



AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Plaza de la Constitución, 1 – 23240 Navas de San Juan (Jaén)

Teléfonos 953689100 Fax 953688012-Correo e. navasurbanismo@promojaen.es –

C.I.F. P2306300A

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Los técnicos municipales que suscriben proponen la incorporación a las vigentes ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN de las siguientes Normas:

### *“4.5.5.1 OBRAS EN EDIFICIOS DECLARADOS EN RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN*

*Las presentes Normas se aplicarán a las construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades considerados en situación legal de Fuera de Ordenación o Asimilados a Fuera de Ordenación.*

*Se distinguirá entre dos tipos de construcciones, edificios e instalaciones:*

*a) Las consideradas como totalmente incompatibles con el planeamiento, que estarán constituidas por:*

*- Las que presentan usos expresamente prohibidos o incompatibles por normativa sectorial o municipal.*

*- Las que ocupen suelo de dominio público o impidan la efectividad de su destino.*

*- Las ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, excepto si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, en cuyo caso será de aplicación el régimen previsto en el Decreto 2/2012 que pudiera corresponderle.*

*- Las ubicadas en suelo no urbanizable que presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales.*

*- Las que presenten una altura superior a la permitida en más de una planta.*

*En el caso de situaciones calificables como totalmente incompatibles solo se consentirán obras de reparación y conservación, pudiendo llegar a autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la edificación en un plazo de 5 años.*

*A estos efectos se considerarán obras de mantenimiento y conservación a aquellas obras cuyo fin es mantener el edificio, o partes del mismo, en adecuadas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato. Puede comprender obras de refuerzo aunque no comprende la alteración de elementos estructurales ni de la organización espacial.*

*A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que tienen por finalidad el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura del edificio, o partes del mismo, con posibles alteraciones menores de la estructura y distribución interior cuando éstas fuesen inevitables para lograr los afianzamientos necesarios.*



AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN  
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Plaza de la Constitución, 1 – 23240 Navas de San Juan (Jaén)  
Teléfonos 953689100 Fax 953688012-Correo e. navasurbanismo@promojaen.es –  
C.I.F. P2306300A

*b) Las consideradas parcialmente incompatibles con el planeamiento, constituidas por todos los demás casos disconformes.*

*En el caso de situaciones calificables como parcialmente incompatibles podrán autorizarse, además de las señaladas en los párrafos anteriores, obras de reforma según quedan definida en estas Normas.*

*En los casos de edificaciones y construcciones que estén declaradas en ruina o sean susceptibles de serlo en virtud de lo establecido en el art.157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se consideran inexistentes a estos efectos y solo se permitirá su reconstrucción en los supuestos legalmente previstos para nuevas edificaciones”.*

Fdo. D. Ernesto Mateu Torres

Fdo. D. Francisco Javier Gómez Bago