

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN

JORNADA TÉCNICA SOBRE LA ADAPTACION DE LAS INSTALACIONES GANADERAS EN LOS NUCLEOS DE POBLACION

1. ANTECEDENTES Y JURISPRUDENCIA

Tribunal Supremo en Sentencia de 11 de octubre de 2001 (LA LEY 180130/2001) declaró que el régimen de fuera de ordenación es incompatible con cualquier régimen de protección y conservación de los edificios. En efecto, para los edificios fuera de ordenación se establece, en resumidas cuentas, la prohibición de obras de consolidación [art. 60 del Ley sobre Régimen y Ordenación del Suelo (LS76), Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (BOE de 16 de junio)], dado que, al tratarse de edificios que están en disconformidad con el plan, el ordenamiento urbanístico desea su desaparición.

Son, por tanto, notas características de las edificaciones en situación de fuera de ordenación la no inmediata desaparición ni la permisividad de obras de consolidación que puedan alargar su vida útil. Como dice la Sentencia de 15 de febrero de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de Las Palmas de Gran Canaria (LA LEY 220255/2010), el fin de declarar un edificio en estado de «fuera de ordenación» es que no prolongue su existencia más allá de lo que cabe esperar en atención al estado de sus elementos se trata de evitar que estos edificios urbanísticamente desordenados no prolonguen su existencia en tal estado mediante la realización de obras que no sean de las autorizadas simplemente con aquella finalidad de higiene, ornato; (...) se trata de evitar la modernización o ampliación de la edificación, pero no perjudicar o menoscabar su valor. Y concluye diciendo que es el planeamiento quien debe, por tanto, determinar el contenido legal de la situación de fuera de ordenación, a través de las Normas, las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Debemos acudir, por tanto, al contenido de las ordenanzas propias del planeamiento general aplicable, que determinen las obras permitidas en los edificios en situación de fuera de ordenación; y, en su defecto, entender que tales obras, en la situación de incompatibilidad total, serán las precisas e imprescindibles para mantener las adecuadas características de habitabilidad e higiene, pero sin que dichas obras afecten a los elementos estructurales del edificio ni, por supuesto, consistir en obras de reforma o ampliación.

Partiendo de las definiciones de los distintos tipos de obra que pueden acometerse, podemos indicar que en los edificios en situación de fuera de ordenación podrán permitirse obras de conservación o mantenimiento. Entendiéndose por tales, aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución; se incluirían, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones. Pudieran también autorizarse obras de consolidación o reparación como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, sin alteraciones

de su estructura y distribución. Y no se admitirían, aparte de las obras de ampliación, las de reestructuración que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se trata, por tanto, de analizar el contenido del proyecto de rehabilitación para delimitar su exacto contenido y encaje en las obras admitidas en los edificios en situación de fuera de ordenación.

Esa es la cuestión abordada por la reciente sentencia de la sala tercera **del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2024 (rec.3642/2022)**,

Y aquí viene la doctrina casacional que sale al paso de un problema: ¿ si el propietario excede las obras permitidas fuera de ordenación, pierde la caducidad ganada y puede la Administración demolerlo todo?

La Sala niega que se pierda la caducidad ganada pues no ha renunciado el particular a ella, así que:

Resulta evidente que la conducta, reprobable jurídicamente, del propietario a la hora de realizar obras no autorizables sobre una edificación que se halla en responsabilidad notarial situación asimilable a la de fuera de ordenación supone un claro incumplimiento del régimen jurídico al que se somete dicha edificación, lo que podrá implicar, en su caso, la iniciación de un procedimiento sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada por las nuevas obras realizadas. Pero de este hecho no puede deducirse una renuncia tácita a la facultad obtenida por prescripción ni, por tanto, una pérdida de la caducidad ganada por el transcurso del plazo para el ejercicio de la acción de restitución de la realidad física alterada, pues de su actuación no solo no se revela una voluntad de renunciar al beneficio de la facultad obtenida por prescripción, sino la contraria.

La realización de obras que exceden de la mera conservación, ornato, seguridad o salubridad sobre edificaciones en situación asimilada a fuera de ordenación, por haber caducado la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, no supone, de modo inexorable, la pérdida de la caducidad ganada.

2. REGULACIÓN DE RANGO LEGAL EN ASTURIAS

Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 107. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

DISCONFORMIDAD SOBREVENIDA

1. Las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico **que resultaren disconformes con el mismo** se considerarán fuera de ordenación, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.

Necesariamente el planeamiento urbanístico protector de los **Bienes de Interés Cultural** declarará fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por su normativa sectorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

2. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse 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. **El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.**

3. 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 desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

DISCONFORMIDAD POR ILEGALIDAD DENTRO DE LA VIGENCIA DEL PLAN

4. También se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

5. En todo caso, las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento han de contener las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, y de acuerdo con este artículo.

3. REGULACIÓN EN EL PLANEAMIENTO

Plan general de Navia

Artículo 17.—Construcciones y situaciones fuera de ordenación.

1.—Expresamente el P.G.O. califica como fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

e) Los que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio P.G.O. o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente, la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

f) Los que se encuentran dentro del dominio público del Suelo No Urbanizable de Costas.

g) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

h) Los que albergan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

i) Las construcciones y edificaciones o sus elementos cuya existencia o uso tenga su origen en una infracción urbanística.

j) Las construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

2.—En los edificios e instalaciones declarados en situación de fuera de ordenación por este P.G.O. no podrán realizarse obras consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3.—En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación, demolición del inmueble o erradicación del uso antes del plazo de quince años. El otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la renuncia del mayor valor que a efectos expropiatorios pueda derivarse de las obras cuya autorización se solicite.

Plan General de Lena

Art.82

La declaración de fuera de ordenación no se aplicara a los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan, salvo :

Viario, reforma interior, incompatibles etc

No se entendera como fuera de ordenación a aquellas edificaciones que no cumplan la normativa para las edificaciones de nueva planta

Cuando la ordenanza no impida la edificación en el mismo solar, se permite la demolición y reconstrucción.

PG Oviedo 2006

Capítulo 3. Situación de fuera de ordenación

Artículo 3.3.1. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos previstos en el presente Plan y la legislación urbanística, se consideran fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento, **únicamente los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:**

a) Los que ocupen suelo calificado como **viario o** espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en **el Suelo Urbanizable o en áreas de Suelo Urbano sujetas a reforma interior**, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos **que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales** y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen usos cuyos efectos de **repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de Seguridad, Salubridad o Protección del Medio Ambiente.**

e) Las edificaciones cuya existencia **o uso tenga su origen en una infracción urbanística**. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia urbanística o de actividad se equipará, a efectos de este párrafo, a la ausencia de dicho requisito.

f) Los que se encuentren en alguno de los demás supuestos previstos en las presentes normas.

2. En el ámbito del Suelo No Urbanizable se consideran fuera de ordenación:

a) Las cercas desacordes con lo dispuesto al respecto en las presentes Normas.

b) Las construcciones e instalaciones que alberguen usos incompatibles en Suelos de Especial Protección o Interés.

Artículo 3.3.2. Efectos de la situación de fuera de ordenación.

1. En los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de ninguna clase con excepción de las siguientes:

a) Las de conservación y las exteriores de reforma menor.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

c) **Las obras parciales de consolidación**, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que la existencia del inmueble no se deba a una infracción urbanística.

2. En ningún caso podrán autorizarse obras tendentes a la consolidación de edificios o instalaciones que alberguen usos cuya repercusión ambiental vulnere las previsiones de la normativa ambiental, de seguridad o salubridad aplicable sin que se adopten las medidas precisas para garantizar la adaptación a dicha normativa.

Artículo 3.3.3. Adaptación a la normativa vigente.

1. En los edificios e instalaciones construidos según la normativa anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3.3.1 serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona, regulados en el título 4 de estas Normas, con los límites señalados en la ordenanza respectiva.

2. En el supuesto de que estuviera prevista la expropiación, demolición del inmueble o erradicación del uso antes del plazo de 15 años, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la renuncia del mayor valor que a efectos expropiatorios pueda derivarse de las obras cuya autorización se solicite.

MODIFICACIÓN PG OVIEDO 2009 Artículo 5.2.39.—Condiciones (del Uso Residencial).

10. Las viviendas existentes podrán reestructurarse o sustituirse por otra con la misma ocupación, volumen y superficie construida cuando el terreno no disponga de superficie igual a la designada como parcela mínima según la categoría de suelo y no resulte posible el cumplimiento de los retiros establecidos en el planeamiento. A la vivienda podrán incorporarse edificaciones existentes anexas propias del suelo no urbanizable (cuadras, tenadas, pajares, etc.). Asimismo, resulta posible su ampliación en altura hasta el máximo señalado en el planeamiento manteniendo la ocupación de la parcela.

Para el resto de intervenciones en viviendas existentes que no dispongan de superficie igual a la designada como parcela mínima según la categoría de suelo, cuando resulte posible el cumplimiento de los retiros establecidos en el planeamiento, se permiten todo tipo de intervenciones así como ampliaciones de las mismas hasta el límite señalado en el planeamiento.

La posibilidad de ampliación y de no declaración de fuera de ordenación de la edificación viene condicionada a que la edificación existente no tenga su origen en una infracción urbanística, aunque no se haya incoado ni tramitado expediente disciplinario al respecto. Las ampliaciones de viviendas existentes se tramitarán como usos autorizables. No se admitirá la reconstrucción o ampliación de viviendas ruinosas en áreas en las que el uso residencial de nueva planta no sea autorizable.

PG DE RIVADEDEVA

Artículo 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación contenida en este Plan no quedan calificados como Edificio Fuera de Ordenación, salvo que en la ordenanza particular se disponga lo contrario.

PG CASTRILLON

REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACION

Artículo 44.-CALIFICACION DE FUERA DE ORDENACION

1. La calificación de fuera de ordenación (artículo 60 del TRLS 76) no se aplicará con generalidad a los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de esta revisión del Plan General, salvo si comprometen la ejecución de este Plan General.

EN OVIEDO A 28 de mayo de 2025

JOSE ANTONIO CULLIA DE LA MAZA SECRETARIO DE LA CUOTA