



## **D. RICARDO DE SANDE TUNDIDOR, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (MADRID)**

**CERTIFICO:** Que el Pleno Corporativo, en sesión celebrada con carácter ORDINARIO el día 01/07/2021 adoptó, entre otros, el acuerdo que, sin incluir las intervenciones de los Concejales, es del tenor literal siguiente:

### **PUNTO 5º.- APROBACIÓN INICIAL ORDENANZA BÁSICA SOBRE EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN CERCEDILLA.**

Presenta el Sr. Concejales delegado de Urbanismo y 2º Teniente de Alcalde una enmienda a la Propuesta que somete a la consideración del Pleno, solicitando la eliminación del ejemplo que viene en la situación f) del apartado "1.1 Determinaciones" correspondiente al Grado 1 del art. 4. Enmienda que presenta a recomendación del Técnico municipal.

Sometida a votación, resulta aprobada por Unanimidad de los asistentes.

Seguidamente, se da cuenta de la Propuesta enmendada:

### **GESTIÓN URBANISMO 1/2020 Ref:JV/ig**

El Concejales Delegado de Urbanismo, tiene a bien formular a la Comisión Informativa De Urbanismo, Medio Ambiente, Contratación Pública Y Servicios Jurídicos, la siguiente:

### **PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA ORDENANZA BÁSICA SOBRE EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN CERCEDILLA**

**Visto** que con fecha 29 de julio de 2020 se publicó la consulta pública previa sobre la ordenanza propuesta, sin que se hubieran presentado propuestas u opiniones al respecto.

**Visto** el texto propuesto por esta Concejales del tenor literal siguiente:

#### **"= PREÁMBULO**

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, y las modificaciones de estos, se encuentra la de declaración de un edificio, instalación o construcción 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.

En la legislación estatal y autonómica se ha dispuesto un régimen encaminado a evitar la consolidación de esas construcciones, edificaciones o instalaciones





## AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

en situación de fuera de ordenación, al tratarse de edificaciones contrarias al planeamiento y cuya desaparición, al tiempo, favorecería el ajuste de la realidad constructiva al canon legal en vigor, buen ejemplo de ello es:

**El Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Artículo 60, del tenor literal siguiente:

“

*Uno. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.*

*Dos. **NO PODRÁN REALIZARSE** en ellos obras de **consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación**, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.*

*Tres. 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 quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.*

*Cuatro. Cuando la disconformidad con el plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan de ordenación, y se entenderá comprendido el caso dentro del número dos del artículo setenta y ocho, Sección tercera del Capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de las viviendas cuando lo prohíba el citado Plan.”*

**La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid**, donde nos encontramos con estos dos artículos:

“= **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 221. Obras en edificios fuera de ordenación.**

- *Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor de lo realizado, la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación **en edificios***



*calificados como fuera de ordenación, exceptuado las que sean parcialmente compatibles, de conformidad con el artículo 64.b) de la presente Ley.*

**En este marco normativo cabe destacar lo contemplado en nuestras propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla**, aprobadas por Orden de 30 de julio de 1985 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, y vigentes en la actualidad

**"= Artículo 2.1.5.13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

*Son aquellas que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística."*

El Ayuntamiento de Cercedilla, considera prioritario regular las actuaciones que se pueden realizar en este tipo edificaciones, construcciones e instalaciones para garantizar que con este instrumento no exista arbitrariedad pública y para que prevalezca el principio de eficacia.

De este modo quedarán definidas y regladas el tipo de obras que serán autorizadas para los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación. Siempre en consonancia, con el respecto a la legalidad urbanística.

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, y las modificaciones de estos, 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.

La no regulación de los aspectos antes citado sobre la mayor parte de zonas urbanísticas del municipio, da lugar a que no exista una regulación clara sobre las obras que pueden realizarse en este tipo de edificaciones que se encuentran fuera de ordenación, así como garantizar unas condiciones objetivas y específicas que cumplan con la normativa y el planeamiento.

La cuestión que nos ocupa procede ser regulada por ordenanza porque tiene como destinatarias a una pluralidad indeterminada de personas, tanto propietarios como futuros adquirentes de viviendas que se encuentran fuera de ordenación y el regular las obras que se podrán autorizar en este tipo de edificaciones, se rige por los principios de eficacia, eficiencia y proporcionalidad para contar con una normativa que, de forma más rápida, de solución a los problemas que surgen actualmente y que no se definen en las normas municipales a vigentes. Siendo una herramienta normativa de gran aplicación y utilidad.

Se ha estimado necesario por la Corporación proceder la regulación de los edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la citada ley de 7/1985 de 2 de abril, y en aplicación de los principios contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

## **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1. Objeto y alcance**

La presente ordenanza tiene por objeto regular las actuaciones urbanísticas que se podrán realizar en edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier índole que se encuentren en situación fuera de ordenación dentro del término municipal.



También se incluyen en la presente ordenanza las construcciones, instalaciones y obras que se hayan ejecutado sin la preceptiva licencia municipal, que en el transcurso de cuatro años no se hayan legalizado o las que sean ilegalizables.

## **ARTÍCULO 2. Finalidad**

Definir y regular las obras que se podrán autorizar en este tipo de edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentran en estas circunstancias. Siendo una herramienta normativa de gran utilidad para la población en general y para los propietarios o futuros adquirientes de manera significativa.

## **ARTÍCULO 3. Definiciones**

Para poder sentar las bases de esta ordenanza es necesario conocer la tipología de las obras, que se han clasificado de la siguiente manera:

### ***Tipos de obras***

**OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA (MAYORES).** Se trata de aquellas obras contempladas como tales por la Ley de Ordenación de la Edificación y el artículo 152 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid modificada por la Ley 1/2020 de 8 de octubre.

A saber, obras de nueva construcción o nueva planta (excepto las indicadas en la misma ley) y/o obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes que, tengan un carácter provisional o permanente, o bien de intervención total o bien un carácter de intervención parcial pero que produzcan variación esencial de la composición exterior, volumetría o sistema estructural, modifiquen las condiciones de habitabilidad interior o bien tengan por objeto un cambio del uso característico del edificio o que se efectúen sobre edificios catalogados. Requieren la elaboración y aprobación de un proyecto técnico visado.

**OBRAS DE ESCASA ENTIDAD (MENORES).** Obras que no entran en la categoría anterior (de obras mayores) y vienen reguladas por el artículo 155 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid modificada por la Ley 1/2020. Están caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva.

Son aquellas obras que tienen por objeto la realización de reformas, rehabilitación, conservación o demolición de un inmueble ya existente; que **no afecten a la estructura, fachadas o cubiertas de edificios, elementos comunes (instalaciones...etc.) y no precisen andamios**, y que por su complejidad técnica, entidad, importancia, grado de afectación al edificio o cuantía, no le sea exigible la redacción de un proyecto técnico visado.

**OBRA NUEVA:** Nueva construcción total o parcial de edificios y/o instalaciones sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente o sobre inmuebles en bruto o sin ocupación previa.

**OBRA ORDINARIA:** Desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las Normas aplicables.

**OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO:** Mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afecta la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.

**OBRAS DE AMPLIACIÓN:** aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.

**OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:** Mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.



**OBRAS DE CONSOLIDACIÓN:** Afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

**OBRAS DE DEMOLICIÓN:** desaparición total o parcial de edificación existente.

**OBRAS EXTERIORES:** Afectan puntualmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

**OBRAS DE RECONFIGURACIÓN:** Aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como **finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes**. Entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta, regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, etc. No podrán afectar a un volumen superior a 1/3 del total del inmueble o edificio.

**OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN:** Obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.

**OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN:** Conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene.

**OBRAS DE REFORMA ESTRUCTURAL:** Sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.

**OBRAS DE REHABILITACIÓN:** Conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.

**OBRAS DE RESTAURACIÓN:** Restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial, o acondicionamiento.

**OBRAS DE SUSTITUCIÓN:** Obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.



**TITULO II. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES SOBRE LA QUE SE APLICA LA PRESENTE ORDENANZA**

**ARTÍCULO 4. Tipología de los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran Fuera de Ordenación**

**Edificios, construcciones e instalaciones Fuera de Ordenación**

En aplicación del art. 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y del art. 60 del RD 1346/1976 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, **TENDRÁN LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN AQUELLOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ERIGIDAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO Y/O A SUS MODIFICACIONES PUNTUALES, QUE RESULTEN DISCONFORMES CON LA NUEVA ORDENACIÓN DE APLICACIÓN**, 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.

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.

**1. GRADO 1: INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES TOTALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.**

**1.1 Determinaciones**

Se pueden distinguir las siguientes situaciones:

- a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo público o dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.
- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.
- c) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen las áreas de retranqueo mínimo establecidas por las Normas particulares en cada ámbito de aplicación.

En este supuesto se pueden diferenciar:

- Instalaciones, construcciones y edificaciones de carácter secundario y/o auxiliar, que invaden el ámbito de retranqueo. (Garajes, almacenes, talleres, cuartos de instalaciones, etc, siendo usos no principales de la parcela donde se ubican).
- Instalaciones, construcciones y edificaciones de carácter principal, cuando la superficie computable a efectos de ocupación en planta, se sitúa dentro del ámbito del retranqueo oficial en un porcentaje de 2/3 partes (66%) o superior.





- d) Instalaciones, construcciones y edificaciones que sobrepasen en los 2/3 la ocupación máxima permitida en planta.
- e) Instalaciones, construcciones y edificaciones o conjunto de las mismas en donde se desarrollen usos no permitidos o se dupliquen los mismos. (por ejemplo dos viviendas en parcelas con uso de vivienda unifamiliar, etc.)
- f) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no se adecuen por el incumplimiento de varias estipulaciones a cumplir de la Norma Particular que la regula, en un porcentaje superior a 2/3 (66%) en el cómputo total de su aplicación.
- e) Obras ilegales e ilegalizables.
- g) Esta calificación, no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original objeto por el que se les otorgo dicha calificación.  
De haberse efectuado sobre estos edificios obras no permitidas urbanísticamente, ilegales o ilegalizables, se les podrá aplicar el presente régimen.

## **1.2 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; salvo aquellas que tengan por objeto y con las que se consiga, adaptar la edificación a la Normativa Vigente de aplicación y aquellas obras necesarias para la adecuación a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad.

## **1.3 Régimen de los usos**

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de la Normativa de aplicación, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad, y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular o dicho uso haya desaparecido por inactividad, no podrán implantarse.

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.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

## **2. GRADO 2: INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN.**

### **2.1 Determinaciones**



Se consideran Parcialmente Incompatibles, aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones en las que parte de su planta o volumen, se encuentra fuera de ordenación al incumplir la normativa particular de aplicación que regula el ámbito donde se sitúa la edificación.

Entre otros motivos se pueden enumerar (de forma no exhaustiva) como causas:

- Mayor número de plantas que las permitidas reglamentariamente.
- Altura máxima superior a la permitida.
- Mayor edificabilidad
- Mayor ocupación en planta (inferior a 2/3 de la ocupación permitida)
- Invasión en un porcentaje inferior a las 2/3 partes (66%) de los ámbitos de retranqueos.
- Uso no permitido en el ámbito
- Condiciones estéticas no permitidas
- Otros

## **2.2 Régimen de las obras**

Con carácter general, quedan prohibidas las obras de aumento o modificación de su volumen, ampliación de superficies y obras que puedan alterar la composición estética y/o morfológica exterior de las fachadas, salvo que la modificación se ejecute con cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación. (Ejemplo: planta baja sin cumplir retranqueo y ejecutar una nueva planta superior cumpliendo retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos reglamentariamente).

Se permitirán obras estéticas exteriores que supongan una mejora en la calidad de los acabados existentes.

En los inmuebles con exceso en su número de plantas, únicamente se permitirán obras de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble en las plantas excesivas y no permitidas reglamentariamente (según los casos, pueden ser el origen de la declaración de fuera de ordenación), salvo aquellas que tengan por objeto y con las que se consiga, adaptar la edificación a la Normativa Vigente de aplicación.

Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, reconfiguración, acondicionamiento, si bien se deberán fomentar la ejecución de aquellas obras que permitan adecuar la edificación a su regularización urbanística.

La adecuación de la edificación existente al cumplimiento de la legalidad urbanística, permitirá aquellas obras no permitidas previamente en conformidad con la norma particular de aplicación, en el ámbito donde se sitúa la edificación.

## **2.3 Régimen de los usos**

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

Los edificios de uso exclusivo (no permitido por la norma zonal de aplicación) podrán mantenerlo. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes, salvo que se





ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación. 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, salvo que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

La Administración Municipal podrá requerir en caso de reforma, rehabilitación, ampliación, cambio de uso u otros, la adaptación de las fachadas a las condiciones estéticas y materiales permitidos en la Norma Particular de aplicación del ámbito.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

## **ARTÍCULO 5. Promociones de viviendas adosadas en hilera**

### **1. Determinaciones**

Dadas las características particulares de este tipo de edificaciones, (parcelas reducidas, viviendas adosadas en ambos laterales), se estima desarrollar un régimen específico para esta tipología edificatoria.

A efectos del cálculo de la edificabilidad, únicamente se podrá computar la de las plantas legalmente permitidas. (P. ejemplo: Viviendas con 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta: Computo legal de edificabilidad máxima P. Baja y P. Alta. La edificabilidad existente en bajo cubierta se considera exceso)

### **2. Régimen de las obras**

Se aplicará el régimen de obras previsto para las edificaciones Grado 2 - fuera de ordenación parcial - Instalaciones, construcciones y edificaciones **PARCIALMENTE INCOMPATIBLES**.

### **3. Régimen de los usos**

Se aplicará el régimen de los usos previsto para las edificaciones Grado 2 - fuera de ordenación parcial - Instalaciones, construcciones y edificaciones **PARCIALMENTE INCOMPATIBLES**.

La Administración Municipal podrá requerir en caso de reforma, rehabilitación, ampliación, cambio de uso u otros, la adaptación de las fachadas a las condiciones estéticas y materiales permitidos en la Norma Particular de aplicación del ámbito.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

## **ARTÍCULO 6. Construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable en situación de fuera de ordenación**



## **1. Determinaciones**

Con carácter general, las construcciones, edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, se encuentran **reguladas por el artículo 2.6.2. Suelo no urbanizable de las vigentes NN.SS.**

En su artículo 2.6.2.7 Usos permitidos, apartado 5 se señala:

*"No se considerará fuera de ordenación el uso de vivienda cuando está incluida en el inventario de Edificación Existente en S.N.U".*

A este respecto, las NN.SS. en su **artículo 2.9.2 Inventario** en su segundo párrafo se señala:

*"Ante esta situación y a fin de no perjudicar a los propietarios de las edificaciones anteriormente mencionadas, **se establece un inventario de ellas, para considerarlas únicamente como parcelas que han agotado su edificabilidad teniendo por tanto un potencial de sustitución nulo y no fuera de ordenación**, con lo cual se les posibilita para hacer todo tipo de obras de conservación, incluso de la estructura, evitando por una parte, que los propietarios se encuentren con edificaciones condenadas a la ruina y, por otra, que nos aparezcan edificaciones deterioradas que implican el degrado del paisaje, en un plazo más o menos largo de tiempo".*

Ante lo señalado, **todas las construcciones, instalaciones y/o edificaciones** que se encuentran en este tipo de suelo y que no se ajustan a los usos permitidos o a la regulación establecidas para ellas en la Ley 9/2001 del Suelo o en las NN.SS, o bien que para el uso vivienda no se encuentren inventariados, tendrán la consideración de edificaciones **fuera de ordenación total**, por ser totalmente incompatibles con la aplicación de la norma que las regula.

Igualmente, aquellas edificaciones que estando inventariadas, se pueda comprobar y justificar que han sido objeto de ampliaciones no permitidas posteriores al año 1985, serán consideradas **fuera de ordenación total**, ya que tenían su **EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE LA PARCELA AGOTADAS** y las obras de ampliación ejecutadas hacen que sean totalmente incompatibles con la reglamentación vigente de aplicación.

Esta determinación máxima en la consideración de **fuera de ordenación total** se debe a ser construcciones y edificaciones ejecutadas sobre un tipo de suelo muy sensible que se debe mantener al margen del proceso edificatorio y de su posible transformación mediante la urbanización. Se debe evitar su deterioro o degradación en cualquier otra forma y por tanto se debe proceder a su restitución a un estado previo u original al tratarse de suelos de interés general para todos los ciudadanos, siendo su fin último y primordial, la preservación y conservación de su estado original, paisajístico, del entorno y del medio natural, al ser suelos de alto valor ecológico y medio ambiental; consideración de mayor valor, al ser suelos que se localizan próximos a Parques Regionales y/o Nacionales protegidos. (P.R de la Cuenca Alta del Manzanares y P.N de la Sierra de Guadarrama).

## **2. Régimen de las obras**

Sobre las edificaciones inventariadas que se consideren fuera de ordenación, **única y exclusivamente se permitirán aquellas obras que estrictamente** sean necesarias para lo conservación y mantenimiento que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. La



modernización, sustitución de sus instalaciones o la introducción de nuevos sistemas de acondicionamiento interior que alteren las condiciones de habitabilidad original (obra mayor), no estarán permitidas ya que suponen una alteración de las condiciones preexistentes.

Igual consideración sobre las obras permitidas tendrán aquellas edificaciones y/o construcciones que no se ajusten a las prescripciones técnicas y morfológicas previstas en las NN.SS. y/o dispongan de un uso no acorde a la reglamentación que las regulen.

Se permitirán aquellas obras que tengan por objeto recuperar el edificio inventariado al estado original en el que se encontraba cuando se incluyó en el inventario redactado en las vigentes normas urbanísticas. Ejemplo de esto puede ser la eliminación de ampliaciones, cerramientos, construcciones posteriores, apertura o cerramiento de huecos, entre otros.

En aquellas edificaciones con uso vivienda que no se encuentren inventariadas, al no estar registradas las edificaciones, las obras que se pretendan realizar tienen la consideración de obra nueva y por tanto será necesario efectuar lo dispuesto para este tipo de obras por la reglamentación vigente de aplicación.

El fin último de las edificaciones fuera de ordenación en el suelo no urbanizable es su desaparición, ya que están situadas en un tipo de suelo cuyo fin es el mantenimiento y conservación de sus valores ecológicos y medio ambientales.

Por tanto, además de las indicadas anteriormente, se permitirán aquellas obras que tengan por objeto y con las que se consiga la restitución ecológica y paisajista de la parcela a su estado previo y original; (obras de demolición).

### **3. Régimen de los usos**

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de la Normativa de aplicación, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad, y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular o dicho uso haya desaparecido por inactividad, no podrán implantarse usos nuevos.

La Administración Municipal podrá requerir e instar a la propiedad, a la demolición de aquellas edificaciones, instalaciones y/o construcciones, que presenten un riesgo potencial para las personas y/o bienes, o de aquellas otras medidas de protección del territorio y del paisaje que se estimen adecuadas, con objeto de la restitución del ámbito y evitar la degradación del entorno.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL** En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo establecido en las normativa autonómico y estatal, así como las demás disposiciones dictadas en desarrollo de las mismas.



**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** Cláusula derogatoria. Quedan derogadas aquellas normas municipales que contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.** De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, la presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Cercedilla, a XX de \_\_\_\_ de 2021.—El alcalde, Luis Miguel Peña Fernández. =”

Visto el informe jurídico favorable del Secretario General municipal de fecha 31 de mayo de 2021.

Realizada la tramitación legalmente establecida, en virtud de los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone al Pleno la adopción del siguiente,

## ACUERDO

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente la Ordenanza básica sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación en Cercedilla, con la redacción transcrita en el cuerpo de la propuesta.

**SEGUNDO.** Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de **30 días** para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación.

Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

**TERCERO.** De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno y el Acuerdo de aprobación definitiva tácita de la Ordenanza, con el texto íntegro de la misma, se publicará para su general conocimiento en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia.

**CUARTO.** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

No obstante el Pleno de la Corporación aprobará lo que estime oportuno.

En Cercedilla a fecha de firma electrónica  
EL CONCEJAL DE URBANISMO

De conformidad con el Dictamen favorable, el Pleno de la Corporación, tras deliberar y por Unanimidad de los miembros asistentes ACUERDA:



## AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

**ÚNICO:** Aprobar en todos los términos la Propuesta con la enmienda anteriormente transcrita dando cumplimiento a lo que en ella se dispone.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, con la salvedad del art. 206 del R.O.F., de orden y con el VºBº del Alcalde-Presidente, en Cercedilla, a 3de agosto de 2021

VºBº EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL