

DECRETO-LEY DE SIMPLIFICACIÓN URBANÍSTICA

RESUMEN DEL CONTENIDO

La Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura está trabajando en la modificación general de la normativa urbanística extremeña para introducir las mejoras necesarias para nuestra región.

Pero dadas las circunstancias actuales, ha sido necesario abordar **una PRIMERA MODIFICACION DE DICHA NORMATIVA URBANÍSTICA de simplificación y agilización de trámites**, para afrontar la situación de excepcionalidad de acceso a la vivienda, así como la limitación, a partir de junio, para modificar la mayor parte de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes de Extremadura.

MEDIDAS

INTRODUCIDAS POR EL DECRETO-LEY 2/2025, APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE EXTREMADURA, EL 19 DE MAYO, DE SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO PARA LA AGILIZACIÓN DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN, PARA EL IMPULSO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA, Y OTRAS MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ENERGÍA Y FUNCIÓN PÚBLICA

01

SIMPLIFICACIÓN EN LA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIONES DE PLANES URBANÍSTICOS DE LOS MUNICIPIOS

02

AGILIZACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

03

CESIÓN Y USO DEL SUELO

RESUMEN DE LAS MEDIDAS

01

EN MATERIA DE SIMPLIFICACIÓN EN LA TRAMITACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE PLANES URBANÍSTICOS DE LOS MUNICIPIOS

01

PERMITIR LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS MUNICIPALES DE 266 MUNICIPIOS

Eliminar la prohibición legal a municipios para que puedan realizar modificaciones de su Planeamiento Urbanístico anterior a la ley 15/2001 y de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano [beneficiando a 266 municipios].

02

SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES DE LAS MODIFICACIONES DE PLANES URBANÍSTICOS MUNICIPALES

Agilización del trámite de las modificaciones de ordenación detallada del planeamiento [reducir de 3 a 2 los acuerdos plenarios municipales].

Reducción del periodo de información pública en la tramitación de las modificaciones de los Planes Generales Municipales, cuando no sea necesario someterlas a evaluación ambiental estratégica ordinaria [de 45 días a 30 días].

Agilizar la aprobación definitiva y publicación de las modificaciones que afecten conjuntamente a la ordenación estructural y a la detallada.

Eliminar la obligación de solicitar el informe de no afección a determinaciones de ordenación estructural a la Dirección General con competencias en materia de urbanismo.

03

AMPLIAR A 266 MUNICIPIOS LOS SERVICIOS DE LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN INTERSECTORIAL DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Permitir que 266 municipios puedan realizar las tramitaciones de los informes sectoriales, ganando en agilización, mediante la Comisión de Coordinación de la Junta con la ampliación del ámbito de aplicación del procedimiento de coordinación intersectorial a las modificaciones de ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

02 EN MATERIA DE AGILIZACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

01

SUSTITUCIÓN DE LICENCIA 1ª OCUPACIÓN POR DECLARACIÓN RESPONSABLE

Sustitución de las licencias urbanísticas de primera ocupación o utilización por declaraciones responsables para **facilitar la inmediata utilización de los inmuebles construidos.**

02

REGULACIÓN DE LAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Prestar asistencia a los Ayuntamientos en la tramitación urbanística de licencias y actos municipales, mediante regulación de entidades de certificación urbanística, con respeto a la autonomía local y de adscripción voluntaria por parte de los municipios.

Reducción de plazos para los solicitantes y alivio de sobrecarga de trabajo para los servicios municipales.

01

CESIÓN DIRECTA DE SUELOS DE AYUNTAMIENTOS A OTRAS ADMINISTRACIONES O ENTIDADES PÚBLICAS DEPENDIENTES

Se amplían las facultades de disposición por los Ayuntamientos de los bienes y recursos de su patrimonio público de suelo, de modo que puedan cederlos gratuitamente a otras administraciones públicas de carácter territorial o a entidades públicas de ellas dependientes, pudiendo poner en marcha de forma inmediata actuaciones públicas en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la ejecución de infraestructuras y equipamientos públicos de interés general, mejorando la colaboración entre las diferentes administraciones.

02

DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LOS SUELOS DE USO DOTACIONAL O TERCIARIO

Se posibilita a los Ayuntamientos, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico municipal:

1. La construcción de **vivienda dotacional pública** en aquellos terrenos calificados como uso dotacional público o en edificios para equipamientos públicos.
2. La construcción de vivienda protegida en aquellos solares o inmuebles destinados por el planeamiento en exclusiva a **uso terciario**.
3. Cambio de uso a vivienda de los locales o elementos privativos, de **uso terciario**, comprendidos en edificios de vivienda colectiva.

EN MATERIA DE SIMPLIFICACIÓN EN LA TRAMITACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE PLANES URBANÍSTICOS DE LOS MUNICIPIOS

01

PERMITIR LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANES URBANÍSTICOS MUNICIPALES A 266 MUNICIPIOS

La **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS)**, en su régimen transitorio, establece un plazo máximo de seis años desde su entrada en vigor para poder introducir modificaciones en las Normas Subsidiarias; a partir de esa fecha, el próximo 27 de junio, las modificaciones sólo podrían afectar a suelo con uso dotacional o productivo. Y en los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano ningún tipo de modificación.

El decreto-ley aprobado **elimina toda limitación temporal sobre la vigencia de las distintas figuras de planeamiento, eliminando dicha prohibición legal para que los municipios puedan realizar modificaciones de su Planeamiento Urbanístico anterior a la ley 15/2001 y de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, permitiendo que 266 municipios puedan realizar modificaciones que respondan a sus necesidades concretas.**

02

SIMPLIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

- A. La LOTUS, en su artículo 50, remite para la tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento al mismo trámite previsto para su primera aprobación. Esto implica, en el caso de **modificaciones puntuales de determinaciones de ordenación detallada del planeamiento en el régimen transitorio**, que son necesarias tres aprobaciones del pleno del ayuntamiento: inicial, provisional y definitiva, tras el informe de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo sobre la afección de la ordenación detallada a la estructural.

El decreto-ley aprobado permite al ayuntamiento elevar el acuerdo de aprobación provisional a definitiva si el informe de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo es favorable respecto a la no afección a determinaciones de ordenación estructural. **Reduciéndose el número de acuerdos plenarios necesarios a dos.**
- B. Mediante la modificación impuesta por el decreto-ley, se reduce **también el periodo de información pública de cuarenta y cinco a treinta días** en la tramitación para su aprobación de las modificaciones de los Planes Generales Municipales, cuando no sea necesario someterlas a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- C. **Agiliza también la aprobación definitiva y publicación de las modificaciones que afecten conjuntamente a la ordenación estructural y a la detallada**, asumiendo la comunidad autónoma la aprobación definitiva de la modificación y su posterior publicación.
- D. Asimismo, modifica el artículo 60 del Reglamento de la LOTUS, **eliminando la obligación de solicitar** a la Dirección General con competencias en materia de urbanismo **el informe respecto a la no afección a determinaciones de ordenación estructural** en las modificaciones de los planes generales detallados.

AMPLIAR A 266 MUNICIPIOS LOS SERVICIOS DE LA COMISIÓN DE COORDINACIÓN INTERSECTORIAL DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

El decreto-ley **modifica también la Ley 2/2018 y el Decreto 128/2018**, que regulan la coordinación intersectorial, **ampliando el ámbito de aplicación del procedimiento de coordinación intersectorial** a las modificaciones de las determinaciones de la ordenación estructural de **las Normas Subsidiarias y a las modificaciones** del mismo tipo **de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano**, procedimiento antes limitado a los Planes Generales Municipales, lo que va a contribuir, sin duda, a la agilización del trámite de consecución de los informes sectoriales de aquellas figuras de planeamiento, **permitiendo que 266 municipios más puedan realizar las tramitaciones de los informes sectoriales, mediante la Comisión de Coordinación Intersectorial de la Junta (COCOIN).**

EN MATERIA DE AGILIZACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

SUSTITUCIÓN DE LICENCIA 1ª OCUPACIÓN POR DECLARACIÓN RESPONSABLE

De acuerdo con los principios establecidos en la normativa autonómica, así como en la legislación básica estatal, la Administración pública autonómica potenciará la utilización de declaraciones responsables o comunicaciones en sus relaciones con las personas interesadas en el seno de los procedimientos administrativos.

En ese marco, el decreto-ley **sustituye el trámite de solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de los edificios por el de declaración responsable** de primera ocupación o utilización, delegando en los ayuntamientos la regulación mediante ordenanza del contenido de las declaraciones de primera ocupación o utilización, pero regulando subsidiariamente, en el caso de ausencia de ordenanza o hasta su aprobación, 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.

REGULACIÓN DE LAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Las entidades colaboradoras de certificación cuentan con un marco regulatorio general en la normativa extremeña, Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura, para el ámbito de la administración autonómica.

Este decreto-ley, para el ámbito de la administración local en materia urbanística y en relación con los procedimientos de control de la actividad urbanística, en aras de conseguir una **mayor agilidad en la tramitación de algunos expedientes municipales**, establece un marco regulatorio que permita la puesta en marcha en nuestra región de las denominadas **entidades de certificación urbanística**, cuya actividad se limitará exclusivamente a la emisión de los informes necesarios relacionados con la tramitación de licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables y en la emisión de actas e informes fruto de la inspección urbanística. Tratando de prestar asistencia a los Ayuntamientos en la tramitación urbanística de licencias y actos municipales, **con respeto a la autonomía local y de adscripción voluntaria por parte de los municipios.**

01

CESIÓN DIRECTA DE SUELOS DE AYUNTAMIENTOS A OTRAS ADMINISTRACIONES O ENTIDADES PÚBLICAS DEPENDIENTES

El decreto-ley introduce una modificación en la redacción del artículo 137 de la LOTUS, con la que **se amplían las facultades de disposición por los ayuntamientos de los bienes y recursos que integran su patrimonio público de suelo**, con independencia de su origen, de modo que puedan cederlos gratuitamente a otras administraciones públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes, pudiendo poner en marcha de forma inmediata actuaciones públicas encaminadas a la ejecución, conservación y mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la ejecución de infraestructuras y equipamientos públicos de interés general, mejorando la colaboración entre las diferentes administraciones.

02

DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LOS SUELOS DE USO DOTACIONAL O TERCIARIO

Este decreto-ley posibilita a los Ayuntamientos, sin necesidad de modificar su planeamiento:

- A. La **implantación de vivienda dotacional pública**, como parte del sistema de infraestructuras básicas y servicios, en terrenos calificados para uso dotacional público o en edificios destinados a equipamiento público. Necesariamente, dado el carácter demanial de los terrenos, mediante fórmulas de tenencia temporal de las viviendas.
- B. Esta medida se acompaña con otra igualmente destinada a poner en el mercado suelo para la construcción de viviendas, en este caso, con la **directa consideración de la vivienda protegida como uso urbanístico alternativo de los usos terciarios** previstos en el planeamiento, para el suelo urbanizado.
- C. También se podrán destinar a uso de vivienda los locales o elementos privativos, de uso terciario, comprendidos **en edificios de vivienda colectiva**.