



ACUERDO de 30 de enero de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia de Alcántara, que afecta a la regulación del régimen de "fuera de ordenación".
(2020AC0020)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de enero de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Valencia de Alcántara no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Con la presente modificación puntual pretende, flexibilizar las condiciones establecidas para las obras en edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación mediante la modificación del artículo 81, adaptándola a lo establecido en la LSOTEX, dada la problemática que su redacción actual provoca al resultar demasiado restrictiva.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX y 105.5 del RPLANEX.



En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 30 de enero de 2020.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30/01/2020, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que afecta a la regulación del régimen de 'fuera de ordenación', modificando el artículo 81, el cual queda como sigue:

Artículo 81. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultasen disconformes con el mismo, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

Atendiendo a LSOTEX, se establece la siguiente distinción para los mismos:

- Fuera de ordenación total. Se encontrarán en esta situación aquellos en los que la incompatibilidad con la ordenación de las presentes NNSS sea total. Se entiende que esta incompatibilidad es total en los casos en los que no puedan llegar a cumplir los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias y/o en otras normativas de obligado cumplimiento (sectorial...). En todo caso, se consideran totalmente incompatibles las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

En estos casos sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como aquellas que determine la ley del suelo.

- Fuera de ordenación parcial. Se encontrarán en esta situación aquellos en los que la incompatibilidad con las presentes NNSS sea parcial. Se encuentran en esta situación aquellos que puedan llegar a cumplir con los parámetros y/o exigencias establecidas en las Normas Subsidiarias y/o en otras normativas de obligado cumplimiento con dichas obras.

En estos casos se podrán autorizar obras de conservación y de reforma o mejora, así como aquellas que pueda considerar la ley del suelo, y conforme a sus determinaciones.

2. Son obras de conservación aquellas necesarias para mantener el edificio, construcción o instalación en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.



3. Son obras de reforma o mejora permitidas en estos casos:

- Aquellas obras que tengan por objeto adaptar la edificación a las condiciones normativas exigibles.
- Aquellas obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, o que reparen elementos de la misma, sin afectar a elementos estructurales, que sean necesarios para adaptarlas a condiciones de utilización, accesibilidad o habitabilidad que permitan su uso.
- Obras de consolidación del edificio cuando su expropiación o derribo no se halle previsto dentro del plazo legalmente exigido. Son obras de consolidación aquellas dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de estas para asegurar la estabilidad del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo.

Estas obras permitidas en ningún caso podrán suponer un aumento de su edificabilidad, excepto en aquellas obras de reforma o mejora encaminadas a adaptar la edificación a las determinaciones exigibles, ni la legalización de las existentes instalaciones, construcciones y edificaciones.

En el caso concreto de aquellas obras de reforma o mejora en las que para adaptar la edificación a las determinaciones de legislación exigible resultara necesario un incremento de su edificabilidad, en ningún caso se podrá superar la edificabilidad, ocupación, altura y/o número de plantas máximas permitidas atendiendo a lo establecido en las presentes NNSs y/o normativa sectorial.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación pretende flexibilizar las condiciones establecidas para las obras en edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación mediante la modificación del artículo 81 de las NNSS de Planeamiento vigentes en el municipio.

Las obras de reparaciones permitidas en dicho artículo resultan en ocasiones insuficientes para dotarlas de unas condiciones mínimas de habitabilidad o de mantenimiento del uso (por ejemplo, solo se permite reparar los elementos de cubierta que no excedan el 10 % de la superficie de la misma- artículo 81.2 NNSS-), lo cual resulta especialmente severo en algunos casos, como por ejemplo, en aquellos en los que la edificación cuenta con un uso residencial y su situación de fuera de ordenación pudiera considerarse parcial según Legislación urbanística Autonómica.

Ante esta situación, y para dar solución a la problemática existente, se entiende conveniente y necesario adaptar la regulación de la situación de fuera de ordenación en las NNSS a la corriente legislativa actual, con el fin de facilitar la posibilidad de mantener dichas edificaciones en unas condiciones de uso apropiadas a su situación, bajo unas condiciones menos estrictas que las actuales, a la vez que se actualiza la normativa. Todo ello teniendo en cuenta, y repercutiendo principalmente, a aquellas edificaciones de uso residencial que se encuentran en una situación de fuera de ordenación parcial, al resultar las más perjudicadas en este caso concreto.

El artículo modificado queda redactado en consonancia con lo anteriormente expuesto, eliminando las distinciones y determinaciones referentes a regulación o normativa obsoleta (distinta regulación para edificaciones localizadas en las distintas clasificaciones de suelo o destinadas a distintos usos -residencial, industrial...), adaptándolas de modo general a la regulación establecida en Legislación urbanística Autonómica, y estableciendo una regulación adaptada a las distintas situaciones que puedan darse.

La nueva redacción del artículo, por tanto, se estructura en tres partes, conforme a criterios distintos a los de la redacción actual. En el primer apartado, se establecen las dos categorías que determina Legislación urbanística Autonómica para las situaciones de fuera de ordenación: total y parcial, indicando los casos en los que se considera una situación u otra, así como los tipos de obras autorizables en cada uno de estos casos (tipos de obra, igualmente, conforme a LSOTEX).



En el segundo y tercer apartado, se definen con mayor detalle los tipos de obras autorizables. En el segundo apartado, se definen las obras de conservación, autorizables en ambas situaciones de fuera de ordenación. En el tercer apartado se definen las obras de mejora o reforma, autorizables únicamente en las situaciones de fuera de ordenación parcial.

Esta modificación puntual, no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica ya que no supone la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades, conforme al artículo 49 la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**ANEXO III**

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 11/05/2020 y n.º CC/022/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 38 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que afecta a la regulación del régimen de "fuera de ordenación".

Municipio: Valencia de Alcántara.

Aprobación definitiva: 30 de enero de 2020.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 11 de mayo de 2020.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN