

DÉNIA

LA XARA

PLAN DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA

VERSIÓN PRELIMINAR 2024

NORMAS

de ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA

# ÍNDICE

## NORMAS de ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 1 NORMAS GENERALES

#### 1.1 GENERALIDADES

- 1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación
- 1.1.2 Vigencia
- 1.1.3 Interpretación
- 1.1.4 Efectos
- 1.1.5 Normas Urbanísticas Estructurales y Medidas de Integración Paisajística
- 1.1.6 Gestión de las reservas de Aprovechamiento
- 1.1.7 Afecciones

### 2 NORMAS PARTICULARES

#### 2.1 NORMAS PARTICULARES REGULADORAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

- 2.1.1 Objeto y características
- 2.1.2 Ámbito específico
- 2.1.3 Aplicación y alcance
- 2.1.4 Emplazamiento/Ocupación y Altura de edificación en las parcelas de la zona RE-EL *Escoles* Lindantes con parcelas edificadas de la zona RE-MY *Muntanyeta* o RE-CP *Camí Pedreguer*.
- 2.1.5 Perspectiva de género

##### FICHAS:

CEAE	NH-MJ
"	RE-EL
"	RE-MY
"	RE-CP
"	RE-CX
"	RE-XA
"	RE-TR

#### 2.2 DATOS Y REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS

- 2.2.1 Objeto y datos
- 2.2.2 Requisitos

##### FICHAS:

DREAIP UE-LX-01
" UE-LX-02

#### 2.3 EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

### 3 NORMAS TRANSITORIAS

# 1 NORMAS GENERALES<sup>1</sup>

## 1.1 GENERALIDADES

### 1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada forman parte del Plan de Ordenación Pormenorizada de *La Xara* (en adelante POP.LX), tienen por objeto regular pormenorizadamente la gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del suelo urbano del núcleo urbano de *La Xara (Dénia)*, de conformidad y aunadamente con el Plan General Estructural de *Dénia*, la legislación y demás normativa estatal y autonómica aplicable.

Se dividen en dos grupos: las (presentes) generales, y las (posteriores) particulares que se aplican a ámbitos concretos.

### 1.1.2 Vigencia

- 1 La vigencia de este POP.LX es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o puntuales o sectoriales que se aprueben y de las indirectas derivadas de la aprobación de otros planeamientos o normas que impliquen alteración de sus determinaciones.
- 2 Por revisión se entiende una alteración en profundidad y por completo<sup>2</sup> de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad, de forma que se sustituye este Plan por el revisado. Requiere la previa o simultánea modificación del PGE.D.
- 3 Modificación es, por el contrario, la alteración parcial de sus determinaciones, siempre que no suponga alteración del PGE o si así fuere, se tramite simultáneamente a la modificación –que no quepa calificar de revisión– de este.  
No se entenderán como modificaciones del POP las precisiones y/o reajustes de límites contenidos en los planes y/o proyectos de ordenación para su desarrollo, gestión y urbanización, derivados de la mejora de la cartografía o de las adaptaciones a la realidad existente<sup>3</sup>.

---

1 Las notas a pie de página, como la presente, no constituye especificación normativa propiamente dicha, sino aclaración o información complementaria.

2 Afecta a todos los documentos del Plan, incluso los informativos.

3 Que conllevará de forma natural las modificaciones de edificabilidad y demás parámetros que resulten derivados de esa precisión/reajuste.

Ejemplo:

De un ámbito con ordenación detallada sobre cartografía base 1/1.000 por restitución fotogramétrica, se delimita la Unidad de Ejecución. Sus superficies están registradas bien en el plano OP bien en la Memoria bien en las fichas de gestión.

Al gestionar la Actuación se elabora nueva cartografía adecuada a la escala de proyecto de urbanización: 1/500 o aún menor. Ocurrirá que las bases cartográficas si son de buena calidad serán casi iguales pero no por completo sino que se darán ligeras variaciones de la superficie de viales, de las zonas verdes, de los enclaves edificables. Si estos últimos tiene edificabilidad asignada por coeficiente habrá variación de la edificabilidad de la Unidad, positiva o negativa.

- 4 El Ayt. de *Dénia*, en ejercicio de la potestad de planeamiento que le es propia podrá promover la revisión cuando, justificadamente, lo estime conveniente y oportuno y, en todo caso:
- si se aprueba un nuevo Plan General Estructural, o se modifica el de base para este POP, y las nuevas determinaciones lo requieren, explícita o implícitamente.
  - si se dan hechos objetivos que, justificadamente, lo aconsejen.

### 1.1.3 Interpretación

- 1 El conjunto de las determinaciones y especificaciones contenidas en la documentación de este POP.LX pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en estas Normas, Planos de Ordenación, Fichas de Gestión y Memoria.
- 2 La interpretación administrativa de este POP.LX corresponde, en al ámbito de sus competencias respectivas, a la EATIM de *La Xara*, al Ayuntamiento de *Dénia*, y a los órganos pertinentes de la *Generalitat Valenciana*.
- Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse, por la EATIM o, en su caso, por el Ayuntamiento de *Dénia*, y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
- 3 Las diferentes determinaciones de este POP.LX son aplicables normalmente a ámbitos complejos y, excepcionalmente, a parcelas individualizadas, o a la parte de ellas incluida en el ámbito de aplicación de la determinación correspondiente según los Planos de Ordenación y estas Normas Urbanísticas.
- Las parcelas afectadas parcialmente podrán dividirse de forma que cada parte segregada resulte en un ámbito homogéneo, si, y solo si, con tal división se facilita la gestión del Plan y no se perjudican otros objetivos o determinaciones de este o de legislación sectorial.
- 4 Las superficies indicadas en los planos de ordenación no deben reputarse como exactas y ceden ante otras justificadamente mejor realizadas con otras tecnologías o a menor escala.

### 1.1.4 Efectos

- 1 La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes.
- 2 En las NUP.P.LX se relacionan los edificios, o parte de ellos, que quedan en situación de Fuera de Ordenación.

### 1.1.5 Normas Urbanísticas Estructurales y Medidas de Integración Paisajística

Son de aplicación –salvo que resulte manifiestamente impertinente- las Normas Urbanísticas Generales del PGE.D, y, en especial, la clasificación, definiciones y códigos de las Actuaciones de Ejecución (sección 1.2.7), las Condiciones Generales de la Edificación (sección 1.7) y las de los Usos (sección 1.8).

Así mismo, son de aplicación las Medidas de Integración Paisajística, Protectoras y Correctoras, del Estudio de Integración Paisajística que acompaña a este POP.

### 1.1.6 Gestión de Reservas de Aprovechamiento

Puede incrementarse la edificabilidad sobre la determinada directamente por coeficiente en las Normas Particulares, sin que se sobrepasen los restantes parámetros (altura, ocupación, retranqueos, etc) de obligatoria observancia mediante la incorporación de Reservas de Aprovechamiento, según NN.UU. del PGE.

### 1.1.7 Afecciones

1 El plano de Afecciones (POP-LX-AFC) expresa la afección por inundabilidad, con dos grupos de determinaciones:

- Peligrosidad, con calado menor o superior a 0,8 m, con independencia del periodo de retorno.  
Las láminas de las diferentes niveles de peligrosidad están derivadas del Estudio de Inundabilidad del sector *Pinaret*, integrado en el PGE, que analiza la inundabilidad del *Regatxo* o *Morxama*, en el entorno de *La Xara*.

- Lámina de Flujo preferente

Son de aplicación las determinaciones del RDPH, art. 9ter y 14 bis tomando como base la cartografía del plano de Afecciones indicado.

También las Normas A, B y C del Anexo I (Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización) de la normativa de PATRICOVA tomando como base id, id.

También se expresa la afección por cauces, y, en él, se delimita la zona de servidumbre y la de policía, derivadas ambas del bco. *Regatxo* o *Morxama*.

Los efectos de dicha afección son los previstos en la legislación sobre Dominio Público Hidráulico y Cauces.

También se grafían los entornos de protección de:

- BRL C01-009 (M) Iglesia Parroquial de San Mateo Apostol y Abadía
- BRL C03-026 (EE) Llavador de La Xara

que, obviamente, trasladan con mayor rigor geométrico, los del Catálogo de Protecciones.

2 La Zona de Protección de la travesía de la CV723 y de la CV735: Es la banda entre el límite exterior de la calzada que esté materializado realmente y la alineación de la vía, definida en el plano OPG. Sus efectos son los previstos en la legislación autonómica de carreteras.

3 En los gráficos de las fichas CEAE se han reflejado los límites anteriores, bien entendido que la precisión la da el plano y no el gráfico.

## 2 NORMAS PARTICULARES

### 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES REGULADORAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN

#### 2.1.1 Objeto y características

- 1 Estas NUP.P.LX regulan, para los suelos con ordenación pormenorizada determinada por este POP.LX, las condiciones específicas que, por razón de su emplazamiento, han de observar las actuaciones de Ejecución, concretamente las de Parcelación, Urbanización, Edificación y de Instalación de Actividades, a fin de conseguir y/o mantener una ordenación de la edificación y de los usos característica, diferenciada y nítida, y congruente con los objetivos y otras condiciones que, en su caso, se hayan definido en el PGE.D para cada pieza urbana o zona.
- 2 Estas NPE se presentan bajo el formato de FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN (fichas **CEAE**), y son a las siguientes:

NH-MJ -	<i>Major</i>
RE-EL	<i>Escoles</i>
RE-MY	<i>Muntanyeta</i>
RE-CP	<i>cº. Pedreguer</i>
RE-CX	<i>Ca La Xara</i>
RE-XA	<i>Ximo l'almassera</i>
RE-TR	<i>Travesía</i>

#### 2.1.2 Ámbito específico

- 1 Cada Norma se aplica de forma individualizada a cada parcela, o, si es el caso, a la parte de ella, incluida en el ámbito señalado en el plano de Ordenación Pormenorizada (OGP) de este POP.LX.  
El gráfico que se integra en cada ficha CEAE es un gráfico (sin escala sencilla que no permite la medición de distancias sobre él) que si permite apreciar -en la mayoría de los casos- la pertenencia, o al menos la proximidad, o no de un predio o parcela a cada límite específico. En ese gráfico, para aliviar y facilitar las consultas, se han reflejado diversas afecciones derivadas del plano de Afecciones (AFC) de este POP, y cabe realizar la misma prevención.
- 2 Dentro de cada zona se pueden prever variedades, aplicables a ámbitos más reducidos, que son:
  - a) Por el diferente grado de intensidad permitido para la instalación de los usos autorizados, regulación que se realiza bien directamente mediante la del coeficiente de edificabilidad, bien indirectamente mediante la de otras condiciones de volumen: altura, ocupación, etc; o simplemente, cuando para conseguir un determinado objetivo específico de ordenación de la edificación, se regulan diferentes condiciones de volumen, aunque se mantenga la edificabilidad. Cada variedad se identifica con un numeral: 1, 2....etc.
  - b) Por el diferente nivel de compatibilidad de otros usos diferentes del característico o por la obligatoriedad de destinar un determinado porcentaje a uno de estos usos compatibles. Cada variedad se identifica con una letra: a, b....etc.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> En este POP.LX no se da en este caso, pero se deja preparada la estructura normativa para admitir estas matizaciones.

La calificación detallada aplicable a cada parcela o enclave se codifica mediante la conjunción del código de zona y, en su caso, los de nivel y/o grado, por este orden.

3 En los gráficos

### 2.1.3 Aplicación y alcance

1 El alcance de estas NPE se gradúa según las siguientes reglas:

- a) A las Actuaciones de Parcelación: Según Normas Generales.
- b) A las Actuaciones de Edificación:
  - b.1) Las obras de Nueva Planta observarán estas condiciones en su integridad.
  - b.2) Por las Obras de Ampliación no se superará la edificabilidad, ocupación y altura máxima que en cada caso se especifica, y la nueva edificación observará las determinaciones de posición de la edificación.
  - b.3) Las Obras en los Edificios observarán estas NUP.P si no suponen desvío de sus objetivos.
- c) A las de Instalación de Usos y Actividades: Son de aplicación a los cambios de uso y los nuevos que se implanten, pero no a los existentes.
- d) Son de aplicación también, según las reglas anteriores, a las otras Actuaciones Urbanísticas que por su naturaleza sean pertinentes.

2 Su aplicación, asimismo, se ajustará a las siguientes pautas:

- a) Cuando las condiciones de parcelación relativas a las parcelas existentes se especifican como libres significa que se admiten éstas, cualquiera que sea su superficie, longitud del frontal y configuración, con las únicas condiciones de:
  - 1) Permitir la ubicación, cumpliendo las condiciones generales y particulares, de una edificación destinada al uso característico cumpliendo las condiciones de volumen.
  - 2) Tener acceso desde el viario público en un frente no menor de 3 m directamente por presentar la parcela frontal a la alineación exterior.  
Puede admitirse la resolución del acceso desde el viario público a través de otras parcelas o partes de ella/s intermedias destinadas a tal fin y no edificables:
    - 1º Si así estuviere previsto en la parcelación o reparcelación anteriormente aprobada.
    - 2º Cuando estos accesos estén configurados de hecho y sea manifiesta, permanente y pacífica su utilización como, y solo como, tales.
- b) Cuando no se permiten Nuevas Parcelas significa que no se autorizan operaciones de Segregación y/o Parcelación.  
Si no se prohíbe expresamente se permite la Agrupación y la Normalización de fincas.
- c) Cuando la ocupación y/o la edificabilidad se especifican como libres o simplemente no se limitan, no significa que su cuantía sea ilimitada, sino derivada de las restantes condiciones de volumen.
- d) La edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup>techo o superficie construida aplicable sobre la parcela neta. Las condiciones de volumen o de los usos diferentes de la determinación específica de la edificabilidad también deben entenderse como definidoras y limitativas de esta.
- e) El uso infraestructural se admite en todos los casos a nivel de planta baja, inferior o en edificio exclusivo, por lo que se omite su especificación en cada norma. Puede admitirse en otras situaciones cuando la tecnología de la infraestructura lo requiera o aconseje, avalado en informe técnico.
- f) El uso de aparcamiento se autoriza en todos los casos que sea exigible como dotación de otro uso autorizado o instalado, o de instalación conjunta, y su superficie o capacidad no exceda del 50% sobre la cuantía mínima exigida, computada en nº de plazas.
- g) En una parcela podrá edificarse una o varias construcciones, si las condiciones particulares no lo prohíben. Si no está prohibido podrán adosarse entre sí. Análogamente, cada edificación podrá destinarse a uno o varios de los usos permitidos.
- h) Si un uso se autoriza en régimen de edificación exclusiva podrá coexistir, a nivel de parcela, con otro u otros usos admitidos, pero estos habrán de emplazarse en otra edificación, adosada o no

a aquella; si el régimen fuere de “en parcela exclusiva” no se admiten estos otros usos que no sean los complementarios.

Inversamente la instalación del uso que solo se autoriza en parcela exclusiva requiere la erradicación de los que estuvieren implantados y no fueren admitidos en presencia de este.

#### 2.1.4 **Emplazamiento/Ocupación y Altura de edificación en las parcelas de la zona RE-EL Escolles lindantes con parcelas edificadas de la zona RE-MY *Muntanyeta* o RE-CP *Camí Pedreguer*.**

En las parcelas de la zona RE-EL *Escoles* que presenten lindero común con parcelas de la zona RE-MY *Muntanyeta* o con la zona RE-CP *Camí Pedreguer* la edificación podrá alcanzar dicho lindero, si y solo si, la edificación existente de hecho en la parcela de la/s zona/s RE-MY o CP lo alcanza, limitándose esta posibilidad a solo la parte del lindero que esté alcanzada de hecho por la edificación de altura 3+Atico o mayor. Asimismo, la altura en número de plantas, de la edificación en la parcela emplazada en zona RE-EL *Escoles* en la parte del lindero común podrá igualar a la que tenga en esa misma parte la de la edificación existente en la/s zona/s RE-MY o CP, pero esta altura suplementaria no puede situarse a menos de 3 m de la alineación a calle de la parcela, ni a cualquier lindero con otra parcela emplazada en la misma zona RE-EL *Escoles*, salvo que ese pudiera beneficiarse de esta misma excepción de ocupación y altura. Esta excepcionalidad relativa al emplazamiento de la edificación/ocupación y altura no conlleva mayor derecho a edificabilidad.

#### 2.1.5 **Perspectiva de género**

En la concepción, programación y proyecto de las obras de urbanización o reurbanización se observarán las determinaciones de los apartados 5.1 a 5.5, y su correspondencia con el 9.3 y 6.2 y 6.3 del Anexo XII del tr LOTUP.

## ○ **DATOS Y REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS**

### 2.2.1 **Objeto y datos**

- 1 Estos Requisitos particulares para la programación de las Actuaciones de Ejecución previstas (RPPAI) tienen por objeto especificar los requisitos y condiciones particulares que, por razón de sus características, emplazamiento y límites, deben cumplirse para que cada Actuación Integrada concreta a que se refieran puede ser programada y ejecutada. Estas condiciones pueden ser:
  - a) Relativas al estado de desarrollo y/o implantación de usos y edificaciones en otros ámbitos.
  - b) Relativas a los requisitos de conexión de las redes dotacionales de la Actuación a otras infraestructuras.
  - c) Relativas a las características de las obras de urbanización.
- 2 Estas condiciones son complementarias de las que con carácter general se exigen por la legislación y demás normativa, con idéntica finalidad.
- 3 Estas condiciones se detallan en fichas, que se refieren a cada una de las Actuaciones Integradas previstas para el desarrollo de este Plan General.  
En todos los casos se trata de suelo con ordenación pormenorizada, y a cada Actuación se hace corresponder una Unidad de Ejecución.
- 4 Las fichas contienen también los datos de superficie y edificabilidad de la Actuación y también el cálculo del Aprovechamiento Tipo.

## 2.2.2 Requisitos

- 1 Se contienen en las fichas de DATOS Y REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS (fichas DREPAIP) siguientes, anexas:
  - DREPAIP- UE-LX-1
  - DREPAIP- UE-LX-2y se completan con los siguientes.
  - a) Si no se indica lo contrario, los servicios a implantar son los siguientes:
    - a.1) Municipales:
      - Pavimentación y Alumbrado de la red viaria, incluyendo aceras y calzadas y aparcamientos en la red viaria.
      - Señalización para ordenación del tráfico.
      - Red para suministro y distribución de agua potable a las parcelas, incluyendo suministro para Red de riego para la red viaria y Zonas Verdes y para Hidrantes.
      - Acondicionamiento de las zonas verdes.
      - Alcantarillado y Drenaje de aguas pluviales.
    - a.2) Otros:
      - Instalación para suministro eléctrico a las parcelas, alumbrado público y zonas verdes.
      - Preinstalación para telefonía/telecomunicaciones.
  - b) En todo caso el desarrollo de cada Actuación queda supeditado:
    - b.1) A la previsión en las obras de urbanización de las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida de residuos, y en general a la previsión de recogida, gestión y tratamiento de los residuos sólidos que se puedan generar, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997 de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano
    - b.2) Al tratamiento de las aguas residuales generadas mediante la conexión a la red municipal de alcantarillado, y a que se acredite, por la entidad gestora de la misma, la capacidad de las instalaciones para admitir el efluente.

La conexión deberá disponer de arqueta de registro modelo Ordenanza de Vertidos a la Red s/EP SAR dotada de guía para tajadera que permita la interrupción de la conexión y cualquier otra condición que sea de pertinente aplicación,
    - b.3) A la participación en el pago del suplemento de las infraestructuras de saneamiento que el desarrollo pueda conllevar.

## 2.3 EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

### 2.3.1 Edificaciones Fuera de Ordenación

Las siguientes edificaciones se declaran Fuera de Ordenación por concurrir en ellas las circunstancias relacionadas en los arts. 1.1.05 y 1.1.06 de las Normas Urbanísticas del PGE.D:

<u>Emplazamiento</u>	<u>Rfcia Catastral</u>	<u>motivo</u>	<u>afección</u>
" 35	5121601BD4052S0001TQ	fuera de alineación	parcial
Ximo l'A. s/n ?	5020301BD4041N	fuera de alineación	parcial



### 3 NORMAS TRANSITORIAS

En las Unidades de Ejecución delimitadas, en tanto no se desarrolle y ejecuten, no se permiten las obras de nueva edificación, solo las Obras en los Edificios (OE.\*\*).

Í Se reproduce seguidamente el apartado 4 del art. 1.1.05 y el art. 1.1.06 del Plan General Estructura de Dénia:

#### 4 Construcciones, Edificaciones e Instalaciones y Usos preexistentes:

4.1 Sólo se consideran Fuera de Ordenación, por ser incompatibles con este Plan General, los edificios, construcciones e instalaciones y usos, o si fuere materialmente separable la parte, que se encuentren en la situación siguiente:

- a) que ocupen suelo destinado por este PGE a viario o zonas verdes o espacios libres públicos, y
- b) los usos que resulten incompatibles con las dotaciones públicas asignadas al lugar de su emplazamiento, salvo:
  - 1º que exista aprobado, o se apruebe, proyecto de urbanización, o de acondicionamiento, del viario o zona verde o espacio libre, o de implantación del equipamiento, que lo incorpore, o,
  - 2º que el Plan determine expresamente la compatibilidad,
- c) Las incluidas en sectores para nuevos desarrollos de uso característico diferente al que presten, o, si no están en servicio, al último que hayan prestado, y cuya configuración espacial y constructiva las haga manifiestamente inadecuadas para acogerlo.

Por tanto:

- I El simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de Edificación/Construcción/Instalación Fuera de Ordenación, sino Fuera de Norma, y no es obstáculo para el mantenimiento de los usos lícitamente instalados o para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan en cada zona y lugar, ni supone obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios y también las de Nueva Edificación, si bien las de Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de Nueva Planta, y las obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad y la ocupación de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y la parte que constituye la ampliación propiamente dicha se ajusta a las condiciones de posición, y altura exigida para aquellos.
- II La mera incompatibilidad de un uso existente con los previstos no impide su persistencia y la simple mejora de sus instalaciones mecánicas cuyo objetivo sea minorar su impacto sobre los usos vecinos y no suponga aumento de sus prestaciones y funcionalidad.

#### 4.2 Edificaciones Inventariadas y Catalogadas

Las determinaciones del Catálogo integrado en el presente Plan General en cuanto supongan protección y, por tanto, propuesta de mantenimiento de inmuebles, o parte/s de ellos, priman sobre las determinaciones de edificabilidad, ocupación, altura y exigencia de retranqueo de cualquier tipo determinadas por el Plan General relativas al suelo no urbanizable o al suelo urbano, e incluso al suelo urbanizable sin plan parcial, y, en el caso de protección parcial o ambiental, siempre se podrá autorizar la Reconstrucción de aquellas partes que no se exija mantener según las determinaciones de protección del Catálogo.

Los planes de desarrollo que determinen la ordenación detallada del suelo urbano o urbanizable resolverán estas situaciones con respecto a los inmuebles que afecten.

#### 1.1.0.6 Edificaciones Fuera de Ordenación e Incompatibles

1 La calificación de una edificación, o un uso, como Fuera de Ordenación o como incompatible con su emplazamiento requiere su inclusión como tal en la:

- Relación Municipal de Edificaciones y Usos Fuera de Ordenación/Incompatibles, y en
- Los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen este Plan General

2 Se incluirán en la Relación:

- a) En la sección Fuera de Ordenación: Las/os que procedan s/1.1.0.5.4.1 anterior,
- b) En la sección Incompatibles: Aquellos que, sin resultar Fuera de Ordenación, incumplen las normas de tal forma y cuantía que suponen una afección al paisaje urbano de la pieza urbana en la que se insertan que los hacen merecedores de esa calificación.

3 Los instrumentos de planeamiento para desarrollo o mejora de este Plan General especificarán individualizadamente las construcciones, edificaciones e instalaciones y usos que resulten Fuera de Ordenación/Incompatibles

- 4 *La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo:*
- a) *las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor, que serán admisibles,*
  - b) *las de Demolición/Sustitución total o parcial y/o las precisas para eliminar o minorar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación,*
  - c) *las de Consolidación o Reparación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.*
- 5 *La calificación como Fuera de Ordenación es causa de denegación de las licencias de actividad, salvo las que sean para los usos para los que fue construido o para los usos provisionales.*
- 6 *La calificación como Incompatible es causa de denegación de ayudas públicas para el mantenimiento de la edificación/uso, excepto aquellas que supongan mejora para la escena urbana o para la afección a usos vecinos.*
- 7 *La situación como Fuera de Ordenación o Incompatible de una edificación, valla o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.*
- 8 *La petición de licencias relativas a una edificación/instalación/uso, no es obstáculo para la inclusión de ella/él en la Relación.*