

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

Nº Registro General:	Pasa a sesión de:
(A rellenar por Secretaría General)	

T E X T O

La Constitución, en su artículo 47, establece que todos los españoles tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para garantizar este derecho. Sin embargo, la realidad muestra que el mercado y la planificación urbana actual no bastan para cubrir esta necesidad, especialmente en periodos de creciente demanda y precios elevados. Las razones que motivan la extraordinaria y urgente necesidad de este Decreto-ley obedecen fundamentalmente, a esa necesidad garantizar ese derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada que recoge la Constitución Española.

El Decreto-ley surge ante la grave situación de escasez de vivienda y las dificultades de acceso a precios de mercado, incluso en régimen de alquiler, tanto en ámbitos urbanos como rurales, en la Comunidad Autónoma extremeña. Estos desequilibrios afectan en mayor medida a los sectores más desfavorecidos y constituyen un obstáculo para el pleno ejercicio del derecho a una vivienda digna, consagrado en la Constitución Española.

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.

Con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda protegida, se facilitan y clarifican las facultades de disposición del patrimonio público de suelo de los ayuntamientos, independientemente de su origen, permitiéndoles ceder gratuitamente terrenos a otras administraciones o entidades públicas para facilitar la construcción de viviendas sujetas a protección pública. Esta medida pretende que se ponga en marcha de manera inmediata actuaciones que garanticen el aumento de la vivienda accesible, respetando el destino de los suelos según la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Esta cesión facilita mecanismos de colaboración interadministrativa para potenciar la disponibilidad de suelo para vivienda protegida y mejorar la eficiencia en la gestión de los recursos públicos. El decreto enfatiza en que esta medida ayudará a equilibrar las necesidades residenciales con las dotacionales y de equipamientos públicos.

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

Una innovación relevante del decreto 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 equipamientos, 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 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. Por tanto, el decreto busca un equilibrio racional entre dotaciones y necesidades residenciales.

4.- Modernización y flexibilización de los procedimientos administrativos relacionados con el planeamiento y la primera ocupación o utilización de viviendas

El Decreto-ley apunta, además, a 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 las normativas estatales y con las necesidades de adaptar la planificación urbanística a la realidad social actual.

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.

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 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, reducción al mismo tiempo los plazos de tramitación de las licencias de edificación, 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.

Estos proyectos englobarán, aprobándose en un único acto, tanto el plan especial que establece la ordenación del suelo de su ámbito, como los instrumentos de ejecución de esa ordenación: programa de ejecución, del que el plan especial es la alternativa técnica, proyecto de urbanización y proyecto de parcelación.

6.Y por último se regula la Prima de edificabilidad por implantación de vivienda acogida a algún régimen de protección aplicable en Comunidad Autónoma de Extremadura, que ayudará a incrementar el número de viviendas disponibles ante la creciente demanda, posibilitando esta concesión de primas en determinados supuestos (parcelas sin edificar, y edificios existentes calificados de uso residencial se podrá incrementar hasta un 20%).

Todas estas 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 accesible que contribuya a la cohesión y bienestar social en toda la comunidad.

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

- El primer capítulo, integrado por el artículo uno describe el objeto del presente decreto-ley.
- El segundo capítulo, regula en el artículo dos la modificación de determinados artículos de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, específicamente los artículos 50 ,69, 137, 148, 161,171 y 183, y la disposición adicional duodécima. Deroga el artículo 152. Crea 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”, con cuatro nuevos artículos el 166.bis, 166.ter, 166.quater y 166.quinques. Se introduce un nuevo Título VIII “Entidades de certificación urbanísticas”, que comprenderá los nuevos artículos 189 a 215. Y, por último, establece 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 tres modifica los artículos 1 y2 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.
- El tercer capítulo desarrolla pormenorizadamente, en seis artículos (del 4 al 9) la figura de los Proyectos Estratégicos para Vivienda Asequible (formulación, gestión, determinaciones de ordenación, documentación, procedimiento de aprobación...),.
- En el cuarto capítulo, en su artículo diez (10) se regula en varios apartados la prima de edificabilidad por implantación de vivienda protegida a algún régimen de protección aplicable en Extremadura y en el artículo once (11) se establece el cómputo de edificabilidad de las terrazas cubiertas para mejorar la calidad de las viviendas.

Por otra parte, el artículo 86 de la Constitución regula el Decreto-ley como un instrumento normativo del que puede hacerse uso para dar respuesta a perspectivas cambiantes de la sociedad actual, siempre que su utilización se realice bajo ciertas cautelas.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 14/2020, de 28 de enero exige que el “Gobierno haga una definición explícita y razonable de la situación concurrente y segundo que exista además una conexión de sentido entre la situación definida y las medidas que en el decreto-ley se adopten.

En el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, la figura del Decreto-ley se encuentra regulada en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía, estableciendo en el apartado 1 que: "en caso de extraordinaria y urgente necesidad, la Junta de Extremadura puede dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de decreto-ley", el apartado 2 fija las materias excluidas de regulación por Decreto-ley (reforma del Estatuto, leyes de presupuestos o materias para las que se exija una mayoría cualificada) disponiendo en su apartado 3 que el decreto-ley quedará derogado sin en el plazo improrrogable de un mes desde su publicación oficial, no son convalidados por la Asamblea, tras su debate en votación de la totalidad.

El Decreto-ley se adecúa a los principios de buena regulación a que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y así:

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa planteada está justificada por una razón de interés general, hay una identificación clara de los fines perseguidos y el decreto ley es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se propone contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con esta modificación, ya expuesta en los apartados anteriores, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la nueva normativa propuesta pasará a insertarse en un sistema normativo preexistente dentro del cual se realizará la interpretación de la misma. Por ello la normativa propuesta es coherente con la existente respetando los principios de jerarquía, competencia, a fin de que no se produzcan contradicciones. Además de mantener la coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, esta nueva propuesta contribuye a generar un entorno de certidumbre que facilite la adopción de decisiones tanto para las administraciones como para la ciudadanía. Por ello y para facilitar su comprensión por parte de sus destinatarios, las disposiciones preexistentes que modifican en unos casos y otros se derogan.

Y, por último, 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. Asimismo, cumple con lo dispuesto en el artículo 7.12 del Estatuto de Autonomía.

Por todo ello, en el ejercicio de la autorización contenida en el artículo 33 de la Ley Orgánica Autónoma de Extremadura, a propuesta del Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, se somete a la consideración y acuerdo, si procede, por parte de la Junta de Extremadura la siguiente:

MOCIÓN

APROBAR EL DECRETO-LEY.../2026, 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

Firmado por: CONSEJERO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
RAMIREZ GONZALEZ FCOJOSE
Fecha: 28/07/2026 10:38

Certificado validado por la plataforma @firma.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Código de verificación: 1785227919362

Dirección de verificación: <https://cerbero.juntaex.es>

