



*ACUERDO de 27 de febrero de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Navas del Madroño para disminuir la distancia mínima obligatoria a suelo urbano que deben guardar las edificaciones de nueva planta que se sitúen en suelo no urbanizable, estableciéndose en 50 m. (2025AC0033)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante CUOTEX), en sesión celebrada el 27/02/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 06/08/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 20/08/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 27/01/2025.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 04/12/2024.

II. Competencia.

Navas del Madroño no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio según el artículo 51.2 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Regla-



mento General de la LOTUS (en adelante RGLOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

### III. Procedimiento.

Navas del Madroño tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

### IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 04/12/2024, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 19/12/2024.



La modificación ha seguido hasta la fecha la tramitación prevista en los artículos 49 de la LOTUS y 60 del RGLOTUS para la modificación de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico municipal.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación puntual es establecer en 50 m el parámetro relativo a la distancia mínima a suelo urbano que deben guardar las edificaciones de nueva planta situadas en el suelo no urbanizable (suelo rústico), creándose a tal efecto el art. 8.2.13 en las normas urbanísticas municipales.

El artículo 66 de la LOTUS contempla que, en suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta se situarán a una distancia no menos de 300 m del límite del suelo urbano o urbanizable, exceptuándose esta regla para una serie de supuestos. Así, la propuesta presentada es viable, al otorgar el artículo 66 de la LOTUS una prevalencia al planeamiento respecto de las determinaciones que sobre el parámetro modificado establece la propia ley. En el mismo sentido se pronuncia el apartado 2.º. e) de la disposición transitoria segunda, que establece que la regulación dispuesta en el art. 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente.

No obstante, no debe perderse de vista la regulación que se hace en el artículo 65.3 de la LOTUS del riesgo de formación de nuevo tejido urbano, existiendo dicho riesgo cuando, entre otras cuestiones, existan de forma previa más de 3 edificaciones que resulten inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 m de radio. Aunque la propuesta es compatible con el régimen urbanístico vigente, se advierte que la entrada en vigor de la nueva medida puede desembocar en una ineficacia en cuanto a su aplicación debido a las limitaciones establecidas en el art. 65.3.d de la LOTUS respecto del riesgo de formación de nuevo tejido urbano, ya que sólo será aplicable a las instalaciones y/o edificaciones contempladas en las reglas 5.ª y 6.ª del artículo 65.3.d de la LOTUS.



Por tanto, con la advertencia indicada, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS, cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se adaptan a la ordenación y previsiones del art. 46 y siguientes de la LOTUS.

#### V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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 recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 57.6 de la LOTUS).



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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 11 de marzo de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º  
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
SATURNINO CORCHERO PÉREZ



## **ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de febrero de 2025, se introduce el artículo 8.2.13 Situación de las edificaciones en el Capítulo 8 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

### 8.2.13. Situación de las edificaciones.

En el suelo no urbanizable o rústico, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta no podrán situarse a menos de 50 metros del suelo urbano o urbanizable perteneciente al término municipal en cuestión.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación puntual n.º12 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Navas del Madroño, redactado por el equipo técnico de Arram Consultores, SL, con sede en Paseo Fluvial, número 15, planta 12, 06011 Badajoz, ha sido aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27/02/2025.

El objetivo de la modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Navas de Madroño es disminuir la distancia mínima obligatoria a suelo urbano, estableciéndose en 50 metros. Por ello, cuando la distancia sea menor de 50 metros no se podrán realizar construcciones en suelo rústico de nueva planta y por el contrario para las construcciones iguales o superior a 50 metros del suelo urbano o urbanizable sí que podrán realizarse las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta.

El planeamiento de Navas del Madroño en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias, redactadas por Isabel García Jiménez y Fernando García Sanz y aprobadas definitivamente el 27/11/2001 siendo su publicación en el Diario Oficial de Extremadura el 13/04/2002 (DOE número 42). En las mismas, y al respecto de las construcciones en suelo rústico, no se determinan su distancia mínima al límite de suelo urbano o urbanizable. Es por ello que se tiene que acudir a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

El artículo 66.c) de la LOTUS, establece que, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las construcciones en suelo rústico de nueva planta se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

Ante tal circunstancia el Ayuntamiento de Navas del Madroño ha expresado que la meritada distancia de 300 metros resultaba excesiva en un municipio con las características de Navas del Madroño limitando el desarrollo económico y productivo de la localidad.

Por ello, desde esta corporación se promovió la redacción de esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Navas del Madroño, en la que se determina de manera expresa que se modifica la distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable para las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso productivo, industrial o terciario en suelo rústico.

La presente modificación afecta a las condiciones particulares de las construcciones en suelo no urbanizable o rústico, creándose a tal efecto al artículo 8.2.13. Situación de las edificaciones, del capítulo 8. Normas Particulares para el suelo no urbanizable quedando como sigue:



"Artículo 8.2.13 Situación de las edificaciones.

En el suelo no urbanizable o rústico, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta no podrán situarse a menos de 50 metros del suelo urbano o urbanizable perteneciente al término municipal en cuestión".

#### EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 49, prevé los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En base al mencionado artículo, el Ayuntamiento de Navas del Madroño presentó ante la Dirección General de Sostenibilidad, la solicitud de inicio a evaluación ambiental estratégica simplificada junto al documento ambiental estratégico y el borrador de la modificación puntual para su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 04/12/2024, y número de expediente IA 24/711, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible emite resolución considerando que no es previsible modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Navas del Madroño vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA  
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

**CERTIFICA:**

Que con fecha 07/04/2025 y n.º CC/026/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:                    Modificación puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal para disminuir la distancia mínima obligatoria a suelo urbano que deben guardar las edificaciones de nueva planta que se sitúen en suelo no urbanizable, estableciéndose en 50 m.

Municipio:                    Navas del Madroño.

Aprobación definitiva: 27 de febrero de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículos 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a) y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 7 de abril de 2025.

• • •

