

**INSTRUCCIÓN Nº 1/2026, DE 7 DE MAYO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, VIVIENDA Y NUEVOS PROYECTOS DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN EN RELACIÓN AL RÉGIMEN DE ASIMILABLE A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO) Y SU DIFERENCIACIÓN CON EL RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN (FO)**

1/ Se encuentran en situación urbanística **FUERA DE ORDENACIÓN (FO)**, las construcciones, instalaciones y obras erigidas de forma **legal** con anterioridad a la aprobación del planeamiento actualmente vigente, con el debido título habilitante en su caso y conforme a las normas urbanísticas aplicables, que resultasen **disconformes** con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones urbanísticas, de forma **sobrevenida por el cambio de planeamiento** (según art. 64 LSCM, 60 TRLS76, 6.2.16 NNUU PGOU y 25-26 OLDRU).

Se distingue a su vez entre:

- FUERA DE ORDENACIÓN **TOTAL (FOT)**, o absoluta o totalmente incompatible con la ordenación urbanística, si ocupa suelo dotacional o impide la efectividad de su destino (dotacional, viario, zona verde u otro determinado por alineación oficial u ordenación urbanística) (según art. 64.b LSCM y 25.2 OLDRU).
- FUERA DE ORDENACIÓN **PARCIAL (FOP)**, o relativa o parcialmente incompatible con la ordenación urbanística, si incumple cualquier parámetro urbanístico (ocupación, retranqueos o distancias a linderos, edificabilidad, altura, uso u otro) que no implique que sea completamente incompatible con la ordenación urbanística vigente (es decir, el resto de casos fuera de ordenación FO, no total FOT), (según art. 64.b LSCM y 25.4 OLDRU).

Por su parte, se encuentran en situación urbanística **ASIMILABLE A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)**, las construcciones, instalaciones y obras realizadas ab initio de forma **ilegal**, vulnerando la normativa urbanística (esto es, sin el debido título habilitante y/o disconforme a las normas urbanísticas) y sobre las cuales haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, tratándose por tanto de **infracciones urbanísticas prescritas**.

Indicar que el **plazo de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística** era de 4 años desde la total terminación de las obras, "momento en que estén dispuestas para servir al fin o el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior", (según artículo 195 y 196 de la LSCM), modificado a 15 años en suelo no urbanizable de protección (SNUP) y 6 años en el resto, desde la entrada en vigor de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que modifica entre otros el artículo 195 de la LSCM.

Los usos disconformes no prescriben (vid. STS 17 enero 2024).

Tienen por tanto en común ser **disconformes con el ordenamiento urbanístico vigente**, y difieren en el origen:

- en FO era legal desde un inicio y ahora es disconforme por cambio sobrevenido de planeamiento,

- mientras que en AFO era ilegal desde un inicio por infracción urbanística y lo sigue siendo, a pesar de haber transcurrido el plazo legal en que la administración puede exigir el restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionar.

2/ / Las situaciones fuera de ordenación (FO) y asimilable a fuera de ordenación (AFO), conllevan un **límite al derecho de propiedad que afecta a la unidad constructiva donde se materializan los derechos.**

La aplicación del **principio de unidad constructiva** es determinante en los expedientes de disciplina urbanística que se puedan iniciar contra edificaciones, construcciones o instalaciones erigidas en terrenos afectados por las distintas situaciones urbanísticas de fuera de ordenación (FO) o asimilable a fuera de ordenación (AFO).

De acuerdo con el principio de unidad constructiva, se debe considerar la edificación como un todo; todos los elementos arquitectónicos de un inmueble están tan estrechamente vinculados entre sí que forman un cuerpo constructivo único e indivisible, de tal forma que el destino del todo determina el de sus partes y el de estas el de aquel.

Por consiguiente, los distintos regímenes de fuera de ordenación operan sobre la totalidad de los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, que formen un cuerpo constructivo único.

3/ En cuanto al régimen de obras y usos permitidos en cada una de las situaciones urbanísticas mencionadas, se estará a lo dispuesto en los siguientes **CUADROS ANEXOS.**

Las obras se concretan estrictamente conforme a las **definiciones de clases de obras** de las vigentes Normas Urbanísticas (art. 6.3.1 a 4 de las NNUU del PGOU), para evitar otras interpretaciones.

Cabe señalar para el habitual caso de “**obras de reformas**”, que sólo se trata de obras de conservación y mantenimiento las expresamente definidas en el artículo 6.3.2.2 de las NNUU del PGOU. Por tanto, **exceden de mera “conservación y mantenimiento” si incluyen alteraciones de estructura, consolidación, distribución, acondicionamiento, mejoras de habitabilidad mediante sustitución o modernización de instalaciones, o apertura de nuevos huecos, o actuaciones de análogas características.**

**No están permitidas el resto de obras no indicadas en los cuadros, excepto** las obras necesarias e imprescindibles para mantenerlos en las condiciones legales de **seguridad, salubridad y ornato** (según art. 168 de la LSCM), así como las **exigidas por legislaciones sectoriales**, condicionando los títulos habilitantes que en cada caso correspondan a la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen urbanístico específico.

**CUADROS ANEXOS:**

<p>SITUACIÓN URBANÍSTICA:</p>	<p><b>FUERA DE ORDENACIÓN TOTAL (FOT)</b></p> <p>o absoluta o totalmente incompatible con la ordenación urbanística,</p> <p>(construcciones, instalaciones y obras erigidas de forma <b>"legal"</b> con anterioridad a la aprobación del planeamiento actualmente vigente, con el debido título habilitante en su caso y conforme a las normas urbanísticas entonces aplicables, que resultasen <b>disconformes</b> con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones urbanísticas, de forma <b>sobrevenida por el cambio de planeamiento</b>),</p> <p><b>si ocupa suelo dotacional o impide la efectividad de su destino,</b></p> <p>(dotacional, viario, zona verde u otro determinado por alineación oficial u ordenación urbanística)</p> <p>(según art. 64.b LSCM, 60.1 TRLS76 y 25.2 OLDRU).</p>
<p>ACTUACIONES URBANÍSTICAS que proceden:</p>	<p>DECLARACIÓN (FOT) de la situación urbanística fuera de ordenación total, absoluta o totalmente incompatible con la ordenación urbanística, sobrevenida por cambio de planeamiento, al ocupar suelo dotacional o impedir la efectividad de su destino (según art. 64.b LSCM y 25.5-6 OLDRU).</p> <p>INSCRIPCIÓN EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD de la concreta situación urbanística (FOT) y delimitación de su contenido (régimen urbanístico aplicable limitado de obras y usos) (según art. 27-28 TRLSRU y 25.5-6 OLDRU).</p> <p>OBTENCIÓN DEL SUELO destinado a uso público (dotacional, viario, zona verde u otro) determinado por el planeamiento vigente (<b>alineación oficial</b>, ordenación urbanística...), mediante <b>cesión</b> o cualquier instrumento de gestión urbanística (según art. 17 y ss. LSCM).</p>
<p>Régimen de OBRAS:</p>	<p>Mientras persista la situación fuera de ordenación total (FOT):</p> <p>Son admisibles sólo pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, el ornato y la <b>conservación</b> (definidas en art. 6.3.2.2 NNUU PGOU, según art. 60.2 TRLS76 y 26.1 OLDRU).</p> <p><u>No</u> podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación (según art. 60.2 TRLS76 y 26.1 OLDRU, y definiciones de obras en 6.3.2.3, 6.3.4.4 y 6.3.2.4 NNUU PGOU).</p> <p>En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de <b>consolidación</b> 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 (según art. 60.3 TRLS76 y 6.3.2.3. NNUU PGOU).</p> <p>Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá <b>demolerlo</b> sometiéndose al Plan de ordenación (según art. 60.4 TRLS76).</p> <p>Se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación FOT, con el título habilitante correspondiente (pasaría entonces a estar en otro caso o situación urbanística).</p>
<p>Régimen de USOS:</p>	<p>Mientras persista la situación fuera de ordenación total (FOT):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Uso existente conforme</u>: admisible.</li> <li>- <u>Uso existente disconforme</u>: admisible provisionalmente hasta la implantación del uso público (dotacional, viario, zona verde u otro) determinado por el planeamiento vigente (alineación oficial, ordenación urbanística...), en el suelo obtenido mediante cesión o cualquier instrumento de gestión urbanística.</li> <li>- <u>Uso nuevo conforme</u>: admisible si están permitidas las obras necesarias en este régimen FOT.</li> </ul> <p>Sólo se podrán realizar actuaciones para la implantación de usos, clases y categorías admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras necesarias, para la implantación de dichos usos, estén permitidas (según art. 26.3 OLDRU).</p>

<p>SITUACIÓN URBANÍSTICA:</p>	<p><b>FUERA DE ORDENACIÓN PARCIAL (FOP)</b></p> <p>o relativa o parcialmente incompatible con la ordenación urbanística,</p> <p>(construcciones, instalaciones y obras erigidas de forma <b>"legal"</b> con anterioridad a la aprobación del planeamiento actualmente vigente, con el debido título habilitante en su caso y conforme a las normas urbanísticas entonces aplicables, que resultasen <b>disconformes</b> con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones urbanísticas, de forma <b>sobrevenida por el cambio de planeamiento</b>),</p> <p>si incumple cualquier parámetro urbanístico (ocupación, retranqueos o distancias a linderos, edificabilidad, altura, uso u otro) que no implique que sea completamente incompatible con la ordenación urbanística vigente, es decir, en el <b>resto de casos fuera de ordenación (FO), no total (FOT)</b>,</p> <p>(según art. 64.b LSCM, 6.2.16 NNUU PGOU y 25.4 OLDRU).</p>
<p>ACTUACIONES URBANÍSTICAS que proceden:</p>	<p>DECLARACIÓN (FOP) de la situación urbanística fuera de ordenación parcial, relativa o parcialmente incompatible con la ordenación urbanística, sobrevenida por cambio de planeamiento respecto a las condiciones de ocupación, retranqueos o distancias a linderos, edificabilidad, altura, uso, u otra que no sea ocupar suelo dotacional o impedir la efectividad de su destino (no fuera de ordenación total FOT), (según art. 64.b LSCM y art. 25 OLDRU).</p> <p>INSCRIPCIÓN EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD de la concreta situación urbanística (FOP), con delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario (régimen urbanístico aplicable limitado de obras y usos) (según art. 27-28 TRLSRU y 25 OLDRU).</p>
<p>Régimen de OBRAS:</p>	<p>Mientras persista la situación fuera de ordenación parcial (FOP):</p> <p>Son admisibles únicamente las obras permitidas según planeamiento vigente (art. 26.2 y 26.3 OLDRU), esto es, según art. 6.2.16 NNUU PGOU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparación que exigiere la higiene, el ornato y la <b>conservación</b> o mantenimiento (art. 6.3.2.2 NNUU PGOU).</li> <li>- <b>Consolidación parcial</b> (art. 6.3.2.3 NNUU PGOU).</li> <li>- <b>Acondicionamiento, modernización o mejora</b> (art. 6.3.2.4) si se cumplen condiciones del art. 6.2.16 NNUU PGOU (cumpliendo normativa vigente).</li> <li>- <b>Ampliación</b> (art. 6.3.4.4) si se cumplen condiciones del art. 6.2.16 NNUU PGOU (cumpliendo normativa vigente).</li> <li>- <b>Demolición</b> (art. 6.3.3 NNUU PGOU).</li> <li>- <b>Reconstrucción</b> (art. 6.3.4 si se cumplen condiciones del art. 6.2.16.7 NNUU PGOU (cumpliendo normativa vigente).</li> </ul> <p>Se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar, total o parcialmente, las causas determinantes de la situación FOP, con el título habilitante correspondiente (pasando en su caso a estar en otro caso o situación urbanística).</p>
<p>Régimen de USOS:</p>	<p>Mientras persista la situación fuera de ordenación parcial (FOP):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uso existente conforme:</b> admisible y ampliable (si se cumplen condiciones del art. 6.2.16 NNUU PGOU).</li> </ul> <p>Las construcciones existentes a la entrada en vigor del Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para las que fueron autorizadas, aunque resultaren disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas (según art. 6.2.16 NNUU PGOU).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uso existente disconforme:</b> admisible no ampliable.</li> </ul> <p>Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso, sin embargo, se podrán realizar actuaciones puntuales con objeto de adaptar las medidas de Seguridad e Higiene a la reglamentación específica (según art. 6.2.16 NNUU PGOU).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uso nuevo conforme:</b> admisible si están permitidas las obras necesarias en este régimen FOP.</li> </ul> <p>Sólo se podrán realizar actuaciones para la implantación de usos, clases y categorías admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras necesarias, para la implantación de dichos usos, estén permitidas (según art. 26.3 OLDRU).</p>

<p>SITUACIÓN URBANÍSTICA:</p>	<p><b>ASIMILABLE A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)</b></p> <p><b>o ILEGAL POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA PRESCRITA,</b></p> <p>(construcciones, instalaciones y obras realizadas ab initio de forma “ilegal”, vulnerando la normativa urbanística, esto es, sin el debido título habilitante y/o disconforme a las normas urbanísticas, y sobre las cuales haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, tratándose por tanto de <b>infracciones urbanísticas prescritas</b>)</p> <p>totalmente terminado habiendo <b>caducado la acción disciplinaria</b> municipal (art. 195-196 LSCM),</p> <p>sin título habilitante urbanístico (art. 151 y ss. LSCM) y/o disconforme a ordenación urbanística.</p>
<p>ACTUACIONES URBANÍSTICAS que proceden:</p>	<p>No proceden los procedimientos de restablecimiento ni sancionador, pero sí procede</p> <p><b>DECLARACIÓN (AFO)</b> de la situación urbanística asimilable a fuera de ordenación (según art. 25 OLDRU)</p> <p><b>INSCRIPCIÓN EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b> de la concreta situación urbanística (con infracción urbanística), con delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario (régimen urbanístico aplicable limitado de obras y usos) (según art. 28.4 TRLSRU y 25 OLDRU).</p> <p>Podría realizarse el <b>RESTABLECIMIENTO VOLUNTARIO</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si es <b>CONFORME</b> a la ordenación urbanística, obtener el título habilitante urbanístico de legalización, sin ejecución de obras.</li> <li>- Si es <b>DISCONFORME</b> a la ordenación urbanística, obtener el título habilitante urbanístico y ajustar a la normativa urbanística, con la ejecución de las obras necesarias en su caso.</li> </ul> <p>(Podría obtener el título habilitante correspondiente para el ajuste a la normativa urbanística, a continuación ejecutar las obras necesarias de restauración, demolición o adecuación a normativa, y en su caso obtener después el título habilitante urbanístico de legalización de las obras resultantes conformes ya a la ordenación urbanística, dejando así de estar en esta situación urbanística AFO voluntariamente).</p>
<p>Régimen de OBRAS:</p>	<p>Mientras persista la situación AFO por infracción urbanística prescrita:</p> <p>“Sólo serán autorizables las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la <b>conservación</b> del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de <b>seguridad</b>, no resultando posibles obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.”</p> <p>“(…) <b>no</b> resultan posibles obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, ni siquiera aunque vengan exigidas por las disposiciones aplicables a la actividad en que ellas se ejerza (...). Ello impide autorizar una renovación, aunque sea interna, del edificio (...) o de las vías de acceso al mismo, cuya modernidad incrementaría el valor de expropiación (...), pero sí es posible realizar obras fundadas en la <b>seguridad</b> de los usuarios del inmueble, por ejemplo, mejora de los sistemas de protección contra incendios (...), ampliación de la anchura de la escalera de evacuación (...), etc.”</p> <p>(Según jurisprudencia: STS 17 de enero de 2024).</p> <p>(Obras de conservación: definidas en art. 6.3.2.2 NNUU PGOU).</p> <p>(No obras de consolidación, aumento de volumen, modernización: definidas en art. 6.3.2.3, 6.3.4.4 y 6.3.2.4 NNUU PGOU).</p> <p>Pueden ejecutarse las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación ilegal por infracción urbanística, obras de restauración, demolición o adecuación a normativa, con el título habilitante correspondiente (pasaría entonces a estar en otro caso o situación urbanística).</p>
<p>Régimen de USOS:</p>	<p>Mientras persista la situación AFO por infracción urbanística prescrita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Uso existente conforme</u>: admisible (STS 17 de enero de 2024).</li> <li>- <u>Uso existente disconforme</u>: <b>no</b> admisible, (los usos disconformes no prescriben, STS 17 de enero de 2024).</li> </ul> <p>“(…) la consecuencia jurídica derivada de la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística no es otra que la de reconocer al propietario de la obra la facultad de mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso quede hecho está disfrutando, <b>siempre que este uso no se oponga al permitido por el Plan</b> para la zona de que se trata (...). Por el contrario, <b>no sería admisible el uso contrario al Plan en una edificación ilegal</b> dado que (...) <b>dicho uso no puede adquirirse por prescripción</b>, aunque haya caducado la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Uso nuevo conforme</u>: admisible si están permitidas las obras necesarias en este régimen AFO.</li> </ul> <p>Mientras persista la infracción, sólo se podrán realizar actuaciones para la implantación de usos, clases y categorías admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras necesarias, para la implantación de dichos usos, estén permitidas (según art. 26.3 OLDRU).</p>

## ANEXO DE NORMATIVA:

Las **DEFINICIONES DE LAS CLASES DE OBRAS** en el **art. 6.3.1 a 4 de las NNUU del PGOU** son:

**6.3.1. Clases de obras de edificación.** A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras en los edificios
2. Obras de demolición
3. Obras de nueva edificación

**6.3.2. Obras en los edificios.** Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse en modo individual o asociadas entre sí:

**1. Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

**2. Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de **salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución**. Se incluyen, 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.

**3. Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución 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**.

**4. Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a **mejorar las condiciones de habitabilidad** de un edificio o de una parte de sus locales mediante la **sustitución o modernización de sus instalaciones**, e incluso, la **redistribución** de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la **apertura de nuevos huecos**, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

**5. Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

a) Obras de reestructuración **parcial**: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas y de los aprovechamientos máximos permitidos.

b) Obras de reestructuración **total**: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, las obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

**6. Obras exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores **afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología** general de los mismos. Comprenden especialmente la **modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre** o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante **rejas o mamparas**) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (**marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.**)

**6.3.3. Obras de demolición.** Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

1. Demolición **total**.
2. Demolición **parcial**.

**6.3.4. Obras de nueva edificación.** Comprende los tipos siguientes:

**1. Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

**2. Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

**3. Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

**4. Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### **Art. 6.2.16 de las NNUU del PGOU Edificios Fuera de Ordenación**

En los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las **obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación** del inmueble, así como las **obras parciales de consolidación, modernización y mejora**, por no estar prevista su demolición.

En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resulten de posible aplicación. (...)

Podrán solicitarse **obras de ampliación y mejora** de las edificaciones siempre que concurren las siguientes **CONDICIONES**:

- 1. Que no se hayan superados los índices de edificabilidad, ocupación y altura** con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
- 2. Que las reformas y ampliaciones que se pretenden realizar respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.**
- 3. Que con la actuación no se aumenten las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.**
- 4. Que la parcela no se encuentre incluida en Unidad de Actuación alguna en desarrollo del Planeamiento, esté prevista su expropiación o se propongan por el planeamiento nuevas alineaciones que puedan afectar a la parcela. En este caso sería posible la regularización previa de las alineaciones, adaptándolas a lo previsto por el planeamiento.**
- 5. Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.**
- 6. Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.**
- 7. En los supuestos de demolición total o demolición parcial para reconstrucción total, las zonas reconstruidas deberán adaptarse a los usos y determinaciones fijadas por las presentes Normas, no pudiendo reconstruirse a su estado original, las edificaciones que no las cumplan.**

Si se cumplen las condiciones anteriormente expuestas, se podrá tramitar la correspondiente **LICENCIA** de obras.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General **podrán seguir siendo utilizadas para los usos para las que fueron autorizadas**, aunque resultaren disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquellas hubieran de ser demolidas.

**Los usos disconformes no podrán ser ampliados** en ningún caso, sin embargo se podrán realizar actuaciones puntuales con objeto de adaptar las medidas de Seguridad e Higiene a la reglamentación específica.

#### **LSCM 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 aquella, 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.

#### **TRLS76 Artículo 60.**

1. 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.
2. 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.
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 quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.
4. 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.

#### **OLDRU Artículo 25. Régimen de fuera de ordenación.**

1. Se considera que las edificaciones, construcciones e instalaciones están total o parcialmente en situación de fuera de ordenación, cuando habiendo sido erigidas con anterioridad a la aprobación del plan general vigente, resulten total o parcialmente incompatibles con la nueva regulación contemplada en el mismo; así como cuando hayan sido ejecutadas total o parcialmente vulnerando la normativa urbanística y haya transcurrido el plazo previsto legalmente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. A estos efectos, 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.
3. De conformidad con la legislación urbanística, se distinguen dos tipos de situación de fuera de ordenación: total o parcial.
4. Se considera que una construcción, instalación o edificación está en situación de fuera de ordenación parcial cuando incumplan cualquier parámetro urbanístico que no implique que la construcción, instalación o edificación sea completamente incompatible con la ordenación urbanística vigente.
5. Los títulos habilitantes urbanísticos para la realización de actuaciones sobre edificios, construcciones o instalaciones, total o parcialmente, fuera de ordenación describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción urbanística prescrita, y que en todo caso tendrá como condición su inscripción en el Registro de la Propiedad a solicitud del titular registral, o, en su defecto, previa su audiencia, a requerimiento del Ayuntamiento.
6. La solicitud de la certificación expedida por el Ayuntamiento, necesaria a tal efecto se deberá acompañar de documento suscrito por técnico competente en el que se recoja la realidad física existente, con acreditación del cumplimiento, en su caso, de los parámetros urbanísticos de aplicación o, donde proceda, de las partes de las edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilable, debiéndose abonar previamente la tasa correspondiente.

#### **OLDRU Artículo 26. Actuaciones permitidas en edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.**

1. En las edificaciones en situación de fuera de ordenación total, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Únicamente podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.  
A tales efectos, se entiende por obras de modernización o mejora todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementan la calidad.
2. En las edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial únicamente podrán realizarse aquellas que sean permitidas por la normativa del Plan General.
3. En aquellas edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita, sólo se podrán realizar actuaciones para la implantación de usos, clases y categorías, que estén admitidas por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras necesarias, para la implantación dichos usos, estén permitidas dentro de cada uno de los tipos de fuera de ordenación.”

El **MARCO NORMATIVO** de aplicación es el siguiente (ver anexo):

- **LSCM**: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. **Art. 64.b), 17 y ss., 151 y ss, 168, 193 y ss.**
- **LEY 7/2024**, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que modifica entre otras la LSCM.
- **TRLSRU**: 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. **Art. 27-28.**
- **TRLS76**: 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. **Art. 60.**
- **Jurisprudencia** (entre otras **STS 17** de enero de 2024)
- **NUUU PGOU**: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón vigente (BOCM 04/07/2002). **Art. 6.2.16 y 6.3.1-4.**
- **OLDRU**: Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas (OLDRU) de Pozuelo de Alarcón vigente (BOCM 05-07-2024). **Art. 25-26.**