

<b>TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES</b>
---

**CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 0.1. Significado, Naturaleza y Ámbito de aplicación.

1.- Las presentes normas urbanísticas y ordenanzas de la edificación forman parte del Plan General de ordenación Urbana que constituye la redacción de un nuevo planeamiento general para su aplicación completa en el ámbito del término municipal de Vinaròs y que sustituye al aprobado definitivamente en el año 1.988.

2.- Este nuevo planeamiento actualiza la situación urbanística de Vinaròs adaptándola a las nuevas y crecientes necesidades de su población, tanto en tipologías de edificación como en usos permitidos, fijando un horizonte temporal de 15 años, con un crecimiento contrastado que busca un modelo armónico acorde con el entorno y con la naturaleza, tanto física como humana.

3- Se adapta a la Ley 6/1.994, del 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, a la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valencia 4/92, así como a toda la legislación tanto de ámbito estatal como autonómica que es de aplicación. (Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 26 de Junio de 1.992, artículos sobrevivientes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbano de 9 de Abril de 1.976. Ley 6/98 de 13 de abril Sobre Régimen del Suelo y Valoración, etc...).

4.- Las referencias hechas en las presentes Normas a la Ley del Suelo, Ley del Suelo no Urbanizable, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y Reglamento de Disciplina se entenderán hechas a los siguientes textos legales y reglamentarios:

- a) Ley del Suelo: Artículos no derogados del Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- b) Ley de Suelo no Urbanizable: Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.
- c) Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- d) Reglamento de Planeamiento: Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano.
- e) Reglamento de Gestión: Reglamento de gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- f) Reglamento de Disciplina: Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978.
- g) Los Decretos-leyes 3/1980, 16/1981 y 5/1996.
- h) Los artículos no derogados de la Ley de 1976 como Derecho estatal subsidiario (art. 149.3 CE).
- i) Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

### Artículo 0.2. Objeto.

- 1.-El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio del termino municipal de Vinaròs con el alcance establecido por los artículos 17 y 18 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana. Asimismo delimita primariamente las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones, es decir su régimen jurídico, según su clasificación y calificación urbanística constituyendo el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Vinaròs, para lo cual realiza la clasificación del suelo incluido dentro de su ámbito de aplicación y la definición de los elementos fundamentales que constituyen la estructura general y orgánica del territorio (red estructural) adaptada para la ordenación urbanística del mismo.
- 2.- Concretamente el Plan General establece en función de la clasificación del suelo los siguientes objetivos:
  - a) El Plan General tiene por objeto específico en el Suelo Urbano completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso admitido de los terrenos y la de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la LRAU; así como establecer los ámbitos que serán objeto de procesos de renovación, reforma interior y protección y los elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos establecida en el artículo 17 de la LRAU.
  - b) En el suelo urbanizable, el Plan distingue entre los sectores ordenados pormenorizadamente y aquellos en los que no hay ordenación pormenorizada, pero estableciendo, para ambos casos, la ordenación estructural del territorio, del modelo urbanístico elegido. De esta manera se determina, aunque del modo más flexible posible, la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.
  - c) En el suelo no urbanizable, el plan, por considerarlo como suelo al margen del proceso urbanizador, establece las medidas necesarias para garantizar su protección, acotando de modo especial, tanto los usos como edificaciones que en él se permiten.

### Artículo 0.3. Ordenación Urbanística estructural (Estructura General y Orgánica del territorio)

Son determinaciones básicas que integran la ordenación estructural del Plan General cuya alteración conlleva la modificación del Plan General, las contenidas en el art. 17 de la LRAU y además:

- a) Definición de usos globales del territorio incluyendo la definición del área sujeta a zonificación de núcleo histórico tradicional (casco antiguo).
- b) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General donde se indica las posibles tipologías, las densidades máximas, los usos globales, el aprovechamiento objetivo máximo, etc...
- c) Las condiciones y normas que establece el plan para la adecuada conexión e integración de las unidades de ejecución que en él se delimitan (y que habrán de cumplirse para que sea posible la programación de las mismas).

### Artículo 0.4.- Aplicación, interpretación de los documentos y lectura

- 1.- La aplicación e interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, si bien, para la mejor realización de los principios rectores de la actividad urbanística también corresponde a la Administración autonómica, dentro de las competencias marcadas por la legislación, definir y tutelar, la política y el desarrollo urbanístico.

- 2.- El contenido del Plan General Municipal vincula a la Administración y los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos a realizar en el ámbito de este planeamiento deberán cumplir las previsiones de este Plan así como lo contenido en el Artículo 58 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.
- 3.- Las Normas del Plan General se interpretarán en función de los objetivos, finalidades y criterios expresados de carácter genérico y ninguna posible imprecisión de léxico o gráfica podrá ser motivo de contracción de los principios básicos del planeamiento.
- 4.- En la resolución de los casos dudosos el Ayuntamiento Pleno, con el quórum exigido para la aprobación de documentos de planeamiento, podrá aprobar criterios de aplicación e interpretación previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y del Secretario de la Corporación que podrá recabar el asesoramiento de la Consellería competente en materia de urbanismo.
- 5.- A efectos de aplicación, solo son válidos los documentos auténticos del Plan General, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciado se conserva en el Ayuntamiento. De los documentos que componen el mismo, únicamente las Normas Urbanísticas, los Planos de Ordenación y el apartado de la memoria relativo al cálculo del aprovechamiento tipo tienen carácter normativo. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los principios informantes del Plan General reflejados en la Memoria Justificativa, los de la legislación Urbanística vigente y los generales del derecho.
- 6.- En caso de duda entre los planos y las Normas Urbanísticas, tendrán prioridad las Normas Urbanísticas.
- 7.- Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechos sin perjuicio de la aplicación de los que se dictan con posterioridad, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos.

Artículo 0.5. Publicidad, ejecutoriedad y entrada en vigor del Plan General, efectos de aprobación.

A) Publicidad:

- 1.- Los documentos del Plan General serán públicos en todo su contenido y toda persona tendrá derecho a consultarlos e informarse en las dependencias municipales, en todo momento.
- 2.- El Ayuntamiento informará por escrito, previa solicitud dirigida al mismo, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La citada información urbanística expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información o en su defecto la información urbanística total o parcial que se solicite.
- 3.- En tanto no se apruebe, en su caso, la ordenanza reguladora de la Cédula Urbanística, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.
- 4.- En los títulos de enajenación de terrenos, edificios o industrias deberán hacerse constar expresamente las situaciones previstas en el Art. 45 de Ley del Suelo, en su caso.

**B) Ejecutoriedad:**

El Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El Plan entra plenamente en vigor, a los quince días de su publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

**C) Obligatoriedad:**

1.- Los particulares al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana, de la edificación y uso del suelo contenidas en este Plan General.

2.- Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensas que se concedan con independencia del Plan. Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 58 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística podrán autorizarse obras provisionales. La aplicación del artículo 58 de la LRAU referente a las obras provisionales nunca podrá convertirse en una solución sistemática o reiterada de permitir edificaciones ex-lege.

3.- La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.

**D) Declaración de Utilidad Pública**

La aprobación del Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 0.6. Vigencia y alteración del Plan General.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su revisión o bien por la modificación del mismo con la tramitación prevista en la legislación aplicable.

Artículo 0.7. Modificación del Plan General.

1.- Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos y determinaciones que lo integran, siempre que no afecte a la concepción global de la ordenación prevista o altere de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por si solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, en cuyo caso constituirá revisión.

2.- No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 10% las cifras establecidas por el Plan.
- b) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, en tanto no lo contradigan ni desvirtúen, se hallen o no previstas en estas Normas.
- c) Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otra índole que se deriven de Planes especiales aprobados definitivamente como consecuencia de catálogos de declaraciones

de Bienes de interés Cultural o de Planes Especiales redactados al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

- d) La modificación de cualquiera de los extremos contenidos en el Capítulo 2º del Título I, de estas Normas, relativa las licencias municipales siempre y cuando se aplique el procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de las Ordenanzas municipales.
  - e) En ningún caso podrá considerarse que las Normas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo, por lo que su alteración no precisará la modificación de aquel, si respeta sus determinaciones expresas.
  - f) Las alteraciones que solo afecten a determinaciones no básicas que por haber sido establecidas a título transitorio sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia del planeamiento general. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que estén así expresamente autorizado y aprobado por las presentes Normas Urbanísticas.
  - g) Cualquier circunstancia prevista en el artículo 0.11 de estas normas.
- 3.- Toda modificación del planeamiento deberá ser conforme a lo dispuesto en la LRAU, especialmente a lo dispuesto en los arts. 54.2, 55 y 59 de dicha Ley y deberá fundamentarse en el interés público.
- 4.- Toda modificación de planeamiento deberá ser conforme a lo dispuesto en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, sobre el suelo no urbanizable y en especial a lo dispuesto en el art. 2 de dicha Ley.

Artículo 0.8. Revisión del Plan General. Indicadores y circunstancias que la determinan.

- 1.- Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y general del territorio, debida a la elección de un nuevo modelo territorial o la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan substancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan.
- 2.- Sin perjuicio de su vigencia indefinida son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:
- a) Cuando el incremento de la población supere las previsiones del Plan y no sea posible satisfacer la demanda con el suelo urbanizable contenido en el mismo. Tomaremos como señal de referencia e hecho de que el ritmo de crecimiento de la población se incrementa en un 15% o más durante dos años consecutivos.
  - b) Cuando la demanda de usos e intensidades de suelo no se corresponda con las previsiones y clasificación del mismo, adoptadas en este Plan.
  - c) Cuando las implantaciones industriales ocupen las dos terceras partes del suelo previsto como de uso industrial
  - d) Cuando se presente una actuación importante y de interés público, que por sus características especiales no encaje en la estructura urbanística prevista, siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.
  - e) Cuando se considere procedente la modificación de algún elemento fundamental de la red estructural integrado en la estructura general y orgánica del territorio que repercute sobre la clasificación del suelo.
  - f) Cuando con el transcurso del tiempo quede patente que las previsiones son inadecuadas, bien por exceso en la clasificación de suelo, bien por defecto al agotarse el Plan por insuficiencia de suelo clasificado de cualquier uso capaz de absorber las demandas generales o bien por el agotamiento de su capacidad por el cumplimiento de sus previsiones.

- g) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.
- h) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sea de tan extraordinaria importancia que al tener, sustancialmente o de forma que generalizada, el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del termino municipal.
- i) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un planeamiento de rango superior.
- j) Cuando el suelo urbanizable clasificado esté desarrollado en sus dos terceras partes.
- k) Cuando las circunstancias así lo exigieran.

3.- Toda revisión de planeamiento deberá ser conforme a lo dispuesto en la LRAU, especialmente en a lo dispuesto en los arts. 55 y 59 de dicha Ley.

4.- Toda revisión de planeamiento deberá ser conforme a lo dispuesto en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable y en especial a lo dispuesto en el art. 2 de dicha Ley.

#### Artículo 0.9. De la documentación del Plan General.

Integran el Plan General, los siguientes documentos:

- 1.- La Memoria. Contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida y la justificación del modelo territorial adoptado en base a las diferentes alternativas contempladas explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación, que integra el Plan General.. Contiene también las conclusiones extraídas del resultado de la exposición pública y los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo y el cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano y Urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan. Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General, en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las presentes Normas.
- 2.- Los Planos que se concretan en los siguientes documentos:
  - A) Planos del modelo Territorial (Plano nº 1), a escala 1/10.000.- Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan con asignación de las superficies a las distintas clases de suelo y señalamiento de la red primaria de comunicaciones y la de infraestructuras básicas de servicios, dotaciones y equipamientos. Dado su contenido sirve como referencia para discernir en caso de duda al alcance de las alteraciones que pueda sufrir el Plan General.  
Clasificación del Suelo  
Red Primaria de Comunicaciones.  
Red de infraestructuras Básicas de Servicios, Dotaciones y Equipamientos.
  - B) Planos de Ordenación Estructural (Plano nº 3 y 4), a escala 1/5.000.- Contiene la ordenación estructural del conjunto del Término Municipal con clasificación del suelo, red primaria o estructural de dotaciones públicas y sectores de planeamiento diferido. Establece las distintas zonas clasificaciones de Suelo en que se divide el término municipal junto con las reservas dotacionales de la red Primaria o estructural.
  - C) Plano de Calificación y alineaciones del Suelo Urbano y urbanizable pormenorizado (Plano nº 2), a escala 1/ 1.000.- Se señalan en el las alineaciones, la calificación del suelo y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, así como las reservas de terrenos para las redes primaria y secundaria de suelo dotacional público.  
Establece las distintas zonas en que se divide el término municipal en función de sus usos globales permitidos. Se complementa con las ordenanzas y su asignación de usos globales, prohibidos y complementarios.

Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo y las áreas de planeamiento asumido en régimen definitivo y las Unidades de Ejecución. Se complementan con las ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidos en la presente normativa, con las condiciones generales de la edificación características de cada zona contenidas en el título 6º y con la delimitación de los conjuntos que por su valor histórico, artístico, arqueológico, paisajísticos o arquitectónico sea objeto de una especial consideración, cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo, con el contenido normativo que se regula en estas Normas como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán en caso de duda sobre los restantes.

- D) Planos de Gestión (Plano nº 3 y 4), a escala 1/5.000. Contiene la delimitación de las distintas áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable, así como de las distintas unidades de ejecución integradas en las mismas, con especificación de los aprovechamientos tipo de cada área de reparto delimitada. El aprovechamiento tipo viene expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ). Este plano se complementa con el cálculo del aprovechamiento tipo contenido en la Memoria del Plan General. Las alineaciones en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo las previstas en el plano nº 2 y en los que acompañan a la ficha característica.
- E) Plano de Servicios Públicos (Plano nº 5, 6 y 7), a escala 1/ 5.000.- Se establece el trazado indicativo de la red de abastecimiento de agua, alcantarillado y los puntos de alumbrado público, especificando lo existente y lo que se proyecta. Las alineaciones en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo siempre las previsiones del Plano nº 3. La red propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.
  - a) Planos de Información . Tienen carácter informativo y ponen de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

- 3.- El catálogo. Constituye un documento complementario del Plan, conteniendo la relación de elementos objeto de protección específica a fin de garantizar su preservación física y defensa.
- 4.- Estudio de impacto medioambiental.
- 5.- Las fichas de características urbanísticas de los Sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada. Las unidades de ejecución en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada la unidad de ejecución en suelo urbano, y de los Planes de Reforma Interior, estableciendo las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan, forman parte de estas Normas Urbanísticas.
- 6.- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Vinaròs, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.
- 7.- El resto de la documentación, del Plan General integrada por los documentos de información, planos de información (serie de planos A) y estudios, tienen carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

#### Artículo 0.10. Utilización del Plan General en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del presente Plan General en soporte magnético será posible cuando este disponible, tanto en su parte alfanumérica como gráfica. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.

La cartografía digital municipal a escala 1:1.000, elaborada en 1.998, es la base del P.G.O.U. en suelo urbano. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre esta cartografía digital a cualquier escala a fin de obtener una mayor precisión y facilitar su uso e

interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia.

Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.

#### Artículo 0.11. Precisión de límites. Interpretación de la documentación y lectura. Discrepancia entre documentos.

##### 1.- Precisión de límites:

A.- Las delimitaciones de Planes Especiales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle, áreas de reparto, unidades de ejecución, zonas o sistemas, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alienaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

B.- La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al diez por ciento (10%) (cuando ésta se produzca deberá estar plenamente justificada y acogerse a las medidas oportunas, establecidas en el artículo 0.7 de estas normas. de dotaciones y equipamientos.
- c) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos.

2.- Las imprecisiones y tolerancias propias de la cartografía podrán ser ajustadas en el desarrollo del Plan General mediante: La elaboración de Plano de Ordenación de Detalles, a escalas inferiores y debidamente aprobados; y los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización que se redacten; En cualquier caso la interpretación del contenido del Plan deberá respetar:

- a) Una tolerancia superficial máxima del 10%.
- b) No alterará la ordenación morfológica en modo sustancial.
- c) Se ajustará a las alineaciones oficiales señaladas por el Ayuntamiento o líneas de edificación ya consolidadas.
- d) Los condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como las existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública, podrán ser motivo de variación en la interpretación de los documentos del Plan.

##### 3.- Discrepancia entre documentos:

En caso de existir discrepancia entre los distintos documentos que integran el presente Plan General prevalecerá la parte escrita sobre la gráfica.

#### Artículo 0.12. Edificios y usos anteriores al Plan General. (S) *(modif. s/mod. puntual 27)*



- 1.- Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes e incompatibles con las determinaciones del mismo se consideran fuera de ordenación.
- 2.- Se establecen dos niveles de fuera de ordenación el 1 y el 2.
- 3.- Se consideran fuera de ordenación con el nivel 1:
  - a) aquellos edificios e instalaciones que contravengan el presente Plan General por ocupar terrenos calificados como zonas verdes, viales, espacios libres, o bien parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos de carácter comunitario o cualquier clase de sistema que haya de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación, salvo que dichos edificios, por sus características, sean utilizables como tales equipamientos.
  - b) Asimismo, se enmarcarán en el nivel 1 los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, no teniendo derecho a ningún tipo de indemnización, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones de las presentes normas urbanísticas.
  - c) Las edificaciones y/o instalaciones situadas en suelo urbano sujeto a reforma interior que requiera la demolición de las mismas.
  - d) Las que alberguen actividades calificadas como molestas, insalubres, nociva o peligrosas incompatibles con los usos propios de la zona donde se encuentren emplazadas, según lo establecido en el Plan General, que se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos, en tanto subsista la actividad.
- 4.- Se consideran fuera de ordenación con el nivel 2 aquellos edificios que contravengan el Plan General por cualquier otra circunstancia distinta de las enumeradas en el apartado anterior, por ejemplo los edificios y/o instalaciones anteriores a las presentes normas que no cuenten con las dimensiones exigidas en los chaflanes, las edificaciones que no mantengan la distancia a lindes y a vial público, edificaciones con altura reguladora superior a la máxima permitida en una zona urbanística, etc.
- 5.- En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 1, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, siempre que éste no esté declarado como ruina inminente en cuyo caso deberá procederse a su demolición. Para ello el titular o promotor deberá renunciar expresamente a todo incremento en el valor del inmueble que pueda deberse a la obra.  
Cuando se proceda a la demolición de cualquier edificación anterior al Plan, o éste reúna los presupuestos para su declaración como edificación ruinoso, el aprovechamiento de la parcela resultante deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad y determinaciones establecidas en el Plan General.

**Salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo**, en los edificios fuera de ordenación nivel 1 no podrá concederse nuevamente licencia de actividad, una vez cesada esta, ni en aquellos casos en los que se dedique al uso al que se destinó originariamente. No podrá tampoco modificarse **sustancialmente** las condiciones de la licencia dada originariamente.

**Podrán otorgarse licencias para obras y usos provisionales siempre y cuando no se modifique el uso genérico al que se destinaba el local o edificio, y las obras a llevar a cabo se limiten a las dispuestas en los párrafos anteriores. A este fin, se entenderá que las obras que podrán efectuarse se limitarán a la conservación, entendiendo como tal, las mínimas que permitan el normal desarrollo de la actividad que se solicita.**

**Se autorizará también el cambio de uso o de titularidad de la licencia (si es el mismo uso) .**

**Licencias de ocupación. Se podrán otorgar en las viviendas fuera de ordenación, siempre y cuando cumplan las condiciones de habitabilidad que la legislación de aplicación disponga y no se tratara de edificaciones ilegales.**

**Este tratamiento no podrá suponer incumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de este Plan general.**

- 6.- En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 2 son autorizables todo tipo de obras de reforma, consolidación, reparación, modernización y mejora de sus condiciones higiénicas y estéticas, como si de un edificio que no se encontrará en fuera de ordenación se tratase, en tanto concluya la vida útil del mismo. No será de aplicación lo anterior en caso de sustitución del edificio de que el alcance de la reforma proyectada sea equiparable a la reedificación, en cuyo caso se deberá dar cumplimiento integro a las presentes normas urbanísticas. A estos efectos se considera que la reforma es equiparable a la reedificación cuando el presupuesto de la misma sea igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del que tendría en el caso de construirse de nueva planta.

Se permitirá cualquier modificación o ampliación de estos edificios siempre que lo ejecutado de nueva planta se ajuste a las condiciones establecidas en estas normas para la zona urbanística de que se trate y se procurará además disminuir o eliminar el grado de disconformidad con las mismas de lo edificado con anterioridad.

**Se autorizará también el cambio de uso o de titularidad de la licencia (si es el mismo uso).**

7.- Los usos existentes que resultasen disconformes con la normativa establecida para cada zona urbanística y que no quedase comprendido en el párrafo 3.d, de este artículo, estarán sujetos a las mismas regulaciones que se establecen para las edificaciones, siempre que su permanencia no obstaculice el desarrollo de los demás usos previstos por el Plan General, en la zona urbanística de que se trate de modo que podrán darse licencias provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlos al nuevo planeamiento (nivel 2)."

## **CRITERIOS INTERPRETATIVOS**

*(modif. s/mod. puntual 3)*

- Interpretar el citado art. 0.12 pto. 6, respecto a los edificios fuera de ordenación nivel 2, por no alcanzar la altura, la mínima determinada en el Plan. En caso de ampliación de estos edificios no será necesario alcanzar la altura mínima por entenderse que con la ampliación se disminuye el grado de disconformidad con las normas.

### Artículo 0.13 Articulado de las normas urbanísticas .

1.- Las presentes Normas urbanísticas constituyen un texto obligatorio que con los otros documentos exigidos por el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integran el Plan General de Ordenación Urbana del territorio al que se refiere el artículo 01 de este capítulo.

2.- Según lo previsto en la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística sobre el campo de aplicación de las Ordenanzas Municipales a través de ellas se pueden regular aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y en general, las condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

3.- Podrán regular asimismo en términos compatibles con el planeamiento las actividades susceptibles de autorizaciones en cada inmueble y las condiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones (art. 15 de la LRAU).

Artículo 0.14. legislación Suplementaria

Se estará a lo dispuesto en todas aquellas normas y leyes de aplicación obligatoria de mayor o igual rango tanto de ámbito autonómica como nacional.