uso dotacional con edificaciones existentes será el siguiente:

- Obras de primer establecimiento, reforma permitiéndose las de ampliación, restauración, rehabilitación o gran reparación, además de las de conservación, mantenimiento y demolición.

- Se habrá de determinar el interés social de la propuesta en función de las necesidades del municipio presentes y futuras mediante su aprobación por el pleno del Ayuntamiento.

- Todas las obras de nueva edificación, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación habrán de llevar aparejado proyecto de ejecución de obras visado por arquitecto y dirección de obras visada por arquitecto y arquitecto técnico indicando y justificando la necesidad de la actuación.

- Todas las obras se legitimarán por los procedimientos recogidos en el art. 160 y 163 de la LSCM

- Se habrá de justificar la realización de las edificaciones por parte de otras administraciones y proceder a la recepción formal de las mismas por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela mientras se tramite el instrumento de planeamiento que las legitime.

b) Régimen de los usos:

Sólo se permitirá el uso dotacional.

TITULO SEGUNDO

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

Artículo 9. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación (Grado 2).

9.1. 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 primer establecimiento, reestructuración, rehabilitación total del edificio y nueva edificación, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación a las presentes NNSS. Se entiende por rehabilitación total del edificio aquellas intervenciones que alteren sus características morfológicas y distribución interna.

Obras de reforma (estando excluidas las de ampliación), restauración, rehabilitación o gran reparación, además de las de conservación, mantenimiento y demolición.

Todas las obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación habrán de llevar aparejado proyecto de ejecución de obras visado por arquitecto y dirección de obras visada por arquitecto y arquitecto técnico indicando y justificando la necesidad de la actuación.

Quedan expresamente prohibidas las obras de primer establecimiento que impliquen incumplimiento de la ordenanza zonal.

Quedan expresamente prohibidas las obras de reforma cuando implique una ampliación de las edificaciones ya existentes. No se permitirán aumento de superficies ni de volúmenes.

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. Se consideran como usos compatibles todos aquellos que mejoren las condiciones de aparcamiento considerándolo por lo tanto como uso dotacional público o privado destinado a parkings en superficie descubiertos o con cubiertas desmontables.

9.2. 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 primer establecimiento, reestructuración, rehabilitación total del edificio y nueva edificación, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación a las presentes NNSS. Se entiende por rehabilitación total del edificio aquellas intervenciones que alteren sus características morfológicas y distribución interna.

Obras de reforma (estando excluidas las de ampliación), restauración, rehabilitación o gran reparación, además de las de conservación, mantenimiento y demolición.

Todas las obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación habrán de llevar aparejado proyecto de ejecución de obras visado por arquitecto y dirección de obras visada por arquitecto y arquitecto técnico indicando y justificando la necesidad de la actuación.

Quedan expresamente prohibidas las obras de primer establecimiento que incumplan la ordenanza zonal.

Quedan expresamente prohibidas las obras de reforma cuando implique una ampliación de las edificaciones ya existentes.

No se permitirán aumento de superficies ni de volúmenes.

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.

9.3. Edificaciones en suelo urbano no consolidado que no se hayan desarrollado según las condiciones del planeamiento de desarrollo recogido en las unidades de ejecución. (Este apartado solo es de aplicación para las unidades de ejecución denominadas UA.-1. UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6 y UA-7).

a) Régimen de las obras

El régimen de obras permitidas será el siguiente:

Obras de reforma (estando excluidas las de ampliación), restauración, rehabilitación o gran reparación, además de las de conservación, mantenimiento y demolición.

Se permitirán las obras de primer establecimiento y de reforma incluidas las de ampliación, siempre y cuando se verifiquen los siguientes requisitos:

- Sean solares que estén completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas y que dispongan además de un sistema de recogida de residuos domiciliarios.
- Para acreditar los criterios antes señalados será mediante certificado expedido por el Ayuntamiento de Pedrezuela a tal efecto, previa solicitud del interesado.
- Justificación mediante cualquiera de los medios aceptados en derecho que la finca objeto de la solicitud ha realizado algún tipo de cesión para la ejecución de los viales que le den servicio a título gratuito al Ayuntamiento de Pedrezuela.
- La parcela mínima será de 500 m2 salvo aquellas que procedan de parcelaciones anteriores a 1984 o que hayan cedido parte de su superficie a viario público de manera gratuita.
- La ocupación de la parcela será del 25% de la misma.
- La edificabilidad máxima de la parcela será de 0.5 m2/m2.
- Los retranqueos mínimos serán de 3 m a todos los linderos.
- El número máximo de plantas serán dos, midiéndose en cada punto de la parcela con un máximo de 7 m a la cara inferior del último forjado.
- Los espacios bajo rasante solo se podrán destinar a garaje aparcamiento e instalaciones al servicio del edificio. El resto de superficie computará efectos de edificabilidad.
- El espacio libre de la parcela se podrá destinar a garaje descubierto en un máximo de 25 m2 y a piscina descubierta en un máximo del 10% de la superficie de la parcela, estableciéndose un tope máximo de 50 m2

en relación a este concepto.

- El resto del espacio se dedicará obligatoriamente a zonas verdes o espacios libres arbolados y así se hará constar en el proyecto técnico presentado al Ayuntamiento.
- Se procederá al abono de un canon a favor del Ayuntamiento de Pedrezuela en concepto de obras de urbanización de los viales ejecutados. Este canon consistirá en la aplicación del coste de construcción de los citados viales entendido de la siguiente manera. Se procederá a determinar la superficie total de la unidad de ejecución realmente ejecutada, sobre ella se procederá a determinar la superficie de vial ejecutada y la de superficie destinada a aprovechamiento lucrativo. Se estimará el coste del vial a 50 euros/m2c. se comprobará el porcentaje de la parcela a edificar sobre el total de suelo de aprovechamiento lucrativo y se multiplicará ese porcentaje por el coste total para establecer el canon a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de cargas de urbanización, no pudiendo ser el mismo inferior a 1.000 euros.

b) Régimen de los usos

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de las NNSS, pudiendo admitirse el cambio de uso siempre que los usos referidos sean los característicos de la ordenanza de aplicación. Asimismo se considerarán usos dotacionales públicos o privados, aquellos que se dediquen a parkings o aparcamientos en superficie siempre que no sean cubiertos.

Todas las obras habrán de llevar aparejado proyecto de ejecución de obras visado por arquitecto y dirección de obras visada por arquitecto y arquitecto técnico indicando y justificando la necesidad de la actuación.

9.4. 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 a las presentes NNSS, se ajustarán al régimen más restrictivo de los establecidos en los artículos precedentes.

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 las presentes NNSS.

b) Régimen de los usos

Se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor de las NNSS, 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.

9.5. 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 las presentes NNSS.

b) Régimen de los usos

Se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor de las NNSS, 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.

9.6 Dotación de plazas de aparcamiento.

Todas las anteriores circunstancias que culminen en cambio de uso o nuevas edificaciones habrán de justificar la dotación de una plaza de aparcamiento por unidad/100 m2c a desarrollar en el interior de la parcela privativa o en

un radio de 500 m en otras promociones.

Disposición Transitoria única.

Esta ordenanza estará en vigor hasta la aprobación de un nuevo PGOU que contenga todo los criterios aquí recogidos habiendo de adaptarse esta ordenanza al citado PGOU sin necesidad de nueva aprobación de la misma.

Disposición final única. Publicación, entrada en vigor y comunicación.

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, permaneciendo en vigor en tanto, no se acuerde su derogación o modificación.

Se someterá dicha ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicaciónenelBOCM,ytablóndeanunciosdelAyuntamiento,porelplazode30días,para que puedan presentar reclamaciones y sugerencias, que serán resueltas por lacorporación.

De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso del pleno.