



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava

Pza. de España 1, 13260,

Bolaños de Calatrava, Ciudad Real

Tel/Fax: 926870027-48/926870169

www.bolanosdecalatrava.es

TITULO X. REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN

CAPITULO 1. Usos, construcciones e instalaciones no legalizados y acordes con este Plan de ordenación municipal

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal que, no siendo contrarios a sus determinaciones, no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación, sin perjuicio de la aplicación del plazo legal de prescripción de la infracción urbanística. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas Normas.

En el proceso de legalización se deberá cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las Normas y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

CAPITULO 2. Usos, construcciones e instalaciones “Fuera de Ordenación”

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que han sido erigidos o se están ejecutando y tienen más de una tercera parte de la obra realizada conforme a una licencia concedida con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas, y por tanto quedan calificadas como “Fuera de Ordenación” en esa parte o porcentaje que sea disconforme y que deberá ser marcado específicamente por los servicios técnicos de urbanismo de este Ayuntamiento. Se señalan los ámbitos conocidos fuera de ordenación en los Planos de Ordenación Detallada” O.D.1-2 Calificación de Suelo y Gestión, Alineaciones y Rasantes”, con una línea a puntos gruesos de color verde turquesa, según se recoge en la leyenda de los planos referidos.

La condición de edificio “fuera de ordenación” no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del POM establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

La realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación no producirá, por sí sola, el incremento del valor de expropiación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras.

2.1.GRADOS DE CALIFICACIÓN DE “FUERA DE ORDENACIÓN”

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava

Pza. de España 1, 13260,

Bolaños de Calatrava, Ciudad Real

Tel/Fax: 926870027-48/926870169

www.bolanosdecalatrava.es

- Grado 2: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de la alineación oficial.
- Grado 3: edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con la ordenación.
- Grado 4: locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan de Ordenación Municipal para el uso al que están destinados.

2.2. NORMA TRANSITORIA PARA USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"

En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, serán admisibles en los edificios, locales o instalaciones "fuera de ordenación", y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de la normativa del Plan de Ordenación Municipal:

a) En todos los casos, salvo el señalado en la letra d.2 siguiente, se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene y salubridad.

b) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).

c) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 2, en las zonas que excedan la alineación sólo se admitirán obras que supongan el cumplimiento de las condiciones de alineación establecida en los planos de ordenación.

d) En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 3:

d.1) En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de ampliación, consolidación o reestructuración que correspondiesen a la ordenanza más adecuada al uso productivo actual y en todo caso siempre que no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble.

d.2) Para todo uso, en las parcelas y edificaciones situadas en zona inundable, en tanto no se ejecuten las obras necesarias para modificar esa situación, no se permitirán más obras que las necesarias para garantizar la seguridad de personas.

e) En los locales e instalaciones "fuera de ordenación" en Grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren la normativa aplicable de seguridad, habitabilidad o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones. Con carácter excepcional, no se aplicará esta restricción de obras permitidas para aquellos edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava

Pza. de España 1, 13260,

Bolaños de Calatrava, Ciudad Real

Tel/Fax: 926870027-48/926870169

www.bolanosdecalatrava.es

En caso de que se soliciten licencias para ejecutar obras en edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que estén permitidos, y en su caso podrá conceder la licencia solicitada dentro de los límites expuestos anteriormente.

CAPITULO 3. Obras con Licencia concedida con anterioridad al POM de proyectos “Fuera de Ordenación”

Cabe señalar distintos supuestos con tratamientos diferenciados:

- A) Que las obras no estén iniciadas (pero tengan licencia concedida).
- B) Que las obras estén iniciadas y se haya iniciado con fecha anterior a la aprobación del POM el correspondiente Expediente de caducidad.
- C) Las que estén declaradas expresamente como fuera de Ordenación dentro de la documentación del POM.
- D) Las que estén iniciadas al amparo de Licencia concedida, no tengan iniciado expediente de caducidad y ya tengan más de una tercera parte de la obra realizada al amparado de la Licencia legalmente concedida.

Y la resolución de su tramitación será:

- **Para el supuesto A)** Si las obras no se han iniciado dentro del plazo establecido, deberá iniciarse expediente de caducidad de la licencia y a la vista de la información disponible aportada por el interesado: se rehabilitará la licencia “SI PROCEDE” con la adaptación a los parámetros que sean conformes con el POM.

- **Para el supuesto B)** Al estar las obras iniciadas y encontrarse en curso o resuelto el Expediente de Caducidad:

* Para el supuesto de resolución firme de la caducidad, deberá solicitarse Nueva licencia urbanística y adaptar las obras de referencia a las determinaciones del POM.

* De no prosperar el Expediente de Caducidad se estaría a lo indicado en el supuesto A) anterior.

- **Para el supuesto C)** Deberá venir identificado en los documentos de POM tal situación con la delimitación o rallado correspondiente, y en este supuesto cualquier determinación deberá reajustarse a las previsiones del Capítulo 2.2 Norma transitoria para usos, construcciones e instalaciones “Fuera de Ordenación” del título X de la Normas Urbanísticas del POM.

- **Para el supuesto D)** Las actuaciones de edificación y urbanización en curso amparadas en licencias concedidas al amparo de las NN.SS. vigentes con anterioridad a la aprobación del POM podrán finalizarse al completo de acuerdo con la licencia concedida y podrán admitirse modificaciones funcionales que no desvirtúen la envolvente inicialmente proyectada y autorizada, ni supongan un aumento de la construcción ni del aprovechamiento urbanístico. Quedando sujetas una vez finalizadas al régimen de Fuera de Ordenación.

