RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº38 DE PLANEAMIENTO DE VALENCIA DE ALCÁNTARA

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- Art. 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.

EQUIPO REDACTOR: Aurora Romero González. Arquitecta. OTUDTS Mancomunidad Integral Sierra San Pedro