

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO-LEY .../2026, DE ... DE JULIO, DE ACTUACIONES URGENTES EN MATERIA DE URBANISMO PARA LA AGILIZACIÓN DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN PARA EL IMPULSO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 67.1 de la ley 1/2002, de 28 de febrero, del gobierno y de la administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Secretaría General de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda emite informe sobre el proyecto de Decreto-ley ...de actuaciones urgentes en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda.

I.PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN.

El procedimiento de elaboración de la disposición normativa comprende los trámites contemplados en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título V de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los regulados en la legislación citada en el presente informe, salvo las excepciones establecidas:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1 de la citada Ley 1/2002, el procedimiento se inicia en la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, órgano directivo competente por razón de la materia, mediante la elaboración del proyecto del decreto-ley.

El proyecto normativo lleva adjunta la siguiente documentación:

- Informe sobre la necesidad y oportunidad emitido por el Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana.
- Informe del Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana justificando la urgencia de la aprobación del Decreto-ley.
- Memoria Económica
- Tabla de Vigencias

Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	1/8



- Informe favorable de análisis de rediseño.
- Solicitud de informe sobre el impacto de diversidad de género, el cual no ha sido emitido por el órgano competente, siendo por tanto de aplicación lo dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley 1/2002, según el cual: *“Transcurrido el plazo máximo fijado para la emisión de los informes y dictámenes preceptivos a los que hace referencia este artículo sin pronunciamiento expreso y motivado del órgano competente para su evacuación, se entenderán emitidos en sentido favorable a la continuación del procedimiento de aprobación de la disposición de carácter general afectada”*.
- Memoria de igualdad.
- Informe sobre el impacto de género de la Unidad para la Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres (UPI) de la Consejería Infraestructuras, Transporte y Vivienda.
- Informe de Impacto en el empleo de las decisiones públicas. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1 del Decreto 5/2016, de 19 de enero, por el que se regula el Informe de Impacto sobre el Empleo de las decisiones públicas, al tratarse de un Decreto-ley.

En cuanto al principio de transparencia, no se ha realizado el trámite de consulta pública y sugerencias, ni el trámite de audiencia e información pública, pues el instrumento normativo elegido, por su urgencia, no es susceptible de ser sometido a dichos trámites sin menoscabo de la misma, sin perjuicio de que dichos trámites se evacuen antes de su sometimiento a la Asamblea para su convalidación, garantizando de esta forma el derecho a la audiencia y a la participación de los afectados antes de la adopción de decisiones que puedan afectar a sus derechos o intereses. En este sentido la sentencia del Tribunal Constitucional 14/2020, de 28 de enero, subraya que, aunque los Decretos-leyes son instrumentos excepcionales, deben respetar los principios constitucionales, incluyendo el derecho a ser oído, añadiendo que antes de que el Congreso convalide un Decreto-ley, debe garantizarse un trámite de audiencia adecuado a las partes afectadas, permitiendo que puedan presentar alegaciones y defender sus intereses. Esto asegura que la convalidación no sea un acto arbitrario, sino que respete los principios de legalidad y protección de derechos constitucionales.

Este Decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y con los principios de necesidad y eficacia. También es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos del mismo e, igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica.

Asimismo, se integra en los preceptos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; así como en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura.

El procedimiento deberá concluir con la aprobación del Decreto-ley en Consejo de Gobierno y la posterior convalidación por la Asamblea de Extremadura en el plazo improrrogable de un mes desde la publicación oficial, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA

Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	2/8



URGENCIA EN LA TRAMITACIÓN.

Las razones que motivan la extraordinaria y urgente necesidad del Decreto-ley obedecen fundamentalmente, a la necesidad garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada que recoge la Constitución Española.

En la actualidad hay una acuciante problemática con la vivienda, tanto a nivel nacional, y más concretamente en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Asimismo, es criterio compartido por todas las instituciones que la principal causa del encarecimiento de los precios de la vivienda, tanto de alquiler como de venta, es la falta de oferta.

No es preciso recordar que el derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica, previsto en el artículo 47 de la Carta Magna que declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Así, la vivienda constituye, ante todo, el pilar central del bienestar social en el desarrollo de la vida privada y familiar, configurándose como un derecho reconocido en nuestro propio texto constitucional. La evolución de precios en el último año ha elevado, por un lado, el precio de adquisición y, por otro, el coste de los alquileres en nuestra región pese a las medidas adoptadas a nivel nacional para contener sus precios.

Constituye, por tanto, la finalidad del Decreto-ley, facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, regulando la utilización del suelo de forma que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan poner viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos. Y esto lo hace, por una parte, introduciendo modificaciones y novedades en nuestra legislación urbanística en cuatro áreas diferenciadas:

1.Agilizar y simplificar la aprobación del planeamiento general municipal y sus modificaciones.

El Decreto-ley introduce una modificación importante por su capacidad para agilizar la tramitación del planeamiento, que se materializa en el artículo 50 de la LOTUS, y que reduce el periodo de información pública en la tramitación para su aprobación, de las modificaciones de los planes generales municipales, cuando no sea necesario someterlas a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2.Facilitar la cesión gratuita de patrimonio público de suelo por parte de los ayuntamientos a otras Administraciones y entidades públicas para promover viviendas sujetas a protección pública.

Con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda protegida, se amplían las facultades de disposición del patrimonio público de suelo de los ayuntamientos, permitiéndoles ceder gratuitamente terrenos a otras administraciones o entidades públicas para facilitar la construcción de viviendas sujetas a protección pública.



Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	3/8

Esta medida pretende que se pongan en marcha, de manera inmediata, actuaciones que garanticen el aumento de la vivienda asequible, respetando el destino de los suelos según la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Además, la cesión facilitará mecanismos de colaboración interadministrativa para potenciar la disponibilidad de suelo para vivienda protegida y mejorar la eficiencia en la gestión de los recursos públicos.

Así pues, con la modificación legal que se propone sobre el artículo 137 de la LOTUS, se pretenden clarificar las facultades de disposición de los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, con independencia de su origen, poniendo en marcha de forma inmediata actuaciones públicas encaminadas a la ejecución, conservación y mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, incrementando la oferta existente de viviendas en régimen de alquiler y en propiedad, así como, la ejecución de infraestructuras y equipamientos públicos de interés general, mejorando la colaboración entre las diferentes administraciones, respetando el destino previsto en el apartado 1 del artículo 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, precepto susceptible de desarrollo por parte del legislador autonómico, especialmente en relación con “otros usos de interés social”.

3.Flexibilizar el uso de suelo dedicado a usos terciarios y dotacionales para permitir la instalación de viviendas protegidas.

Una innovación relevante del Decreto-ley es la consideración directa de la vivienda protegida como uso urbanístico alternativo a los usos terciarios ya previstos en el planeamiento para suelo urbanizado, evitando la necesidad de tramitar modificaciones previas para actuaciones puntuales de renovación urbana orientadas a vivienda protegida. Además, se contempla la posibilidad de cambiar el uso de locales terciarios en edificios de viviendas colectivas a residencial protegido, con el objetivo de incrementar la oferta habitacional.

También se incluye la figura de la vivienda dotacional pública como parte del sistema de infraestructuras y servicios, permitiendo su implantación en terrenos dotacionales sin modificar planeamientos. Sin embargo, una condición esencial para esta implantación es contar con un nivel básico de dotaciones y zonas verdes que aseguren calidad y cohesión urbana. El Decreto-ley señala que este tipo de vivienda, por naturaleza del suelo, implicará fórmulas de tenencia temporal, pudiendo desarrollarse por la administración pública o mediante colaboración público-privada.

Esta medida responde a la problemática de acceso a vivienda que afecta no sólo a personas en situación vulnerable, sino a amplios sectores sociales en diversos territorios. El Decreto-ley busca, por tanto, un equilibrio racional entre dotaciones y necesidades residenciales. Persiguiendo ese objetivo, este decreto-ley posibilita, sin modificación de planeamiento, la implantación de vivienda dotacional pública, como parte del sistema de equipamientos, en terrenos calificados para uso dotacional público o en edificios destinados a equipamiento público. No obstante, la adecuada integración del nuevo uso residencial en su ámbito exigirá la existencia, en éste, de un nivel básico de dotaciones y zonas verdes, como indicadores de la calidad y cohesión urbana imprescindibles.

Como condición propia de la implantación de vivienda dotacional pública sobre terrenos dotacionales, debe considerarse la naturaleza de estos bienes demaniales, que conduce necesariamente a fórmulas de tenencia temporal de la vivienda. Pudiendo desarrollarse mediante la exclusiva intervención de la Administración pública, o mediante fórmulas de colaboración con el sector privado.

Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	4/8



4.Modernizar y flexibilizar los procedimientos administrativos relacionados con el planeamiento y la primera ocupación o utilización de viviendas.

El Decreto-ley pretende, además, flexibilizar y potenciar la rehabilitación y renovación urbana, permitiendo sustituir algunas licencias por declaraciones responsables en ciertos casos, lo cual puede facilitar el acceso y ocupación de viviendas y promover su regeneración. Todo ello, en línea con la normativa estatal y con las necesidades de adaptar la planificación urbanística a la realidad social. De esta forma se contribuirá a dar cumplimiento a las previsiones contenidas en la Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura en cuanto a Racionalizar el régimen general de intervención administrativa mediante la modificación del modo de intervención en la actuación de las personas y entidades particulares, consagrando el principio de intervención mínima y generalizando el empleo de las declaraciones responsables y las comunicaciones, que ordena diferenciando dos modalidades de cada una de ellas: alternativas o sustitutiva, así como La simplificación administrativa mediante la previsión de diversas medidas orientadas a flexibilizar la tramitación de los procedimientos, agilizarlos y reducir su duración temporal.

Con la presentación de la declaración responsable de primera ocupación o utilización, acompañada de la documentación exigible, se garantiza el cumplimiento de la legalidad urbanística, teniendo en cuenta el control previo ya realizado por el municipio para el otorgamiento de una licencia de obras de edificación, construcción e instalación, sin necesidad de exigir posteriormente una nueva licencia para habilitar la ocupación o utilización del mismo una vez concluidas las obras de nueva planta, ampliación o rehabilitación que se hubieren llevado a cabo, considerando este régimen más proporcionado, suprimiendo trabas en la tramitación administrativa, tanto para las personas interesadas como incluso para la propia administración, contribuyendo a la aplicación del principio de simplificación de los procedimientos administrativos.

Este Decreto-ley delega en los Ayuntamientos la regulación mediante ordenanza del contenido de las declaraciones de primera ocupación o utilización, especificando la documentación exigible en cada caso, los procedimientos de comprobación y control posterior de los elementos y circunstancias manifestadas por la persona interesada en cada caso, así como de aquellas que afecten a edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en régimen de actuación disconforme, teniendo en cuenta que la regulación contenida en la Ley será de aplicación únicamente en defecto de la citada ordenanza municipal, requiriéndose un esfuerzo por parte de todos los municipios de la región en dotarse de una ordenanza específica reguladora de esta nueva figura de control posterior, adaptando en su caso, su regulación actual.

Asimismo, en relación con los procedimientos de control de la actividad urbanística y en aras a potenciar la colaboración público-privada se crean las entidades de certificación urbanística cuya actividad se limitará a la emisión de los informes necesarios relacionados con la tramitación de licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables y emisión de actas e informes que resulten de la inspección urbanística. Para que puedan operar en los municipios, deberán dotarse de una ordenanza al respecto y además estar acreditadas por la ENAC, estar autorizadas en inscritas en el Registro de Entidades de Certificación Urbanística de la Junta de Extremadura y contar con un seguro de responsabilidad civil por cuantía mínima de 1.000.000 €.

Las novedades que se introducen en materia de procedimientos de control urbanístico en las que pueden intervenir las entidades de certificación urbanística, persiguen la máxima agilidad en la tramitación municipal de determinados procedimientos, desde la autorización de una determinada obra de edificación hasta su finalización y ocupación, mediante la declaración responsable correspondiente, teniendo en cuenta que dichas

Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	5/8



funciones deberán llevarse a cabo por profesionales especialistas en la materia, que deben regirse conforme a los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia, y cuya actuación estará sometida en todo momento al control de la administración.

5. Por otra parte, se crea mediante el presente decreto-ley una figura novedosa en nuestra legislación urbanística, los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible que, fusionando en una única tramitación el instrumento de ordenación y las herramientas de gestión y ejecución de lo planificado, permiten poner en el mercado de forma ágil suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, reduciendo al mismo tiempo los plazos de tramitación de las licencias de edificación.

6. Incrementar hasta un 20% la edificabilidad de parcelas residenciales, alcanzando el 30% si son de titularidad pública, para promover la construcción de viviendas protegidas, un beneficio que se aplicará directamente por licencia urbanística sin necesidad de modificar previamente el planeamiento vigente.

Para acogerse a esta medida en suelos urbanos o urbanizables ya transformados, el uso protegido debe implantarse en todo el incremento otorgado o en la totalidad de la parcela si está vacía, debiendo registrarse formalmente estas condiciones y limitando las posibles adaptaciones de altura a un máximo de dos plantas adicionales. Mientras que los promotores deben costear las infraestructuras necesarias y compensar la posible pérdida de estándares dotacionales, los ayuntamientos disponen de un plazo de seis meses para decidir no aplicar o restringir esta norma en sus municipios.

Finalmente, la regulación determina que las terrazas cubiertas que no excedan el 30% de la superficie total de la vivienda quedarán excluidas del cómputo de la edificabilidad.

En definitiva, todas las medidas pretenden equilibrar las necesidades dotacionales y residenciales, facilitando una gestión, más eficiente y socialmente orientada, del suelo y los recursos públicos. La finalidad última es garantizar el derecho a una vivienda digna, promoviendo una vivienda social asequible que contribuya a la cohesión y bienestar social en toda la Comunidad.

El proyecto de Decreto-ley consta de una parte expositiva y una parte dispositiva estructurada en Cuatro capítulos, once artículos, una disposición derogatoria única y una final.

El artículo uno (CAPITULO I. Disposiciones Generales), describe el objeto del Decreto-ley.

El artículo dos (CAPITULO II relativo a las medidas de simplificación en materia de urbanismo) detalla las modificaciones que se introducen en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, con el objetivo de implantar medidas de simplificación administrativa en materia urbanística. Estas modificaciones se estructuran en los siguientes bloques:

- Modificación de los artículos 50 ,69, 137, 148, 161,171 y 183 así como de la disposición adicional duodécima.

Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	6/8



- Derogación del artículo 152.
- Incorporación de una nueva “Sección 3ª “Declaraciones Responsables Urbanísticas”, dentro del Capítulo 2 relativo a “Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas “del Título VI “La actividad edificatoria”, integrada por cuatro nuevos artículos el 166.bis, 166.ter, 166.quater y 166.quinques.
- Incorporación de un nuevo Título VIII “Entidades de certificación urbanísticas”, integrado por los artículos 189 a 215.
- Incorporación de dos nuevas disposiciones adicionales: la decimocuarta cuyo epígrafe es” Consideración del uso residencial destinado a vivienda como uso alternativo al uso terciario” y la decimoquinta, con epígrafe “Inclusión del uso residencial destinado a vivienda dotacional pública dentro del sistema de infraestructuras básicas y servicios.

El artículo tercero recoge las modificaciones que, con el mismo fin, se introducen en la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio Extremadura. Se modifican los artículos 1 y 2 para dar cabida, dentro del procedimiento de coordinación intersectorial, a las modificaciones de determinaciones de carácter estructural de cualquier figura de planeamiento general y de los proyectos de delimitación del suelo urbano.

Los artículos cuarto a noveno (CAPITULO III) desarrollan pormenorizadamente, en seis artículos, el contenido y la tramitación para su aprobación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, concebidos como instrumentos destinados a la agilización de la gestión de suelo para la construcción de viviendas en aquellos municipios en los que sea declarada la urgencia residencial por existir una demanda residencial notablemente superior a la oferta, que impida a los ciudadanos el ejercicio del derecho a una vivienda digna en condiciones económicas asequibles. Fusionando en una única tramitación el instrumento de ordenación y las herramientas de gestión y ejecución de lo planificado, permiten poner en el mercado de forma ágil suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, reduciendo al mismo tiempo los plazos de tramitación de las licencias de edificación.

Artículos 10 y 11 (CAPITULO IV) Incremento de la edificabilidad para el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública.

Se permite incrementar hasta un 20% la edificabilidad de parcelas residenciales, alcanzando el 30% si son de titularidad pública, para promover la construcción de viviendas protegidas, un beneficio que se aplicará directamente por licencia urbanística sin necesidad de modificar previamente el planeamiento vigente.

Para acogerse a esta medida en suelos urbanos o urbanizables ya transformados, el uso protegido debe implantarse en todo el incremento otorgado o en la totalidad de la parcela si está vacía, debiendo registrarse formalmente estas condiciones y limitando las posibles adaptaciones de altura a un máximo de dos plantas adicionales. Mientras que los promotores deben costear las

Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	7/8



infraestructuras necesarias y compensar la posible pérdida de estándares dotacionales, los ayuntamientos disponen de un plazo de seis meses para decidir no aplicar o restringir esta norma en sus municipios.

Finalmente, la regulación determina que las terrazas cubiertas que no excedan el 30% de la superficie total de la vivienda quedarán excluidas del cómputo de la edificabilidad.

La **disposición derogatoria única** anula cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto ley, y la disposición final establece el momento de la entrada en vigor del decreto-ley.

III.CONCLUSIÓN.

En virtud de todo lo expuesto, esta Secretaría General informa que la tramitación del procedimiento de elaboración del proyecto de DECRETO-LEY ../ DE..... JULIO DE 2026, DE ACTUACIONES URGENTES EN MATERIA DE URBANISMO PARA LA AGILIZACION DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN PARA EL IMPULSO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

LA SECRETARIA GENERAL



Csv:	FDJEXTVG6WHS5K8NZSYMTAW829TW6L	Fecha	14/07/2026 12:16:39
Firmado Por	LAURA CASTELL VIVAS - La Secretaria General		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	8/8

