



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de marzo de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fregenal de la Sierra para cambiar el retranqueo a linderos para las construcciones en suelo no urbanizable protegido, pasando de 80m a 40m (artículo 106). (2026AC0035)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 27/03/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 02/10/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 25/10/2023 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 10/12/2024.

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 10/06/2024.

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

II. Competencia.

Fregenal de la Sierra no dispone de una 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 determinaciones 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 Reglamento 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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

Fregenal de la Sierra 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, según la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tenía inicialmente como objeto tanto la reducción de retranqueo a linderos en suelo no urbanizable protegido, como reducir la superficie mínima de parcela para edificaciones de nueva planta. Del documento técnico aprobado provisionalmente se deduce, siendo así refrendado por el Pleno municipal, la intención de modificar únicamente el parámetro relacionado con el retranqueo a linderos, desistiendo de la

intención inicial de modificar la superficie mínima de parcela en suelo no urbanizable. En base a ello, la modificación tiene como objeto reducir el retranqueo mínimo a linderos en el suelo no urbanizable protegido de los 80 m previstos a 40 m, estableciendo una especial protección al "camino de la Virgen".

2. 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.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

3. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante Resolución de 10/06/2024, 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 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 18/06/2024.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
6. La propuesta se circunscribe íntegramente al ámbito regulatorio de las construcciones en el suelo rústico contenido en el artículo 66 de la LOTUS, que establece la prevalencia del pla-



neamiento urbanístico municipal sobre la legislación autonómica respecto de estos aspectos. De igual forma, la letra e) del apartado 2.º de la disposición transitoria segunda de la LOTUS establece que "la regulación dispuesta en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente". En el mismo sentido se posicionan los artículos 77 y 78 del RGLOTUS, al establecer que "las prescripciones contenidas en el mismo tienen carácter subsidiario y son de aplicación cuando el planeamiento no regule cada una de ellas de forma expresa y distinta".

Así, la nueva regulación que se realiza del "retranqueo a linderos" en suelo no urbanizable protegido es viable, si bien, la redacción que se da al artículo 106 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es susceptible de mejora.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Gral. 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 58.3 de la LOTUS.

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 del 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 (artículo 69 del RGLOTUS).

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 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 9 de abril 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 señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 27 de marzo de 2025, se modifica el artículo 106 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 106. Además de las Normas específicas en el suelo no urbanizable, en esta zona se debe de cumplir que la ocupación máxima del suelo sea de una vivienda por cuatro ha.

Se establece la protección absoluta de las franjas de 40m de retranqueos sobre el límite de la propiedad en las parcelas afectadas por la zona de protección del camino, impidiendo todo tipo de edificaciones; excepto a las fincas colindantes con el "camino de la virgen" en la que estarán prohibidas todo tipo de edificaciones e instalaciones en una franja de 80m. Se exceptúan del cumplimiento de estas limitaciones las infraestructuras de servicio público, todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

Protección visual de los entornos del camino, impidiendo la nueva implantación de elementos que puedan distorsionar el paisaje mediante la introducción de anomalías formales y/o topológicas. Esta protección requerirá del estudio de perspectivas desde el camino, estudio que deberá ser aportado en la tramitación de cuantas intervenciones urbanísticas se lleven en el entorno de protección.

Todos aquellos aspectos no especificados en el ámbito de Suelo no Urbanizable Protegido se acogerán a lo establecido en Suelo no Urbanizable Común".



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Peticionario Dña. Remedios Domínguez Cabrilla.

Redactor: Luis Emiliano Roque Chávez, Arquitecto colegiado n.º **24** del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

1. MEMORIA.

1.1. Introducción.

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 59.1.c) del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS).

1.2. Objeto de la modificación.

La presente modificación tiene como finalidad reformar el artículo 106 de las Normas Subsidiarias (NN.SS). de Fregenal de la Sierra en lo relativo a las condiciones de edificación en el Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), concretamente en lo relativo al retranqueo mínimo que debe guardar cualquier edificación a los límites de su propiedad, minorando dicha distancia a la mitad en aquellas parcelas que no son colindantes al camino de la Virgen, pero que están dentro del suelo rústico protegido.

Se propone sustituir el actual criterio de retranqueo único de 80 metros por una regulación más proporcionada y menos arbitraria en relación al aprovechamiento racional del entorno, que actualmente no tiene en cuenta las particularidades de la zona, la geometría parcelaria, la orografía, el patrimonio histórico-artístico ni otros condicionantes medioambientales de relevancia, incorporando además nuevas medidas de protección visual. Se puntualiza que todos aquellos aspectos no especificados en el ámbito de Suelo no Urbanizable Protegido se acogerán a lo establecido en Suelo no Urbanizable Común.

Las edificaciones o actividades que pudieran verse afectadas por la modificación de planteamiento se situarán, siempre, en Suelo no urbanizable Protegido, sin modificar las condiciones ambientales existentes, y en cualquier caso las medidas previstas para el seguimiento ambiental serán definidas puntualmente para cada actividad, explotación o construcción en la documentación ambiental necesaria para la obtención de la calificación rústica preceptiva.



Expediente IA22/1552: La Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad considera que no es previsible que la modificación puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la Sierra 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.

Expediente IA23/1764: La Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad considera que no es previsible que la modificación puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Fregenal de la Sierra 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. Por lo cual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”.

1.3. Ámbito de aplicación.

Afecta exclusivamente al Suelo No Urbanizable Protegido, definido en las NN.SS. como el suelo comprendido:

- A ambos lados del Camino de la Virgen (500 m), y
- En un radio de 500 m desde la Ermita de la Virgen de los Remedios.

1.4. Planeamiento Vigente (antes de la modificación)

Artículo 106:

- Densidad máxima: 1 vivienda por cada 4 hectáreas.
- Las edificaciones deben retirarse 80 metros de cualquier lindero de la parcela.

1.5. Planeamiento Reformado (tras la modificación).

Nuevo artículo 106:

Además de las Normas específicas en el suelo no urbanizable, en esta zona se debe de cumplir que la ocupación máxima del suelo sea de una vivienda por cuatro hectáreas.

Se establece la protección absoluta de las franjas de 40 metros de retranqueo sobre los límites de la propiedad en las parcelas afectadas por la zona de protección del camino, impidiendo todo tipo de edificaciones.

En las fincas colindantes con el “Camino de la Virgen” se prohíben todo tipo de edificaciones e instalaciones en una franja de 80 metros desde dicho camino.



Se establece la protección visual de los entornos del camino, impidiendo la implantación de elementos que puedan distorsionar el paisaje mediante anomalías formales y/o topológicas. Esta protección exigirá un estudio de perspectivas desde el camino, que deberá incorporarse a cualquier expediente urbanístico en este entorno.

Todos aquellos aspectos no especificados en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido se regirán por lo establecido para el Suelo No Urbanizable Común.

1.6. Fines y objetivos.

La modificación responde a la necesidad de actualizar un marco normativo que, hasta ahora, aplicaba de forma genérica e inflexible unas condiciones de edificación (retranqueo único de 80 m), sin considerar la diversidad orográfica, visual y geométrica de las parcelas.

El nuevo redactado permite:

- Mantener la protección del entorno del Camino de la Virgen.
- Establecer zonas diferenciadas de retranqueo (40 m o 80 m según el caso).
- Incluir una exigencia de estudios visuales para preservar el paisaje de forma más técnica y específica.
- Garantizar la proporcionalidad en el aprovechamiento del suelo rural protegido.
- La modificación no produce efectos adversos significativos sobre el medio ambiente conforme a los Expediente IA22/1552 y Expediente IA23/1764 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad.

**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. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 04/06/2026 y n.º BA/023/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para cambiar el retranqueo a linderos para las construcciones en suelo no urbanizable protegido, pasando de 80 m a 40 m (artículo 106).

Municipio: Fregenal de la Sierra.

Aprobación definitiva: 27 de marzo 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 artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a) y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 4 de junio de 2026.

• • •

