

**“ORDENANZA URBANISTICA SOBRE EL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION**

TITULO PRELIMINAR

**Artículo 1. Edificios fuera de ordenación:**

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento junto con su modificación puntual aprobada por acuerdo de la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en fecha 30 de julio de 2009, que resultaren disconformes con el mismo por:

- a) Ser las condiciones de edificación disconformes con el planeamiento.
- b) Ser el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo disconforme con el planeamiento.

Asimismo se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- Grado 1. Instalaciones, construcciones y edificaciones Totalmente Incompatibles con la nueva ordenación.
- Grado 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación

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

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.
- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.

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

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



## TITULO PRIMERO

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

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

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 podrán mantenerlo. 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 que no respeten la alineación oficial.

a) Régimen de las obras

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

b) Régimen de los usos

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





## TITULO SEGUNDO

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

#### **Artículo 6. Edificios fuera de ordenación por causa de las condiciones de la edificación, construcción o instalación.**

##### a) Régimen de las obras

Se permite realizar todo tipo de obras, incluidas las de:

- Cambio de uso.
- Ampliación, siempre que:
  - La parte ampliada cumpla con la normativa vigente en cuanto a retranqueos o fondo edificable, según sea de aplicación.
  - La edificación resultante cumpla con la densidad de viviendas, ocupación y la edificabilidad, si son de aplicación, así como la altura máxima permitida.

El Ayuntamiento 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 esta ordenanza.

##### 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.

#### **Artículo 7. Edificios fuera de ordenación por causa de los usos a que se destina el edificio.**

##### 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, salvo que las obras estén encaminadas a un cambio de uso que se adapte a la normativa vigente.

##### b) Régimen de los usos

1. Los edificios de uso exclusivo 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.

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

PUBLICACIÓN DEFINITIVA BOCM N° 53 DE FECHA 4 DE MARZO DE 2011.

