

## CONSULTA URBANÍSTICA 61/2000

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE TETUÁN.  
**CON FECHA:** 15 de diciembre de 2000. (962)  
**ASUNTO:** LICENCIAS DE ACTIVIDAD EN EDIFICIOS DONDE ÚNICAMENTE EL CERRAMIENTO DE LA PARCELA ESTÁ FUERA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.

---

### TEXTO CONSULTA:

*El art. 6.3.7 define la posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, entendiéndose que en situación de fuera de ordenación podrá estar la edificación solamente o el cerramiento solamente o la edificación y el cerramiento a la vez.*

*Por otra parte, dentro de la Sección Primera del capítulo 2.3 de las NN.UU., referida a edificios fuera de ordenación, se establece el régimen de obras y usos en los edificios en dicha situación.*

*A la vista de lo expuesto, rogamos nos confirmen si es correcto o no el criterio de no aplicar la Sección Primera del Capítulo 2.3 de las NN.UU., en los casos en que se encuentra en situación de fuera de ordenación únicamente el cerramiento de parcela, en solicitudes de licencias para la implantación de actividades dentro del edificio.*

### INFORME

La situación de “fuera de ordenación” sólo afecta a los edificios y no a las parcelas o cerramientos de las mismas. Esta afirmación no sólo se basa en que el término “edificios” es el único que utiliza tanto las NN.UU. del PGOUM (art. 2.3.1 y 2.3.2) como el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 (art. 137), sino también en el alcance que tiene la calificación de fuera de ordenación, la cual exclusivamente supone una limitación en las obras o usos que se puedan hacer o implantar en el edificio en cuestión.

Por lo tanto, si sólo es parte de la parcela con su cerramiento la que ocupa suelo afecto a dotaciones públicas el edificio no se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta (apartado a) del art.2.3.2-1). Como

mucho se encontraría en situación de fuera de ordenación relativa, situación que si admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades, si se incumple el retranqueo previsto en la Norma Zonal de aplicación con la nueva alineación oficial (apartado b) del art. 2.3.2-1 y art. 2.3.3-2 c)

Independiente de lo anterior es conveniente recordar que incluso en fuera de ordenación absoluta la aplicación del apartado e) del art. 2.3.3.1 permite conceder nueva licencia de implantación o cambios de uso o actividades cuando la afección pública no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente (suele ser la cesión de la parte que está fuera de la alineación oficial) pueda llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada.

Como conclusión, siempre podrán concederse licencias de actividad en los casos en que solamente es el cerramiento de la parcela el que está fuera de la alineación oficial.