



INFORME DE JUSTIFICACION DE EXTRAORDINARIA Y URGENTE NECESIDAD

PROYECTO DE DECRETO LEY .../2026, DE ... DE , 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

Legislación aplicable:

- Constitución Española.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Estatuto de Autonomía de Extremadura, en la redacción dada al mismo por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de Extremadura.
- Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 4/2023, de 21 de mayo, de Gobierno Abierto de Extremadura
- Decreto de la Presidenta 11/2026, de 29 de abril, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se crean Vicepresidencias.
- Decreto 18/2026, de 30 de abril, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 89/2026, de 12 de mayo por el que se modifica el Decreto 18/2026, de 30 de abril, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura
- Decreto 113/2026, de 26 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.
- Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.
- Ley 8/2019, de 5 de abril, para una Administración más ágil en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto-Ley 10/2020 de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos del COVID.
- Ley 3/2022, de 16 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura,
- Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura.
- Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos.
- Decreto 5/2016, de 19 de enero, por el que se regula el Informe de Impacto sobre el Empleo de las decisiones públicas.
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	1/15



- Reglamento de la Asamblea de Extremadura.

Antecedentes

En la actualidad hay una acuciante problemática con la vivienda, tanto a nivel nacional, como por supuesto en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Es 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. Tras la crisis de 2008 no se ha llegado a reconstituir el sector ni a recuperar los valores de crecimiento del parque de vivienda que haga frente al aumento en el número de hogares y no ha recuperado niveles suficientes para acompañar el crecimiento de hogares. El número de hogares extremeños ha aumentado de 443.342 en 2024 a 449.380 en 2026 (crecimiento de 6.038 hogares en dos años), según datos del Instituto Nacional de Estadística. La principal causa de este fenómeno es la reducción del tamaño medio por familia y nuevos modelos de convivencia (hogares unipersonales, separaciones, plurirresidencia, teletrabajo etc.), que elevan el número de hogares. En otras palabras, más personas viven solas o en núcleos pequeños, generando demanda adicional de viviendas.

Frente a este crecimiento de hogares, el ritmo de construcción de vivienda nueva permanece muy bajo. En 2023 se terminaron en Extremadura solo 1,9 viviendas por cada 1.000 habitantes lo que equivale aproximadamente a unas 2.000 viviendas terminadas en todo el año. Este volumen es insuficiente para cubrir los 3.000 hogares nuevos anuales, creando un déficit acumulativo de oferta. Por ejemplo, mientras entre 2014 y 2024 España formó un 43 % más de hogares que viviendas construidas (casi un millón de hogares frente a 683.000 nuevas viviendas), Extremadura refleja una brecha similar: cada año quedan cientos de hogares sin vivienda nueva equivalente. Autoridades estatales ya han advertido que “el número de nuevas licencias anuales de vivienda es insuficiente para cubrir las necesidades actuales”.

En un informe recibido en diciembre de 2024, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha estimado recientemente que, para atender la demanda latente, Extremadura necesitaría construir o rehabilitar en torno a 13.000 viviendas asequibles hasta 2027. Esto evidencia la necesidad de aumentar el ritmo actual de construcción en los próximos años. En suma, la región afronta un desfase entre la formación de nuevos hogares y la creación de viviendas, lo que justifica la adopción de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda nueva. Así, este informe, manifiesta las siguientes consideraciones:

*“Por otro lado, es el flujo de crecimiento anual de necesidad de vivienda debido al crecimiento natural de la población, **se estima que para el periodo correspondiente al ciclo electoral de esta legislatura 2024-2027 la necesidad de vivienda en Extremadura para satisfacer la demanda debida al ritmo del crecimiento demográfico sea de 1.671 viviendas.** Esta cifra se añade a la cantidad esperada de viviendas que se producirán en Extremadura anualmente bajo condiciones normales de mercado (proyección de la producción tendencial de vivienda), sin intervenciones adicionales, que se estima en 11.505. En conjunto, para el periodo 2024-2027 es necesario construir o rehabilitar 13.176 viviendas para Extremadura.*

*La cantidad de vivienda anual que habría que producir en Extremadura es de 3.294. Teniendo en cuenta que la producción promedio de vivienda en Extremadura era hasta el momento de 2.876, se trata de un incremento de la producción de aproximadamente 14,5%. Este esfuerzo no puede ser absorbido en su totalidad por el sector privado, **hace falta un estrechamiento de la colaboración público-privada para impulsar la construcción y rehabilitación protegida de vivienda, así como para garantizar que se construye vivienda asequible.** Considerando un esfuerzo de incremento de la producción del sector privado del 60% se podrían construir 2.450 unidades de vivienda, siendo el resto cubiertas por provisión de vivienda pública o mediante rehabilitación pública.*

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	2/15



La escasez de oferta de vivienda **presiona al alza los precios tanto de compra como de alquiler**. En concreto, el incremento de los precios de alquiler tiene más presión del lado de la demanda porque gran parte de esa demanda está reprimida (le gustaría comprar, pero no puede acceder a la primera vivienda debido a restricciones financieras), ese esfuerzo adicional para la compra de vivienda atrapa a las economías domésticas en el alquiler. El esfuerzo de compra de los hogares se define como la cantidad de ingresos que un hogar no propietario necesita ahorrar para poder acceder a la compra de una vivienda, considerando el costo inicial (entrada y gastos de transacción). Cuando un hogar destina más del 40% de sus gastos al pago del alquiler, se dice que está en una “trampa del alquiler” porque esta situación impide que las familias puedan ahorrar lo suficiente para cubrir el pago inicial de una vivienda, lo que a su vez limita sus posibilidades de acceder a la propiedad y los mantiene en el mercado de alquiler de forma indefinida, agravando el ciclo de dependencia del alquiler y aumentando la presión en ese segmento del mercado. **En Extremadura 8.055 hogares están en situación de trampa del alquiler, es decir, tienen un sobregasto de más del 40% de sus ingresos para poder pagar el alquiler de su vivienda, es decir, un 16,9% de los hogares. El municipio con mayor porcentaje de hogares con sobregasto en alquiler es el municipio urbano Badajoz (en torno a un 38%).**”

Apunta también este informe en segundo lugar, que **existe una escasez de disponibilidad de suelo urbanizable por motivos de lentitud burocrática, hay un desacompasamiento entre el ritmo al que se libera suelo y la demanda**. Es decir, los suelos tardan demasiado en urbanizarse y llegar al mercado como parcelas listas para construir, generando cuellos de botella en la oferta.

Además de estos datos, conocemos la situación de nuestros municipios, particularmente los de ámbito rural, donde la situación de la vivienda se hace compleja, por la suma de dificultades a las que se enfrentan:

- Falta de planeamiento urbanístico adecuado Falta de suelo residencial disponible.
- Falta de capacidad técnica, económica y de gestión para la ejecución de nuevos desarrollos urbanísticos.
- Parque de vivienda existente muy envejecido. Los municipios de menor tamaño son los que cuentan con un mayor número de viviendas vacías.
- Protección de cascos históricos, lo que dificulta la rehabilitación.

Extremadura tiene un perfil residencial muy rural en comparación con otras comunidades autónomas. Más de la mitad de las viviendas principales son unifamiliares: el 57 % de los hogares extremeños viven en casas unifamiliares o adosadas, frente al 32 % a nivel nacional. Por contra, solo un 25 % reside en edificios de más de 10 viviendas (pisos en bloques), cuando en España casi la mitad de los hogares lo hacen. Este patrón implica baja densidad habitacional y núcleos urbanos pequeños dispersos por el territorio. Adicionalmente, muchos pueblos extremeños carecen de un planeamiento urbanístico actualizado o suelo equipado para recibir nuevas construcciones, dificultando la renovación del parque residencial local.

Estos datos nos hacen ver de qué manera el acceso a la vivienda resulta un problema de gran importancia para nuestra ciudadanía, donde, según las estadísticas, un 21,2% de la población lo considera uno de los principales problemas. Esta preocupación es especialmente importante entre los más jóvenes, que ven distanciarse sus posibilidades de emancipación. Según el Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud de España, los jóvenes extremeños son los que mas dificultades tienen para acceder a la compra de una vivienda,

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	3/15



La actividad constructora en Extremadura ha sido modesta en la última década. Tras el pico pre-2008 y el parón posterior, no se ha recuperado un volumen de licencias de obra nueva acorde a las necesidades.

Esto quiere decir que, incluso en el caso de que los municipios u otras entidades públicas cuenten con suelo disponible, estos se encuentran en numerosas ocasiones en diferentes grados de desarrollo urbanístico, de manera que no son aptos para edificar de forma inmediata. La tramitación de los diferentes instrumentos de desarrollo y ejecución necesarios requieren de procedimientos complejos que se alargan excesivamente en el tiempo, lo que hace que la respuesta a la necesidad de vivienda no pueda ser asumida por las instituciones públicas en el momento en que se requiere.

Con el objeto de dar respuesta a esta urgente necesidad de vivienda se necesitan medidas que acorten los plazos para que la respuesta llegue en el momento adecuado. El principal problema lo encontramos en que los plazos necesarios para la consecución de nuevas viviendas son puramente administrativos, como lo son las tramitaciones de instrumentos de ordenación y desarrollo urbanístico, y las licencias, y otras autorizaciones para la ejecución de obras y puesta en uso de los edificios residenciales. Como administración, debemos dar respuesta para impulsar el crecimiento y mejora de nuestro parque de vivienda, en este caso, mediante la presente modificación legislativa y todo ello con carácter de urgencia.

Comparativamente, Extremadura acumula prácticamente stock cero de vivienda nueva sin vender. Según el informe de stock del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible (MITMA), Extremadura está entre las autonomías con stock “nulo” de vivienda nueva disponible a cierre de 2024. En otras palabras, todo lo que se construye se vende rápidamente, reflejo tanto de la baja promoción como de la absorción inmediata por el mercado de las escasas viviendas que se terminan.

Mediante el Decreto 164/2024 de 17 de diciembre se reguló el registro de demandantes de vivienda protegida de Extremadura. Este Registro es un instrumento fundamental en la política de vivienda con el que no contaba en Extremadura hasta este momento y que permite conocer con exactitud la demanda de vivienda protegida y de promoción pública en todas las localidades de la región, así como el perfil de las personas solicitantes. Este registro, ha recibido a fecha 19 de junio de 2026 2.914 solicitudes como demandantes de vivienda de promoción pública (sección 1ª) y 4168 solicitudes como demandantes de viviendas de protección oficial (sección 2ª).

La Inmobiliaria Municipal de Badajoz (INMUBA) empresa que presta servicios públicos en distintos campos, entre ellos la construcción de viviendas de calidad y asequibles, cuenta con un registro de demandantes propio. El pasado 5 de noviembre de 2025 se celebró el sorteo para la adjudicación de 82 viviendas, al que se presentaron 5.460 solicitudes.

En cuanto a la vivienda vacía, la situación de los municipios es muy dispar: en los municipios de más entidad, vemos como el número de viviendas vacías no es muy elevado, aunque está en crecimiento. Por otro lado, en la mayoría de los municipios de pequeño tamaño, el porcentaje se encuentra entre el 20 y el 30% de vivienda vacías. Sin embargo, estas viviendas suelen necesitar de una gran inversión en rehabilitación y, además, cuentan en no pocas ocasiones con dificultades en cuanto al acceso a la propiedad de las mismas (herencias principalmente) y no siempre su precio es asequible, a pesar del mal estado en que puedan encontrarse. También hay que tener en cuenta otras dificultades, como pueden ser las de accesibilidad o habitabilidad. De ahí que se haga necesario que, además de otras medidas de fomento de la rehabilitación y la propia actuación de la administración en las áreas consolidadas, se flexibilice la generación de nuevo suelo que permita nuevas actuaciones que puedan dar lugar a suelo apto para la edificación de nuevas viviendas.

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	4/15



En la totalidad de la Comunidad Autónoma, el porcentaje de vivienda vacía alcanza actualmente el 17,6% del parque residencial.

También las subvenciones y ayudas con que la Junta de Extremadura promueve actualmente el acceso a la vivienda en las áreas rurales, así como las solicitudes recibidas en los procesos de adjudicación de viviendas de promoción pública, deja patente como los municipios rurales cuentan con una demanda de vivienda que requiere de soluciones por parte de la administración.

La Junta de Extremadura promueve el acceso y mejora de la vivienda en áreas rurales (municipios de menos de 10.000 habitantes) mediante dos líneas principales: subvenciones a la **rehabilitación de viviendas** y ayudas directas para la **compra de primera vivienda** destinadas a jóvenes.

El Programa Aval Joven, Fondo de Garantía de Adquisición de vivienda joven en Extremadura, es una iniciativa impulsada por la Junta de Extremadura que tiene la finalidad de facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda (para constituir la primera vivienda del destinatario), garantizando los créditos hipotecarios en un 15%, hasta alcanzar el 95% del valor de compra a los jóvenes de hasta 35 años. Con una inversión total de 5 millones de euros, en 2024 se han realizado un total de 424 operaciones, muy repartidas en más de un centenar de localidades de Extremadura.

En el último informe anual del Banco de España sobre el mercado de la vivienda indica entre sus recomendaciones la de **Mejorar la gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo**. Alerta de desequilibrios entre la oferta y demanda de viviendas en ciertas regiones y su impacto económico. Entre sus recomendaciones para Extremadura, destaca “mejorar la gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo”. Esto implica acelerar las aprobaciones de planeamiento, licencias y desarrollos de suelo para evitar cuellos de botella en la oferta. El Banco de España también aboga por aumentar la vivienda protegida en alquiler para proporcionar un colchón a los colectivos vulnerables y por revisar las políticas de incentivos fiscales que pudieran estar distorsionando el mercado. En definitiva, la autoridad monetaria vincula la estabilidad del mercado de vivienda con la eliminación de rigideces en la oferta de suelo, respaldando medidas como las planteadas en este Decreto-Ley.

Otro órgano consultivo autonómico, El Consejo Económico y Social de Extremadura (CES), a través de su Revista de Actualidad Económica y Social, ha puesto en evidencia la situación de la vivienda en informes que insistan en la necesidad de políticas activas de oferta: su presidente indicó recientemente que “la oferta de vivienda disponible es insuficiente en la Comunidad Autónoma” y que garantizar el acceso a vivienda digna “puede constituir una razón válida de urgente necesidad” para actuar normativamente.

Tanto el Gobierno central (MITMA) como el Banco de España y los órganos asesores regionales avalan la necesidad de estas medidas. Recomiendan acelerar y facilitar el desarrollo de suelo para vivienda, aumentar la construcción (especialmente de vivienda protegida y asequible), y robustecer la planificación con base en datos objetivos de demanda. Liberar suelo urbano no es en sí la solución única, pero sí el **prerrequisito fundamental** para que el mercado inmobiliario extremeño se reactive de forma equilibrada: permitirá que operen más promotores, que bajen los costes del suelo (hoy encarecidos por la escasez) y, en definitiva, que se construyan las viviendas que los extremeños necesitan para que el derecho constitucional a una vivienda digna (art. 47 CE) sea una realidad en la región.

Finalidad de urgente necesidad

Constituye la finalidad del presente Decreto-Ley que la Administración adopte medidas, además de tener un papel activo en la política de vivienda, ser facilitador para permitir desbloquear situaciones como las anteriormente descritas. De ahí que se propongan varias modificaciones en la LOTUS que permitan facilitar el acceso a la vivienda desde diferentes aspectos vinculados con la obtención de

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	5/15



suelo de uso residencial, siendo esta la motivación y justificación de la urgente necesidad de abordar este cambio legislativo mediante el presente decreto-ley. Y todo ello hace necesario, por tanto, adoptar **con carácter urgente**, una serie de medidas que contribuyan a paliar estos problemas, introduciendo modificaciones y novedades en nuestra legislación urbanística en cuatro áreas diferenciadas:

1. Agilizar la aprobación del planeamiento general de los municipios y de sus modificaciones, sin distinción del marco legislativo en el que fue aprobado. Esta medida va a contribuir a la generación de nuevo suelo susceptible de ser transformado y puesto a disposición de la construcción de nuevas viviendas.
2. Facilitar y clarificar las facultades de disposición de los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, con independencia de su origen, para poner en marcha actuaciones públicas encaminadas a la ejecución, conservación y mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
3. Favorecer el destino a la construcción de viviendas protegidas de todos aquellos suelos o inmuebles que no están cumpliendo ninguna finalidad de utilidad social, tanto aquellos solares reservados para uso dotacional sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para equipamientos, como los destinados por el planeamiento en exclusiva a uso terciario, para los que no exista demanda del mercado.
4. Agilizar las autorizaciones previas al proceso de materialización de la edificación y las necesarias para la ocupación de lo edificado, sustituyendo la licencia de primera ocupación por una declaración responsable con el mismo fin, así como regular la creación y actuación de entidades urbanísticas certificadoras.

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.

Y, por último, se regula la prima de edificabilidad como medida de fomento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en determinados supuestos. Así mismo, se establece que la superficie de las terrazas cubiertas no computará a efectos de edificabilidad, con un doble efecto práctico: destinar la superficie de las terrazas a superficie útil de la vivienda permitiendo, con la adición de ese superávit de superficie por cada vivienda, construir un mayor número de ellas, al tiempo que se mejora la calidad del parque residencial.

Así, el objetivo fundamental de este decreto-ley es incrementar, con carácter urgente, la oferta de vivienda asequible, garantizando el acceso efectivo de la ciudadanía a una vivienda digna y facilitando la creación de nuevos hogares en Extremadura, elemento esencial para el crecimiento económico y el progreso social de la Comunidad Autónoma. En definitiva, se pretende habilitar instrumentos y vías de actuación que permitan dar una respuesta real, efectiva e inmediata a la necesidad urgente de acceso a la vivienda que presenta la población extremeña.

La efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada exige la adopción de medidas por parte de los poderes públicos, en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 47 de la Constitución Española. Esta exigencia resulta especialmente relevante en Extremadura, donde las

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	6/15



dificultades de acceso a la vivienda presentan un carácter estructural y constituyen una prioridad de interés general. Por ello, resulta imprescindible dotar a la Administración autonómica de mecanismos ágiles y eficaces que permitan afrontar la extraordinaria y urgente necesidad existente, atendiendo a los intereses generales afectados y contribuyendo, al mismo tiempo, a generar un marco de seguridad jurídica que favorezca la disponibilidad de suelo, recurso indispensable para la promoción y construcción de viviendas.

La extraordinaria y urgente necesidad de incrementar de forma inmediata la oferta de vivienda disponible para la ciudadanía extremeña encuentra su justificación, además, en la especial relevancia constitucional del bien jurídico afectado. La situación a la que se pretende dar respuesta incide directamente sobre el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española.

En este contexto, la gravedad y urgencia de la situación requieren la adopción de medidas singulares e inmediatas, sin perjuicio de otras actuaciones complementarias que puedan desarrollarse posteriormente. En particular, resulta imprescindible impulsar políticas orientadas a facilitar la puesta a disposición de viviendas, tanto en régimen de alquiler como de compraventa, con el fin de maximizar la efectividad del derecho de acceso a la vivienda.

La doctrina del Tribunal Constitucional ha reconocido expresamente que, cuando concurre una situación de extraordinaria y urgente necesidad, los poderes públicos con competencias legislativas y materiales en el ámbito afectado pueden reaccionar normativamente para hacerle frente, siempre dentro del marco competencial que les corresponde. Así lo señala, entre otras, la Sentencia del Tribunal Constitucional 142/2014, de 11 de septiembre.

En consecuencia, concurren circunstancias que justifican la aprobación de este decreto-ley, al haberse constatado que las dificultades de acceso a la primera vivienda por parte de las personas jóvenes, de otros colectivos de atención preferente y de los hogares en general han alcanzado una intensidad y gravedad excepcionales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, superando claramente las situaciones ordinarias que tradicionalmente han afectado a dichos colectivos.

Justificación de la extraordinaria y urgente necesidad del presente Decreto-Ley

En el Título I, Capítulo III de la Constitución Española, se regula con carácter general, los “principios rectores de la política social y económica”, donde se recogen una serie de derechos cuyo respeto y protección deben de informar, por mandato constitucional, la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Entre estos derechos, se recoge en el artículo 47, “que 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.....”.

Por ello, y de acuerdo con el mandato constitucional establecido en el artículo 47 de la Constitución, la promoción y el fomento del acceso a la vivienda dentro de dichos parámetros debe ser uno de los objetivos fundamentales de las Administraciones Públicas de Extremadura, a través del aumento de la oferta disponible a la ciudadanía. Dicho de otro modo, la falta de vivienda requiere la más urgente reacción de los poderes públicos, en defensa del ejercicio y de la aplicación material de este derecho constitucional, para así hacer real y efectiva su aplicación. Y es, precisamente, esta justificación la que da carta de naturaleza por sí misma a la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar las medidas que se contemplan en el presente decreto-ley.

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	7/15



Y el artículo 148.1 regla 3ª de la Constitución, establece que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en materias como la ordenación del territorio y el urbanismo. En ejecución de dicha habilitación el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su artículo 9.1, regla 32, declara que es competencia exclusiva el “Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional”.

Por otro lado, el artículo 86.1 de la Constitución Española, recoge que “en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de Decretos-leyes y que no podrán afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general”. Nuestra Constitución ha contemplado el Decreto ley como un instrumento normativo del que es posible hacer uso para dar respuesta a las perspectivas cambiantes de la sociedad actual, siempre que su utilización se realice bajo ciertas cautelas.

El decreto ley, regulado en nuestra Constitución en su artículo 86, viene configurado por tres notas:

- 1. El presupuesto habilitante, esto es, la existencia de una extraordinaria y urgente necesidad;
- 2. Las materias excluidas de su regulación, puesto que no podrá afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las comunidades autónomas ni al derecho electoral general;
- 3. Y por su carácter de norma provisional, ya que deberá ser inmediatamente sometido a debate y votación de totalidad al Congreso, en un plazo máximo de treinta días tras su promulgación, para pronunciarse expresamente sobre su convalidación o derogación.

Notas que tienen su transposición en nuestro Estatuto de Autonomía, pues, aunque la Constitución no prevea decretos-leyes autonómicos, nada impide que el legislador estatutario pueda atribuir a los gobiernos autonómicos la potestad de dictar normas provisionales con rango de ley, siempre que los límites formales y materiales a los que se encuentren sometidas sean, como mínimo, los mismos que la Constitución impone al decreto-ley.

Este instrumento constitucionalmente lícito que permite una actuación de urgencia, en cuanto las circunstancias en las que se adopta, ya expuestas y enunciadas anteriormente, viene a justificar la extraordinaria y urgente necesidad de que las medidas y cambios previstas en el mismo entren en vigor a la mayor celeridad posible, sin que pudieran esperar a una tramitación ordinaria ya que los efectos sobre los destinatarios de las mismas serían gravosos.

Amplia ha sido la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en materia de control de los presupuestos habilitantes del decreto-ley en los últimos años, habida cuenta de la profusión de la utilización de este tipo normativo, sea por el Estado al amparo del artículo 86 de la CE, sea por las Comunidades Autónomas que tienen previsión expresa en su Estatuto, como el caso que nos ocupa (artículo 33,1 del estatuto de Autonomía de Extremadura). Como resumen de la posición de la jurisprudencia, citemos por todas, y por ser las más referida incluso entre las más novedosas, las Sentencias 136/2015, de 11 de junio, y 199/2015, de 24 de septiembre de 2015, donde establece que:

“La doctrina del Tribunal sobre el primer motivo de inconstitucionalidad cuyo examen es prioritario, sobre la vulneración del artículo 86,1 de la constitución por la falta de concurrencia

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	8/15



del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad, se encuentra resumida en la STC 12/2015, de 5 de febrero, FJ3, en los términos siguientes:

Este Tribunal tiene una doctrina consolidada sobre el presupuesto que, según el artículo 86.1 CE, habilita al Gobierno para dictar la legislación de urgencia que se manifiesta a través de la figura del decreto-ley. Dicho presupuesto habilitante, ‘no es, en modo alguno, una cláusula o expresión vacía de significado dentro de la cual el lógico margen de apreciación política del Gobierno se mueva libremente sin restricción alguna, sino, por el contrario, la constatación de un límite jurídico a la actuación mediante decretos-leyes’, razón por la cual, este Tribunal puede, ‘en supuestos de uso abusivo o arbitrario, rechazar la definición que los órganos políticos hagan de una situación determinada como de ‘extraordinaria y urgente necesidad’ y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad por inexistencia del presupuesto habilitante’ (SSTC 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; y 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5, entre otras).

La apreciación de la concurrencia de la extraordinaria y urgente necesidad constituye un juicio político que corresponde efectuar al Gobierno (titular constitucional de la potestad legislativa de urgencia) y al Congreso (titular de la potestad de convalidar, derogar o tramitar el texto como proyecto de ley). El Tribunal controla que ese juicio político no desborde los límites de lo manifiestamente razonable, pero ‘el control jurídico de este requisito no debe suplantar a los órganos constitucionales que intervienen en la aprobación y convalidación de los Reales Decretos-Leyes’ (SSTC 332/2005, de 15 de diciembre, FJ 5 y 1/2012, de 13 de enero, FJ 6), por lo que la fiscalización de este Órgano constitucional es ‘un control externo, en el sentido de que debe verificar, pero no sustituir, el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno’ (STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3).

Este control externo que al Tribunal corresponde realizar se concreta en los siguientes aspectos: en primer lugar, comprobar ‘que la definición por los órganos políticos de una situación de extraordinaria y urgente necesidad sea explícita y razonada’, y, además ‘que exista una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto y las medidas que en el Decreto-ley se adoptan (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3), de manera que estas últimas guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar’ (STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3).

En cuanto al primero de estos aspectos —la definición de la situación de urgencia—, nuestra doctrina ha precisado que no es necesario que tal definición expresa de la extraordinaria y urgente necesidad haya de contenerse siempre en el propio Real Decreto-ley, sino que tal presupuesto cabe deducirlo igualmente de una pluralidad de elementos. A este respecto, conviene recordar que el examen de la concurrencia del citado presupuesto habilitante de la ‘extraordinaria y urgente necesidad’ siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, a lo largo del debate parlamentario de convalidación, y en el propio expediente de elaboración de la misma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 4; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 4; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4; y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3).

En cuanto a la segunda dimensión del presupuesto habilitante de la legislación de urgencia —conexión de sentido entre la situación de necesidad definida y las medidas que en el Real Decreto-ley se adoptan—, nuestra doctrina ha afirmado un doble criterio o perspectiva para valorar su existencia: el contenido, por un lado, y la estructura, por otro, de las disposiciones

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	9/15



incluidas en el Real Decreto-ley controvertido. Así, ya en la STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3, excluimos a este respecto aquellas disposiciones ‘que, por su contenido y de manera evidente, no guarden relación alguna, directa ni indirecta, con la situación que se trata de afrontar ni, muy especialmente, aquéllas que, por su estructura misma, independientemente de su contenido, no modifican de manera instantánea la situación jurídica existente’ (STC 39/2013, de 14 de febrero, FJ 9).”

Superado ese primer control de explicitación de los motivos que justifican la extraordinaria y urgente necesidad, se acepta por el Tribunal Constitucional cierto margen de flexibilidad en la apreciación de la urgencia de una normativa inmediata que no puede esperar a la tramitación parlamentaria normal: la necesidad justificadora de los decretos-leyes no se puede entender como una necesidad absoluta que suponga un peligro grave para el sistema constitucional o para el orden público entendido como normal ejercicio de los derechos fundamentales y libertades públicas y normal funcionamiento de los servicios públicos, sino que hay que entenderlo con mayor amplitud como necesidad relativa respecto de situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que, por razones difíciles de prever, requieren una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía ordinaria.

El apartado 1 del artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura prevé, por primera vez en nuestro ordenamiento autonómico, tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, que “en caso de extraordinaria y urgente necesidad, la Junta de Extremadura puede dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de Decreto-ley”.

Por su parte, el apartado 2 del mismo precepto recoge que “no pueden ser objeto de Decreto-ley la reforma del Estatuto, las leyes de presupuestos o las materias objeto de leyes para las que se requiera una mayoría cualificada”.

Finalmente, los apartados 3 y 4 dispone que “los Decretos-leyes quedan derogados si en el plazo improrrogable de un mes desde su publicación oficial no son convalidados por la Asamblea, tras su debate en votación de totalidad” y que “la Asamblea puede tramitar los Decretos-leyes como proyectos de ley por el procedimiento de urgencia, dentro del plazo establecido en el apartado anterior”.

Se permite así la utilización de este mecanismo de legislación de urgencia en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El análisis de este mecanismo legislativo de urgencia, en concreto, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, debe centrarse en un triple ámbito:

- a) El presupuesto habilitante, que no es otro que la extraordinaria y urgente necesidad.
- b) Las limitaciones materiales impuestas.
- c) Su carácter de norma provisional, pues los decretos-leyes quedan derogados si en el plazo improrrogable no son convalidados por la Asamblea, tras su debate y en votación de totalidad.

En definitiva, a pesar del contundente requisito de la concurrencia de una situación de «extraordinaria y urgente necesidad», el Tribunal Constitucional ha relativizado su significado, con el propósito de dotar a este instrumento normativo de una virtualidad aplicativa de la que, en otro caso, carecería. Basta con la necesidad de una acción normativa inmediata, ante la ineficacia del procedimiento legislativo ordinario, o de urgencia, para responder a una situación imprevisible, para que concurra el presupuesto habilitante. La idoneidad alternativa del procedimiento

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	10/15



legislativo ordinario o de urgencia, el riesgo de frustrar una respuesta normativa inmediata a una situación desfavorable permite al ejecutivo utilizar este procedimiento legislativo.

La jurisprudencia constitucional ha decantado un sólido test constitucional de urgencia, que exige un doble análisis:

- 1) la explicitación de los motivos en que pretende ampararse la necesidad urgente esgrimida
- 2) la necesaria conexión causal entre las medidas legislativas adoptadas y los motivos aducidos.

Objeto de la extraordinaria y urgente necesidad del presente Decreto-ley

Las modificaciones a realizar para conseguir los fines perseguidos no operan sólo sobre la LOTUS, también afectan puntualmente, a la Ley 2/2028, de 14 de febrero de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, y se crea una figura novedosa en nuestra legislación urbanística, los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible y se regula la prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Las modificaciones se concretan:

-Con el fin de agilizar la tramitación del planeamiento y sus innovaciones, se pretende modificar el artículo 50 de la LOTUS, así como la disposición adicional duodécima del mismo texto legal.

-Para la agilización del proceso edificatorio y la ocupación de lo edificado, se modifican los artículos de la LOTUS: 161, 171 y 183, se deroga el artículo 152, se crea una nueva “Sección 3ª Declaraciones Responsables Urbanísticas”, dentro del Capítulo 2 de “Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas”, del Título VI “La actividad edificatoria”, con cuatro nuevos artículos 166.bis, 166.ter, 166.quater y 166.quinquies, y se introduce un nuevo Título VIII *Entidades de certificación urbanísticas*, que comprenderá los nuevos artículos 189 a 215

-Para facilitar la gestión de los patrimonios públicos de suelo de los municipios con el fin de destinarlos a la construcción de viviendas protegidas, permitiendo la cesión gratuita de sus bienes a sociedades mercantiles instrumentales de capital público, se modifica el artículo 137.

-Además de las modificaciones referidas, se hace también urgente y necesaria la modificación de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, dando una nueva redacción a su artículo 1, y su artículo 2.

Esto va a contribuir, sin duda, a la agilización del trámite de consecución de los informes sectoriales de aquellas figuras de planeamiento general, básicamente las denominadas normas subsidiarias municipales y planes generales de ordenación urbana, así como de los proyectos de delimitación de suelo urbano, como ya se ha demostrado para los planes generales municipales, en los seis años de funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial.

Igualmente, para dar cabida en el procedimiento de coordinación intersectorial a las modificaciones de determinaciones de carácter estructural de cualquier instrumento de planeamiento general,

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	11/15



independiente del momento de su entrada en vigor y de las de los proyectos de delimitación del suelo urbano.

Además, se retocan en esta modificación urgente de la LOTUS otros artículos que están distorsionando su aplicación, por ello y conforme a los principios programáticos de eficacia y eficiencia administrativa y una mejor operatividad y coherencia del texto normativo, también han sido modificados. Estos artículos son: 69 y 148.

Se crean 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 capítulo III del presente decreto-ley, desarrolla pormenorizadamente, en seis artículos, el contenido y la tramitación para su aprobación de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible, figura que se crea con la finalidad de configurar un marco normativo ágil, simplificado, dotado de las necesarias garantías, que impulsen, previa declaración de urgencia residencial municipal, la disponibilidad de suelos urbanizados de uso residencial en base al mandato constitucional previsto en el artículo 47 interpretado conjuntamente con el artículo 9.2 y 14, relativos a la igualdad real y efectiva, con el artículo 33.2. que delimita el derecho de propiedad por su función social, el artículo 45 que exige utilización racional de los recursos naturales y el artículo 48 que ordena promover la participación y el desarrollo social de la juventud.

Una medida, en coherencia con el mandato previsto en el artículo 7 del Estatuto de Autonomía, que trata de incentivar una oferta efectiva de viviendas adecuadas, accesibles y económicamente compatibles con la capacidad económica de los hogares extremeños mediante un suelo ordenado y urbanizado que permita materializarlo en un plazo razonable.

Se configura, por tanto, dicho Proyecto Estratégico como un instrumento urbanístico extraordinario, de activación municipal, con una finalidad estrictamente residencial y ámbito espacial delimitado. Su objeto es ordenar y coordinar las actuaciones necesarias para obtener, en el plazo más breve posible, ante la necesidad urgente existente, y con las garantías legales, suelo urbanizado apto para la construcción de viviendas sometidas a un régimen efectivo y duradero de protección o asequibilidad. Dicha medida está respaldada en los datos actuales de demanda-oferta, precios de compra y alquiler, renta y vulnerabilidad de los hogares extremeños, suelo urbanizado disponible así como promociones y licencias.

En cuanto a la declaración municipal de urgencia residencial opera como presupuesto habilitante ajustado al principio de proporcionalidad, aplicando el régimen extraordinario donde haya una demanda insatisfecha, insuficiencia de oferta y la falta de suelo finalista haya sido acreditada.

Se trata de un procedimiento simplificado, preferente y acelerado que reduce tiempos de espera, permite la tramitación simultánea de actuaciones compatibles, concentra la coordinación administrativa y confiere prioridad en las actuaciones necesarias para ello.

La eficacia prevalente de las determinaciones del Proyecto evita, que una vez aprobado con todas las garantías, sea necesaria una posterior modificación ordinaria del planeamiento general que, reproduciendo el mismo análisis, demora la ejecución.



Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	12/15



La posibilidad de simultanear urbanización y edificación evita que la construcción deba esperar a la completa terminación material de las obras de urbanización cuando ambas actuaciones puedan desarrollarse coordinadamente, sin riesgo para el interés público.

Con todo ello se aspira a transformar con rapidez las actuaciones programadas en una oferta efectiva. Los datos del 2015 y el primer trimestre del 2026 muestran una intensificación de la situación y permite identificar una necesidad actual y no meramente prospectiva.

El mecanismo del decreto-ley produce, desde su entrada en vigor, un efecto jurídico inmediato, al crear un cauce habilitante, permite adoptar acuerdos municipales de activación, establece prioridad procedimental y ordena conjuntamente las actuaciones.

La conexión del obstáculo con la medida es directa en tanto que la declaración municipal selecciona donde exista necesidad acreditada, el procedimiento simplificado evita duplicidades, la eficacia prevalente impide tener que tramitar ulteriormente una modificación con el mismo contenido, la celeridad en licencia acorta fase de autorización edificatoria y la simultaneidad de urbanización y edificación reduce el intervalo entre ejecución y construcción de vivienda.

Dentro del capítulo IV, el artículo diez establece un régimen temporal y extraordinario que permite a los municipios autorizar, dentro de los límites y ámbitos que determine motivadamente su pleno, un incremento máximo de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a protección pública.

El régimen es temporal, voluntario para los municipios y propietarios, limitado a suelo urbanizado con capacidad suficiente, sujeto a las cargas similares a las de las actuaciones de dotación y vinculado permanentemente a vivienda protegida. Estas garantías determinan que la intervención sea idónea, necesaria y proporcionada para atender la situación residencial acreditada, sin alterar estructuralmente el modelo urbanístico y conforme a las competencias municipales.

La necesidad de establecer un procedimiento temporal, integrado y accesible no deriva únicamente de una demanda ciudadana de mejorar los tiempos de respuesta, sino que obedece principalmente a una situación residencial acreditada mediante indicadores objetivos que requiere de una solución inmediata y acorde a las necesidades de la población.

Los poderes públicos, en el marco de sus ámbitos competenciales, deben promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general latente, siendo igual de importante habilitar mecanismos para su efectividad como materializarlo a la mayor brevedad posible. Para estas situaciones de primera necesidad, al ser eje vertebrador de la ciudadanía, y en tanto la vivienda protegida constituye una de las principales vías de acceso, debemos hacer uso, como servidores del interés general, de los cauces que gozan de más celeridad en nuestro ordenamiento jurídico autonómico en pro de no dilatar más en el tiempo una necesidad que precisa de una solución urgente. La concurrencia de estas circunstancias actuales avoca a una reacción inminente, que produzca efectos normativos inmediatos que no precisan de desarrollos futuros. Los procedimientos ordinarios difieren y resultan incompatibles con la evolución actual de oferta-demanda y la necesidad de la primera vivienda, todo ello en base a la insuficiencia de vivienda protegida, las demandas de vivienda existentes en los municipios extremeños, las promociones paralizadas o inviables por falta de edificabilidad y la existencia de suelo residencial urbanizado. En consecuencia, se diseña un incentivo urbanístico temporal dirigido a motivar la movilidad de parcelas residenciales ante dicha demanda básica de la primera vivienda en la población

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	13/15



extremeña, configurándose como una técnica urbanística extraordinaria que agiliza, prioriza y posibilita la efectividad de un derecho constitucional.

La medida, que produce efectos jurídicos inmediatos, no restringe el derecho de propiedad, en tanto no es un derecho incondicionado, sino que concede una ventaja urbanística voluntaria, conservando la propiedad la edificabilidad ordinaria, siéndole únicamente aplicable si hace uso de esta facultad legal, cuya materialización queda supeditada a la decisión municipal.

Dicho régimen extraordinario permite eliminar inmediatamente un obstáculo jurídico concreto – la insuficiencia de edificabilidad atribuida por el planeamiento y la duración de la modificaciones de planeamiento – sin suprimir los controles municipales ni deberes urbanísticos, existiendo una conexión directa entre la situación de necesidad acreditada, el obstáculo urbanístico y administrativo identificado y la medida adoptada.

Los títulos competenciales del artículo 9.1.31 y 9.1.32 habilitan a la administración autonómica a delimitar el contenido urbanístico de la propiedad, a establecer reservas y estímulos urbanísticos para vivienda asequible, definir los deberes vinculados a los incrementos de aprovechamiento y a introducir regímenes transitorios alternativos al planeamiento municipal dentro del marco de la legislación estatal básica, el artículo 137 y 140 de nuestra Norma Fundamental y los artículos 54 y 55 del Estatuto de Autonomía.

Y por último, el artículo 11 regula la forma de computar la edificabilidad de las terrazas cubiertas, determinando que no se computará a efectos de edificabilidad lo que consigue un doble efecto práctico: destinar la superficie de las terrazas a superficie útil de la vivienda permitiendo, con la adición de ese superávit de superficie por cada vivienda, construir un mayor número de ellas, al tiempo que se mejora la calidad del parque residencial.

Concurre el presupuesto habilitante para la adopción de forma extraordinaria y urgente de las disposiciones contenidas en este Decreto-Ley, existiendo dos elementos que la doctrina constitucional viene exigiendo en control de la concurrencia de este presupuesto habilitante, los motivos que deberán ser tenido en cuenta por el Consejo de Gobierno para su aprobación y que básicamente en la actual coyuntura de inestabilidad internacional y cuando enfrentamos un grave problema, de afección nacional, como es la escases de vivienda o la dificultad para su acceso a precios de mercado, incluso en régimen de alquiler, para amplios sectores de la población, desequilibrios en el acceso a la vivienda que no se producen únicamente en los entornos urbanos y en las grandes ciudades, sino también en el medio rural, donde se constata en muchas ocasiones una insuficiente oferta de vivienda disponible en condiciones adecuadas, la existencia de una necesaria concreción entre la situación de urgencia y la medida concreta adoptada para atender a la misma.

El uso del Decreto-ley exige un presupuesto habilitante (extraordinaria y urgente necesidad que ya hemos acreditado), pero también ha de respetar un límite material, ya que no se pueden dictar disposiciones legislativas bajo la forma de Decreto-ley si modifica el Estatuto de Autonomía, las leyes de los presupuestos de la Comunidad o materias objeto de leyes que requieran una mayoría cualificada. Con el presente Decreto se están regulando materias excluidas de las enumeradas en el párrafo 2 del artículo 33 de nuestro Estatuto de Autonomía.

Todo lo cual, justifica la extraordinaria y urgente necesidad de tramitar el presente decreto ley de simplificación en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución y para impulsar la promoción de vivienda, y acometer las modificaciones expuestas en ejercicio de las competencias que en materia de urbanismo y ordenación del territorio se le

Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	14/15



atribuyen a la Consejera de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, a través de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, y en atención a lo recogido mediante el Decreto de la Presidenta 11/2026, de 29 de abril, por la que se modificación la denominación, número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y se crean las Vicepresidencias y por el Decreto 113/2026, de 26 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

En Mérida a fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y AGENDA URBANA



Csv:	FDJEX6Z4SA9KJWWCGKV4X5R43Y5NMD	Fecha	24/07/2026 08:44:49	
Firmado Por	SATURNINO CORCHERO PEREZ - El Director General Urb. Ord Territ Agen			
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	15/15	
				