

miércoles 23 de abril de 2025

Artículo 15.4.5. Efectos de la calificación de fuera de ordenación y de la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación o en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, es causa de denegación de licencias de obras. Excepcionalmente, y siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud, podrán concederse licencias para:

1. Las obras de reparación, conservación o adaptación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.
2. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
3. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
4. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el punto 1.3 del artículo 15.4.3.
5. Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de cinco (5) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso a que hace referencia el punto 3 del artículo 4.7.28.
6. Las obras permitidas a las que se refiere la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, con relación a las edificaciones emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito y en el resto de la zona de servidumbre de protección.