

miércoles 23 de abril de 2025

Artículo 15.4.3. Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos de la Disposición adicional primera de la LOUA se consideran en situación legal de fuera de ordenación por ser disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones así como los usos y actividades existentes que se encuentren en las siguientes situaciones:

1.1. Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

1.2. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

1.3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

1.4. Los que se sitúen en la zona de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios de la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables.

4. En cuanto al derecho a indemnización por cambio de planeamiento, cuando proceda, se estará a lo dispuesto en citado artículo 35 de la legislación estatal.