



## INSTRUCCIÓN INTERNA

### ASUNTO: INSTRUCCIÓN INTERNA SOBRE ACTIVIDADES EN EDIFICIOS EN SITUACION DE FUERA DE ORDENACIÓN.

**VISTO** el Informe de Secretaría de fecha 26 de junio de 2020 cuyo texto literal es el siguiente:

#### *“INFORME SECRETARÍA GENERAL*

*Se solicita, por la Alcaldía-Presidencia, informe jurídico de la Secretaría General, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 128/2018 por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios con habilitación nacional, sobre la posibilidad de realizar actividades en edificios en situación de fuera de ordenación.*

#### *FUNDAMENTOS DE DERECHO*

*El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el artículo 24.2.e) señala:*

*“El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.”*

*El artículo 182.4 de esta misma norma indica:*

*“Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.*

*No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.”*



Y por último el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece en el artículo 85:

*“1. El transcurso del plazo a que se refiere el artículo anterior sin que la Administración competente hubiera adoptado acuerdo alguno en orden a la restitución de la legalidad urbanística infringida no conlleva sin más la legalización de lo realizado, que quedará en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad la persona titular obtuviera la oportuna licencia municipal u otro acto legitimador que legalice la actuación.*

*Sin perjuicio de lo anterior, si el inmueble fuera totalmente incompatible con la ordenación territorial y urbanística, y en particular por lo que se refiere a los usos previstos en el planeamiento, no se podrá conceder ningún tipo de autorización que pudiera legitimar los mismos, incluida la prestación de nuevos servicios, en especial, los de carácter específicamente urbano.*

*2. La inclusión de un inmueble en el régimen del fuera de ordenación previsto en el presente artículo, hará que éste se rija por lo señalado al efecto en el correspondiente planeamiento, pudiéndose realizar únicamente en el mismo obras justificadas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, refuerzo o rehabilitación. Dicha situación se hará constar en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración competente con arreglo a la legislación hipotecaria.*

*De conformidad con todo ello la Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.*

*A partir de dicho momento, habiendo transcurrido el plazo legalmente previsto, la construcción no podrá demolerse, quedando en la situación de fuera de ordenación y, por tanto, resultándole de aplicación el régimen señalado en virtud del cual, con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, siendo ilegales cualesquiera otras obras que se ejecuten en la edificación, que no podrán dar lugar en ningún caso al incremento del valor.*

*Las limitaciones impuestas a los edificios declarados fuera de ordenación afectan, por tanto a las licencias de obras y no a las de actividad, debido a que, en principio, el uso y utilización de dichas edificaciones no están prohibidos, sino que únicamente se limitan las obras que en ellos es posible realizar. Salvo el supuesto previsto en el citado artículo 85, esto es, que el uso sea también incompatible con el planeamiento, en ese caso, no se podrá conceder ninguna autorización, ni tan si quiere de actividad.*

*La calificación como fuera de ordenación es una consecuencia específica de la disconformidad de la edificación con el planeamiento en vigor y la legalidad urbanística, y no implica necesariamente el derribo de los edificios, ni la cesación de actividades ni la imposibilidad de su utilización.*



*El requisito imprescindible para utilizar la construcción es que el uso que se pretenda sea conforme con el planeamiento o no esté prohibido por éste, tal y como lo ha establecido la jurisprudencia del Tribunal Supremo, caso de su Sentencia de 3 de mayo de 1990:*

*"En cuanto a la primera de estas cuestiones (posibilidad de otorgar la licencia de instalación y apertura estando parte del edificio fuera de ordenación) hemos de reiterar la doctrina jurisprudencial que proclama que no es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el edificio o el local en el que la actividad haya de establecerse esté fuera de ordenación y sujeto por tanto a las limitaciones que impone el artículo 60 de la Ley del Suelo; pues una cosa es que el edificio esté fuera de ordenación y sujeto como tal a las limitaciones del aludido artículo, y otra muy diferente que el inmueble no pueda utilizarse (sentencias de 22 de junio de 1972, 17 de diciembre de 1974, 13 de junio de 1980, 24 de enero de 1986, dos de 5 de junio de 1987, 12 de enero de 1988 y 7 de marzo de 1989, entre otras) siendo por consiguiente permisible autorizar usos en un edificio fuera de ordenación, si esos usos son admisibles".*

*Igualmente se manifestó nuestro Alto Tribunal en su Sentencia de 2 de octubre de 1991:*

*"Por ello, el que un inmueble, como el de autos, haya quedado fuera de ordenación, no debe convertirse en motivo casi punitivo -puesto que no estamos juzgando las causas que llevaron a esta situación - impidiendo un aprovechamiento óptimo del inmueble, en utilización de una de las facultades del ius domini, si es que con ese aprovechamiento no se rebase los límites ya apuntados, en cuanto a las obras que lo hagan posible: Obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento del valor de expropiación."*

*Es decir, en las edificaciones en las que resulta ya imposible por transcurso del plazo adoptar las medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, la situación de fuera de ordenación no conlleva la desaparición del edificio ni su condena como bien económico y social en cuanto el mismo debe seguir existiendo y prestando el servicio para el que fue erigido hasta que llegue el momento de su desaparición, bien por su consunción, bien por llevarse a efecto las previsiones urbanísticas, motivo por el cual éste se incorporará con todas las consecuencias al patrimonio del propietario, ostentando sobre él todas las facultades de uso y disfrute, salvo las derivadas de la aplicación del régimen de fuera de ordenación.*

#### **CONCLUSIONES:**

*Por ello, si la actividad que se pretende dar al inmueble está permitida por el planeamiento, será posible autorizar la misma, al margen de no poder ejecutar más obras que las de mera conservación.*

*Es todo lo que tengo el honor de informar, opinión que no obstante someto a cualquier otra mejor fundada en derecho."*

**CONSIDERANDO** conveniente dictar una instrucción interna, a efectos de determinar los criterios a seguir en relación a la normativa a aplicar en el suelo rustico.



**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece:

*“Los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y ordenes de servicio”.*

Por medio de la presente se **DISPONE**:

**PRIMERO.-** Asumir, con la presente instrucción, íntegramente el contenido del Informe de Secretaría de fecha 26 de junio de 2020.

**SEGUNDO.-** Determinar que:

Si la actividad que se pretende dar a un inmueble en situación de fuera de ordenación está permitida por el planeamiento, será posible autorizar la misma, al margen de no poder ejecutar más obras que las de mera conservación.

**TERCERO.-** Dar traslado de la presente instrucción, de obligado cumplimiento, a la Concejalía Delegada del Área de Urbanismo y a la Jefatura de Servicio del Área.