JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
08ed3da99
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCÁNTARA

(CÁCERES)

M. P. Nº 38 de las NNSS

Sobre regulación situaciones fuera de ordenación

MAYO 2018

MANCOMUNIDAD SIERRA DE SAN PEDRO

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

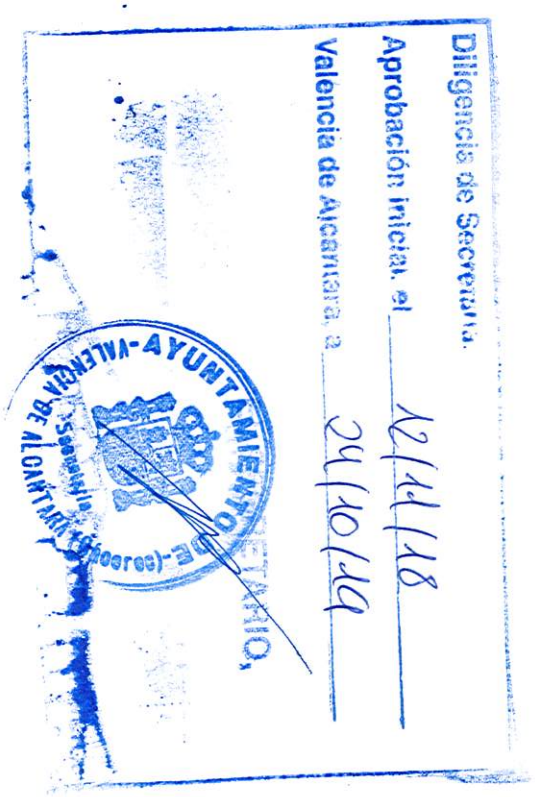
DILIGENCIA.-
ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA.
COMPULSADO
Valencia de Alcántara 18 NOV 2019
ADMINISTRATIVO
Fdo.: M. Ángeles Asensio González

22 NOV 2019

Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de enero de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANCOMUNIDAD "SIERRA DE SAN PEDRO"

ÍNDICE

MEMORIA

1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.1 Datos generales
- 1.2 Objeto de la modificación
- 1.3 Descripción del ámbito

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.1 Justificación de la modificación puntual
- 2.2 Justificación de la ordenación propuesta
- 2.3 Planeamiento actual/modificado
- 2.4 Justificación cumplimiento normativa
- 2.5 Documentación afectada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento
- 2.6 Conclusión

DILIGENCIA.-
ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA.
COMPULSADO
Valencia de Alcántara 18 NOV 2019
ADMINISTRATIVO
Fdo.: Mª Ángeles Gonzalo González

1
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Sierra de San Pedro
22 NOV 2019

Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 30 de enero de 2020

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia de Secretaría.

Aprobación inicial, el 12/11/18

Valencia de Alcántara, a 24/10/19

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA (Cáceres) Secretaría

SECRETARIO,

Diligencia de Secretaría

Aprobación provisional, el 11/11/19

Valencia de Alcántara, a 15/11/19

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA (Cáceres) Secretaría

SECRETARIO,

Fdo. Adelia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

Se redacta la presente modificación por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia de Alcántara, (Cáceres), con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Constitución, 1 de Valencia de Alcántara, C. P. 10500 (Cáceres).

Actúa en su nombre y representación D. Alberto Piris Guapo, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de Alcántara.

Se redacta la presente modificación con el fin de modificar las condiciones particulares del municipio en relación a las edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación.

El encargo se realiza al equipo de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del territorio dependiente de la Mancomunidad Integral de Municipios Sierra San Pedro, con sede en C/ Pizarro, 16 de Valencia de Alcántara, (Cáceres), C. P. 10500.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento vigente actualmente en el municipio, consiste en una revisión de las NNSS de Planeamiento Municipales, aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio el 31 de Julio de 1998 y publicadas el 16 de marzo de 1999. La modificación que nos ocupa es la 38ª modificación.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1 y 80.4- y Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero).

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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, adaptándolas a lo establecido en LSOTEX, dada la problemática que su redacción actual provoca al resultar excesivamente restrictiva.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Resultan afectadas por la presente modificación todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación en el término municipal de Valencia de Alcántara.

DILIGENCIA: ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA. COMPULSADO
Valencia de Alcántara 18 NOV 2019
ADMINISTRATIVO
Fdo. Mª Angeles Romero González

22 NOV 2019

Tlf. 927 666 147 - Fax 927 662 404
Cód. Validación: 6KLQR22WPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de enero de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El detonante de la presente modificación es la problemática existente en el término municipal de Valencia de Alcántara causada por las condiciones excesivamente estrictas que establece el Art. 81 de sus NNSS (obras en edificios fuera de ordenación) y por su falta de adaptación a LSOTEX, teniendo en cuenta que en el municipio existen numerosas edificaciones en situación de fuera de ordenación. El principal problema radica en las condiciones que dicho artículo impone para poder reformar o mejorar edificaciones que pudieran encontrarse en situación de fuera de ordenación parcial (conforme a las determinaciones de LSOTEX, ya que esta distinción no figura en las NNSS). 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 LSOTEX.

Esta falta de ajuste entre las NNSS y LSOTEX, además de resultar obsoleto, perjudica a aquellas edificaciones que cuenten con un fuera de ordenación parcial, ya que al no establecerse esta distinción en las NNSS, todos los casos de fuera de ordenación cuentan con la misma regulación, como ya se ha mencionado, excesivamente estricta para estos casos, no adaptándose por tanto a las distintas situaciones que puedan darse.

Tratar de poner solución a esta problemática resulta relevante para el municipio principalmente por una razón: la necesidad de aliviar la situación de aquellas edificaciones a las que la publicación de las NNSS (en marzo de 1999) hubiera dejado en situación de fuera de ordenación, circunstancia agravada por su regulación obsoleta en este aspecto. Como ya se ha indicado, nos encontramos con que la actual redacción del artículo 81 se encuentra completamente desfasada, ya que el origen de su redacción radica en la anterior ley del suelo estatal, 1976, con lo cual sus determinaciones no se ajustan, de manera general, a las que rigen actualmente conforme a LSOTEX. Además de las ya mencionadas sobre la distinción de los distintos tipos de fuera de ordenación, se establecen determinaciones distintas en función de los usos de las edificaciones y de la categorización del suelo en que se encuentran, lo cual no encaja en la actual corriente legislativa.

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.

Como dicta la Constitución española de 1978 en su artículo 47 "*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...*" con esta modificación de la normativa municipal se pretende salvaguardar este principio desde la administración local para aquellos vecinos del Municipio de Valencia de Alcántara que se encuentran en la situación de no poder mantener sus viviendas en un estado digno para vivir en ella, aunque los cambios pretendidos también resulten de aplicación a edificaciones de otros usos en situación de fuera de ordenación. Recordando que viene diciendo ya desde hace tiempo el Tribunal Supremo (Sentencia de 13/06/1980, 11/02/1989 o 14/06/1994 entre otras.) que "*Sería contrario a toda lógica jurídica que, mientras el inmueble fuera de ordenación subsista, no desenvuelva su aptitud como bien económico-*

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Sierra de San Pedro
22 NOV 2019
Cód. Validación: 8KLQR22WPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 30 de enero de 2020

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia de Secretaría.

Aprobación inicial, el 12/11/19

Valencia de Alcántara, a 24/10/19

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA (Cáceres) Secretaría

Diligencia de Secretaría.

Aprobación provisional, el 14/11/19

Valencia de Alcántara, a 14/11/19

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA (Cáceres) Secretaría

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

social que es y, absurdamente, haya de estar condenado de modo irremisible a no prestar utilidad alguna".

Esta problemática, que finalmente deriva en las limitaciones al uso de las edificaciones que se encuentran bajo esta circunstancias, se intenta subsanar, o al menos, mejorar, con la presente modificación puntual.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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 LSOTEX, y estableciendo una regulación adaptada a las distintas situaciones que puedan darse.

De esta manera, por el nuevo enfoque -actualizado- de la redacción del artículo, quedan unificados los criterios para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación en el ámbito de todo el término municipal, dependiendo los tipos de obras autorizables únicamente del tipo de situación de fuera de ordenación en que se encuentre, tal y como establece el art. 79 LSOTEX, consiguiendo de esta manera que la interpretación del artículo 81 de las NNSS resulte más claro, conciso y flexible.

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 LSOTEX 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.

En este último apartado, las definiciones de estos tipos de obra se realizan considerando la jurisprudencia al respecto en este tipo de situaciones. Se busca en esta regulación, principalmente, que en las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación parcial se puedan autorizar aquellas obras que permitan mantener el uso que hasta la fecha vienen teniendo. Todo ello para que esta situación no suponga su inmediata desaparición, ni su condena como bien económico social, en cuanto que aquellos edificios sigan existiendo y prestando el servicio para el que fueron erigidos hasta el momento de su adaptación a la norma, en base a las STS de 3/06/1996,13/06/1980, 11/02/1989 o 14/06/1994 entre otras.

Se permiten además aquellas obras encaminadas a la adaptación de la edificación al planeamiento o demás normativa vigente exigible (bien con objeto de eliminar su situación de fuera de ordenación o bien en aquellos casos, en los que, sin llegar a corregir esta situación, se vean obligados a ajustarse a nuevos requerimientos normativos). En estos casos, se permitirán aquellas obras encaminadas a conseguir estos objetivos aunque ello suponga un incremento de edificabilidad (es decir, materializar el aprovechamiento objetivo que el planeamiento permite a un solar, parcela o unidad rústica apta para la edificación), solo y exclusivamente en los casos en que esto sea necesario para que la edificación pueda adaptarse a la normativa vigente.

PRESENTADA ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA COMPULSADO
Valencia de Alcántara 18 NOV 2019
ADMINISTRATIVO
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio Mancomunidad Sierra de San Pedro
22 NOV 2019

Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJGYA | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 30 de enero de 2020

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia de Secretaría

Aprobación inicial, el 12/11/18

Valencia de Alcántara, a 24/10/19

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA (Cáceres) Secretaría

Diligencia de Secretaría:

Aprobación provisional, el 12/11/19

Valencia de Alcántara, a 15/11/19

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE ALCANTARA (Cáceres) Secretaría

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Por tanto, y a modo de resumen, las obras autorizables que se describen en el tercer apartado, pueden estar enfocadas: al ajuste de la edificación a requerimientos normativos -los que los mantienen en situación de fuera de ordenación, o bien aquellos sobrevenidos-, a aquellas mejoras que resulten convenientes para su utilización, pudiendo estar relacionadas con normativa (de utilización y accesibilidad, de habitabilidad...), o a la consolidación de la edificación. Cabe indicar que en las obras de consolidación, debiera quedar justificado que no esté prevista expropiación o derribo de la edificación dentro de los plazos legales establecidos a ese efecto. Asimismo, todas estas obras quedan sujetas a lo determinado en el artículo 187 bis LSOTEX, en el que se establece una limitación cuantitativa a las obras y usos autorizables en edificios en situación de fuera de ordenación parcial, de modo que no se incremente el valor de expropiación de la edificación en más de un 10%. Esta circunstancia aunque no se indica expresamente, figura de modo genérico en el primer apartado, haciendo referencia al ajuste de las obras a las determinaciones de LSOTEX.

Queda justificado, por tanto, el artículo 80.4. de la LSOTEX:

La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

2.3 PLANEAMIENTO ACTUAL/MODIFICADO

A continuación se muestra a modo de tabla para su más rápida comprensión los artículos objeto de modificación, con su estado actual y modificado. Se transcriben en la columna correspondiente a estado modificado con el texto **modificado en negrita**.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO CAPÍTULO III. OBRAS EN EDIFICIOS.	
Artículo 81.- Obras en edificios fuera de ordenación.	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados corno fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.	*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***

Valencia de Alcántara 10 NOV 2019 AYUNTAMIENTO
Fdo.: Mª Ángeles Hermelo González
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio. Mancomunidad Sierra de San Pedro
22 NOV 2019
Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de enero de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe





2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento. *3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.* *En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.* *4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo 87, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.* *La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.* *Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atendrán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.*	***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 cumplimento 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***

DILIGENCIA: ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA. COMPULSADO 18 NOV 2019
Fdo.: Mª Ángeles Granado González

Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de enero de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	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.***

2.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)

Las modificaciones introducidas cumplen con lo establecido en el artículo 79 de la LSOTEX, puesto que se mantiene la situación de fuera de ordenación de las edificaciones existentes anteriores a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Valencia de Alcántara y que resultan disconformes con la ordenación.

Se respeta el artículo 196 de la LSOTEX no intentando legalizar las edificaciones a través de la innovación de planeamiento, en el caso de que hubiera alguna actuación clandestina o ilegal, ya que no se propone legalización de edificaciones, sino el mantenerlas en situación de fuera de ordenación solo que bajo unas condiciones más flexibles que las que actualmente figuran en las NNSS.

Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)

El contenido de la modificación puntual se ajusta al exigible en el artículo 106 del RPLANEX.

DILIGENCIA.-
ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA.
COMPULSADO
Valencia de Alcántara 18 NOV 2019
ADMINISTRATIVO
Fdo.: Mª Amelia Asensio González
Oficina de Gestión Urbanística, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Sierra de San Pedro
22 NOV 2019

Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de enero de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe





Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de enero de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.5 DOCUMENTACIÓN AFECTADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Documentación escrita:
Queda modificado el Art 81 de las Normas Subsidiarias de Valencia de Alcántara.

Documentación gráfica:
No afecta a la documentación gráfica.

El texto refundido se aportará una vez aprobada la modificación definitivamente, y antes de su publicación, por si fuera necesario introducir algún cambio.

2.6 CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DILIGENCIA.-
ES FOTOCOPIA FIDEDIGNA.
COMPULSADO
Valencia de Alcántara 18 NOV 2019
ADMINISTRATIVO
Fdo.: Mª [illegible] Acevedo González

22 NOV 2019

Cód. Validación: 6KLQR2ZWPWTZMPGNGZCRKJG7A | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 9

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de enero de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



