

**I****DISPOSICIONES GENERALES****CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL,  
POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*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 de la COVID-19. (2020DE0011)*

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional, ya que su propagación internacional supone un riesgo para la salud pública de los países y exige una respuesta internacional coordinada.

En el ámbito nacional, el Consejo de Ministros en su sesión celebrada el 14 de marzo de 2020 aprobó el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionado por el COVID-19. El citado Real Decreto 463/2020 establece en su artículo 4 que la autoridad competente a efectos del estado de alarma será el Gobierno y, en sus respectivas áreas de responsabilidad, las personas titulares de los Ministerios de Sanidad, Defensa, Interior, Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. No obstante, de conformidad con el artículo 6 del citado Real Decreto cada Administración conserva las competencias que le otorga la legislación vigente en la gestión ordinaria de sus servicios para adoptar las medidas que estime necesarias, en el marco de las órdenes directas de la autoridad. A esta medida, le han seguido una cascada de iniciativas adoptadas por las distintas Administraciones, que intentan actuar en todos los ámbitos en los que se ha producido una importante afectación por razón de las circunstancias tanto sociales como económicas que ha generado la situación.

Así, en Extremadura se han dictado ya medidas en los ámbitos sanitario, educativo, comercial, de los servicios sociales, de subvenciones, de la función pública, de los servicios públicos básicos y para el mantenimiento y recuperación del empleo frente a la crisis ocasionada por el COVID-19.



La disciplina urbanística surgió como tal en el siglo XIX para reducir o controlar las enfermedades infecciosas que asolaban a la población durante la Revolución Industrial. Las primeras leyes urbanísticas fueron las higiénicas o sanitarias. Se legisló para aumentar el tamaño de las viviendas, aspectos como la ventilación o que tuviesen la necesaria iluminación, surgieron gracias al miedo a la pandemia, a la tuberculosis y a otras enfermedades similares. Las enfermedades y los avances en el diseño de las ciudades han ido históricamente de la mano. A inicios del siglo XX, las arquitectas y los arquitectos tomaron más ideas de personal médico y de enfermería que de la teoría de la arquitectura.

El personal experto a nivel internacional señala que los efectos económicos de la pandemia del COVID-19 pueden provocar la mayor caída del PIB mundial desde la 2a Guerra Mundial. Por tanto, el escenario nos sitúa de nuevo como víctimas de una crisis global que nos afecta muy especialmente como país castigando de nuevo nuestro sistema económico y productivo.

El parón en la actividad provocado por las medidas tomadas para frenar los efectos de la pandemia tendrán un impacto sin precedentes en el tejido económico de Extremadura, incidiendo en mayor o menor grado en sectores tan importantes para esta región como la agricultura y ganadería, la agroindustria y mayormente la construcción, el turismo y el comercio entre otros, y que nos sitúan en una casilla de salida desconocida en la historia reciente y nos obliga a reiniciar una actividad que estaba dejando atrás, no sin esfuerzos, la gran crisis del 2008.

Nuestro sistema democrático debe salir reforzado en esta situación de absoluta excepcionalidad. El sólido ordenamiento jurídico e institucional que nos hemos dado los españoles nos ofrece herramientas legales eficaces, capaces de dar una respuesta urgente y necesaria a la crisis causada por el coronavirus. Es, por tanto, una obligación ética y política de las Administraciones Públicas adoptar con eficacia todas las decisiones que la situación exige. Ante este panorama de crisis social y económica, debemos reaccionar con una contundencia similar a la magnitud de los retos a los que nos enfrentamos. Una coyuntura tan desfavorable como la que se avecina requiere el empleo de todas las herramientas disponibles que permitan a la Administración combatir con la máxima eficacia el enorme reto de reactivar una red económica súbitamente interrumpida, de restablecer las conexiones perdidas o crear unas nuevas, de estimular los canales para que los flujos económicos vuelvan a circular sin resistencias.

Es importante reseñar que, en este caso, el tiempo es un factor clave. Cuanto más tiempo se encuentre paralizada la economía, mayores serán los daños infringidos al tejido productivo, mayor será la magnitud de la caída, más estructurales serán los problemas y más difícil será la recuperación, causando más sufrimiento a la ciudadanía. Por ello, la Administración Pública está obligada a adoptar medidas para que la reactivación sea lo más rápida posible. En situaciones excepcionales, los cambios normativos



deben hacer uso de todos los instrumentos de los que se nos dota en nuestro ordenamiento jurídico para otorgar la máxima celeridad en la implantación efectiva de las medidas. La necesaria y urgente necesidad de articular las medidas que se proponen mediante un Decreto-Ley está completamente justificada en este sentido.

Los costes de oportunidad derivados de la dilación de las medidas pueden ser enormes, por lo cual se debe procurar evitar toda la burocracia innecesaria y generar un cambio del paradigma de control: descentralización de trámites, eliminar controles innecesarios, flexibilizando los controles ex-ante. La rápida aplicación de las medidas es uno de los principales elementos para el logro de la eficacia de las mismas.

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 31, 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".

Este es el ámbito jurídico-material en el que se desenvuelve la presente Ley, además, del marco normativo que, invocando diversos títulos competenciales, ha emanado de la legislación estatal. Entre estas leyes merecen especial mención el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, o disposiciones como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público en los que lo rural constituye la mayor parte de nuestro territorio.

Y se lleva a cabo con base en las competencias determinadas por el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, que, en su artículo 9.1.7 establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de fomento del desarrollo económico y social de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos de la política económica nacional.

En el año 2018 se aprobó LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, la LOTUS, por la mayoría de los grupos parlamentarios de la Asamblea de Extremadura y sin oposición de ninguno de ellos. Una ley que dibujaba una estrategia de desarrollo sostenible para esta región. Esta ley se aprobó con el objetivo claro de dinamizar nuestro tejido económico sin dejar atrás los valores ambientales y patrimoniales que nos hacen una región única, sostenible y ejemplo de la cohesión social.



Como consecuencia de lo anterior es por lo que este texto que ahora se aborda no se aparta de esta proyección consensuada de futuro, sino todo lo contrario, acelera sus previsiones para que sean materializadas y puestas en práctica de forma inmediata y con el menor coste posible, atendiendo a la falta de medios de los ayuntamientos para innovar sus planes adaptados a la ley. Es por ello que lo que se pretende no será tanto un decreto ley con nuevas medidas, sino con modificaciones en el articulado de la LOTUS que propicien la aplicación directa de los preceptos que se proyectaban diferidos en el tiempo a la adaptación del planeamiento por parte de los municipios. Con esta finalidad, también, se revisa el régimen transitorio de la propia Ley, propiciándose, además, la inmediata aplicación de algunas de las importantes medidas de reactivación que se incorporan en el presente Decreto-ley a los procedimientos iniciados con posterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, como es el supuesto de la consideración como autorizables de los usos hasta ahora no prohibidos expresamente por el planeamiento en suelo no urbanizable.

De este modo, los Planes Territoriales y sus modificaciones en tramitación, en el momento de entrada en vigor de la LOTUS, dispondrán un plazo de dos años para adaptarse a la misma.

Así mismo, se modifica de la disposición transitoria segunda, que establece el régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

En Extremadura llevamos años trabajando en la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación de las infraestructuras de las ciudades y pueblos para hacer frente a estos cambios y a la lucha contra la despoblación que tanto afecta a nuestra región. La aparición de la COVID-19 ha puesto de manifiesto una vez más la necesidad de acelerar estas medidas y adaptar y diseñar las ciudades y pueblos, los espacios donde habitamos con el objetivo prioritario de asegurar la salud y la calidad de vida de la población para los escenarios futuros, en este sentido Extremadura se presenta como una región que ofrece oportunidades para el asentamiento en el medio rural donde se ha visto menor incidencia del virus y con las adecuadas condiciones para el retorno de los que se fueron y que ahora con el teletrabajo pueden volver y así luchar contra la despoblación que planeaba sobre nuestra comunidad.

La aprobación y entrada en vigor de la LOTUS, ha supuesto un cambio sin precedentes en el sistema urbanístico propio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que en dicho texto legal por una parte se abordan cuestiones novedosas, pero también el régimen de transitoriedad previsto legalmente obliga a practicar con carácter inmediato ciertas reglas que conviene sean desarrolladas reglamentariamente con carácter urgente.

Por todo ello, y con el objetivo de dinamizar al máximo la economía regional posibilitando la implantación ágil de los distintos usos de suelo, sin perder la seguridad jurídica y el imprescindible orden que ha de establecer el urbanismo, se plantean las modificaciones de este texto. Es indispensable disponer de las herramientas jurídicas y urbanísticas

adecuadas para acelerar la inversión económica, el desarrollo de nuevos proyectos, los preceptivos permisos de las diferentes administraciones y que sean capaces de aprovechar los recursos naturales. En resumen, instrumentos ágiles que sean capaces de dar respuesta a las especiales necesidades que surgen de la crisis que nos ha sobrevenido. Tales medidas no tienen espera.

Extremadura cuenta con una superficie territorial de 41.634 km<sup>2</sup>, de los cuales tan sólo el 2% se encuentra antropizado por la urbanización. Es decir, tenemos gran cantidad de superficie disponible para su uso racional y equilibrado logrando el equilibrio entre lo urbano y lo rural y a su vez una región sostenible. Es por ello que las medidas irán encaminadas a agilizar y acelerar los permisos para la implantación de actividades, sobre todo en el suelo rural y para la reactivación económica. Estas medidas consisten, esquemáticamente, en:

- Mediante una modificación de carácter técnico, se permite flexibilizar la implantación de usos en edificios, facilitando el ejercicio en ellos de todo tipo de actividades y profesiones. Modificando el artículo 5.
- Eliminar, para los nuevos desarrollos de usos industriales o terciarios en el suelo urbanizable, los condicionantes establecidos en cuanto a estándares mínimos de los que debe gozar el núcleo de población para poder clasificar nuevo suelo como urbanizable, facilitando con ello nuevos desarrollos industriales o terciarios en el suelo urbanizable. Modificación del artículo 12.
- Considerar a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las Normas Técnicas de Planeamiento como instrumentos no ya de desarrollo del planeamiento, sino como instrumentos que contribuyen a la ordenación urbanística o les sirven de complemento, trascendiendo así de innecesarios aspectos formales que dificultan la gestión. Modificación del artículo 44.
- Aclarar el ámbito de las competencias entre municipios y la comunidad autónoma en el caso de las autorizaciones en suelo rústico, para así agilizar y acortar los trámites y plazos, con unas reglas claras para su correcta aplicación, modificando los artículos 67, 68 y 69 de la LOTUS.

Al tiempo que se eximen las actividades agropecuarias, cinegéticas, forestales, piscícolas o análogas, todas ellas vinculadas a la naturaleza del terreno, del requisito de obtener calificación rústica, en todo caso y circunstancia. Esta medida contribuirá a facilitar, especialmente, el tejido productivo y económico del medio rural.

- Se flexibiliza la exigencia de parcela mínima para el uso terciario de estaciones de servicio y del uso agropecuario que podrán autorizarse con una menor superficie de suelo vinculada, en coherencia con la que suelen precisar este tipo de actividades. Modificación del artículo 70.3.



- Evitando esta limitación, se otorga mayor flexibilidad de actuación a los municipios, al tiempo que se evita la obligatoria sucesión de trámites y se logra un ahorro en los plazos requeridos.
- Esta flexibilidad permitirá rescatar ágilmente del régimen de actuaciones disconformes a numerosos asentamientos irregulares, principalmente en torno a los grandes núcleos de población, incorporando los edificios que lo constituyen al mercado normal de transacciones inmobiliarias y permitiendo, una vez regularizados, las obras de mantenimiento y, en su caso ampliación, que requiere habitualmente cualquier edificación, con la consiguiente activación del sector de la construcción. Modificación del artículo 71.3.
- Incentivar las actuaciones de dotación dotándolas del mismo aprovechamiento subjetivo que en el caso de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y en coherencia con los mínimos que establece la ley estatal. Modificación del artículo 77 de la LOTUS.
- Se propone reducir el plazo máximo para el procedimiento de otorgamiento de licencia de primera ocupación o utilización estableciendo un régimen de silencio positivo que, sin duda, incentivará a los ayuntamientos a agilizar la concesión de este tipo de licencias, permitiendo, en otro caso, que accedan sin trabas los inmuebles al mercado, pudiendo ser objeto de garantía hipotecaria, compraventa, etc. Modificación artículo 152.
- No recibirán el tratamiento de actuaciones disconformes y se considerarán con licencia a todos los efectos las actividades que, manteniendo su uso, se hubieran implantado con anterioridad al año 1975. Por lo que podrán cambiar su uso, ejecutar obras de consolidación, adaptación, etc, que les permitan continuar con su funcionamiento efectivo. Medida adoptada por su relevancia práctica, económica y social. Adición de una nueva disposición adicional undécima.
- Fomentar que los municipios adquieran una regulación eficiente del suelo, mediante la obligación de dotarse, en plazo, de un plan general municipal, que permita establecer las bases para los futuros desarrollos o para las actividades en suelo rústico. Adición de una nueva disposición adicional duodécima.
- Ampliar el plazo dado por la LOTUS para la aprobación definitiva de los planes territoriales y sus modificaciones en vigor, puesto que la propia tramitación tanto ambiental como sectorial hacen imposible la finalización del expediente en 1 año, se hace necesario la ampliación a 2 años de las modificaciones de los planes territoriales. Esta medida evita dilapidar el esfuerzo económico y administrativo empleado en su redacción y tramitación, permitiendo la aplicación de sus determinaciones en el menor plazo posible. Modificación de la disposición transitoria primera de la LOTUS.



- Por el mismo motivo que el anterior, se modifica la disposición transitoria cuarta para dar moratoria de 2 años más para la finalización de los planes generales y se introduce la obligación de que todos los planes se adapten a la ley en un periodo máximo de 6 años desde la entrada en vigor de la ley. Las circunstancias económicas para la contratación de equipos redactores, exposición pública y de participación pudieran hacer concluir el plazo para su adaptación.
- Establecer un precepto para la aplicación directa del régimen urbanístico de las distintas clases desuelo previsto en la Ley 11/2018 a los municipios con planes vigentes y no adaptados a la misma, de modo que se puedan desplegar en ellos, de manera inmediata, sus determinaciones, ya que introducen importantes novedades que deben contribuir al desarrollo de los municipios, en especial de aquellos de menor tamaño, donde la Ley puede aplicarse sin grandes contradicciones con los planes vigentes. Modificación de la disposición transitoria segunda.

También regula esta disposición transitoria el régimen de las modificaciones de los planes vigentes de modo que no se merme su operatividad hasta su adaptación a la Ley, evitando la parálisis de la actividad urbanística que conllevaría la tramitación de multitud de revisiones o adaptaciones, siempre excesivamente extensas en el tiempo.

- Aplicación directa e inmediata del régimen previsto en la Ley 11/2018 para la concesión de la calificación rústica en los municipios con planes vigentes antes de la entrada en vigor de la misma, dando unas reglas precisas para ello. Esto permite que la LOTUS despliegue todas sus novedades inmediatamente para este tipo de autorizaciones, básicas para el establecimiento de actividades en el suelo rústico de la comunidad autónoma, sin esperar a la adaptación de los planes a su régimen. Modificación de la disposición transitoria sexta de la LOTUS.

No parece baladí que la mayoría de las modificaciones se establecen en el contexto del suelo rústico, cabe recordar alguno de los principios generales que establecía la exposición de motivos de la LOTUS:

“En cuanto al suelo rústico, de modo tradicional la normativa urbanística reconoce al suelo rústico la naturaleza agropecuaria, forestal y cinegética, siendo esta afirmación una aproximación insuficiente centrada en los aprovechamientos monetizables que a corto o medio plazo generan altos rendimientos. Se obvian así otros aprovechamientos vinculados al territorio y compatibles con sus valores que generan riqueza colectiva a largo plazo: montes de utilidad pública, paisajes de interés, patrimonio cultural y etnográfico, arquitectura popular, entornos de alta calidad para el esparcimiento y la práctica deportiva, turismo vinculado al medio natural o la formación e investigación ligada a la naturaleza, la agroindustria o las energías renovables, todos ellos encuentran en suelo rústico un soporte idóneo.





La articulación y análisis territorial debe comprender el ecosistema que incluye a las personas, donde surgen intrincadas tramas relacionales superpuestas. El tratamiento de los usos y actividades no puede reducirse a una simple clasificación de usos permitidos, compatibles, prohibidos pues es un modelo rígido que no contempla el ajuste en la intensidad o densidad de su aplicación considerando los diferentes paisajes y ecosistemas que forman Extremadura.

La Ley plantea por tanto el reto de superar la estricta consideración de usos y actividades propias de la "naturaleza tradicional" del suelo rústico ya que la diversidad de nuestra región puede y debe comprender un catálogo mucho más amplio de usos propios que permitan el mantenimiento del medio natural y la población vinculada a la tierra....

En este sentido, la Ley enfrenta la realidad e innova al reconocer los denominados asentamientos en suelo rústico de naturaleza residencial o productiva. La Ley promueve herramientas que permitan controlar y corregir los impactos ambientales, paisajísticos y socioeconómicos de los asentamientos mediante su ordenación y adecuación voluntaria a las medidas en cada caso establecidas, regulando las compensaciones necesarias para mitigar los efectos negativos que los asentamientos surgidos al margen del planeamiento han originado en su entorno...".

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las iniciativas para el uso del suelo por determinadas actividades novedosas como energías renovables, turismo rural, economía verde y circular, formación y desarrollo, encuentran frecuentemente dificultades de tramitación relacionadas con el control administrativo de su implantación. Los instrumentos de planeamiento de gran parte de los municipios extremeños se elaboran y aprueban en un momento histórico anterior a la irrupción de estos nuevos usos. De este modo, en su regulación del suelo no urbanizable no se pudieron contemplar y anticipar. Esta ausencia regulatoria, en conjunción con la aplicación práctica del contenido de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura, tuvo como efecto la automática y no pretendida prohibición en gran parte de los suelos no urbanizables protegidos de Extremadura. Obstáculo que se ha superado mediante reiteradas modificaciones de los planeamientos municipales, siempre que el resto de legislación lo permitiera. La innovación legal pretendida, tiene como finalidad corregir las consecuencias indeseadas de la genérica falta de regulación urbanística de determinados usos no contemplados en el planeamiento aprobado con anterioridad a su irrupción actual, evitando las modificaciones aludidas y logrando una notoria simplificación de los trámites.

El artículo 33 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de modificación del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura faculta a la Junta de Extremadura en caso de extraordinaria y urgente necesidad, para dictar disposiciones legislativas provisionales bajo la forma de Decreto-Ley. Atendiendo a la especial gravedad de la situación en la que nos encontramos, nadie duda de la extraordinaria necesidad de recurrir a la adopción de





medidas de todo tipo que vengan a paliar y contener la situación en la que nos encontramos, y en esta especial gravedad, además, es necesario una rápida actuación. En el ámbito legislativo, el instrumento constitucionalmente lícito que permite una actuación de urgencia es el Decreto-Ley, figura a la que se recurre, en cuanto las circunstancias en las que se adoptan y que han sido enunciadas anteriormente vienen a justificar la extraordinaria y urgente necesidad de que las medidas aquí previstas entren en vigor con la mayor celeridad posible, sin que pudieran esperar a una tramitación parlamentaria puesto que los efectos sobre la ciudadanía serían demasiado gravosos y perdería su esperada eficacia en el fin último de las mismas.

Por tanto, en el presente supuesto, el carácter extraordinario y excepcional de la situación deriva de la declaración del estado de alarma provocada por la situación sanitaria, que requiere la adopción con urgencia de medidas que palien, en la medida de lo posible, la situación creada y que no puedan aplazarse, incluso mediante la utilización de medios legislativos de urgencia, a un momento posterior. Cumpliendo así la presente norma los requerimientos fijados tanto por el citado artículo 33 como por la numerosa jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la materia (por todas, STC 61/2018, de 7 de junio de 2018, FJ 4, en lo que se refiere a la extraordinaria y urgente necesidad, y las SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, en lo relativo a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes»).

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, fue pionera al introducir entre sus criterios de ordenación sostenibles la perspectiva de género. Por lo tanto, este Decreto-Ley, al igual que la LOTUS, se integra, con carácter general, en los preceptos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y en particular en los mandatos de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura. En concreto, con especial incidencia en la Ley Autonómica y en sus artículos 3 "Principios generales", 5 "Disposiciones generales", 6 "De la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura", 21 "De transversalidad de género", 22 "Desarrollo del principio de interseccionalidad", y del 27 "Lenguaje no sexista".

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. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia. El Decreto-Ley acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica. Por último, con respecto al principio de eficiencia, y teniendo en cuenta la propia naturaleza de



las medidas adoptadas este Decreto-Ley no impone carga administrativa alguna adicional a las existentes con anterioridad.

Por tanto, se hace necesario eliminar trámites burocráticos innecesarios que dificultan el trabajo del sector, dada la situación actual y los efectos que ha tenido en la economía y en el mercado laboral, y actuar como palanca del desarrollo, generación de riqueza y atracción de talento, teniendo en cuenta como pilares fundamentales la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente y la lucha contra la despoblación. Tenemos que asegurarnos que tras el levantamiento del estado de alarma, a la vez que tanta gente está trabajando en el cuidado de la salud de las personas, tenemos que encargarnos de trabajar en la salud de la economía favoreciendo la agilidad y la inversión empresarial en un momento de necesidad y urgencia.

Por otra parte, con la finalidad de unificar en un mismo centro directivo todas las políticas públicas relacionadas con la materia de vivienda, se procede a adscribir el Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura, creado mediante la disposición adicional quinta de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura a la consejería competente en materia de vivienda.

La adecuación del texto legal al realidad mencionada, mediante la asignación competencial que se propone, supone una mejora de la eficacia administrativa y una más eficiente gestión de recursos públicos, lo que tendrá su reflejo en el tejido productivo al que afecta dicha actividad administrativa, que se verá beneficiado por la unificación propuesta.

En este decreto ley se incluye por último una modificación técnica de la LEGIO (Ley extremeña Grandes Instalaciones de Ocio) para posibilitar su aplicación efectiva en materia de las fianzas del promotor motivado, necesario su ajuste urgente por las restricciones sobrevenidas habidas en el mercado financiero mundial a causa de la pandemia que hacen más difícil la obtención de garantías financieras, lo cual no impide obtener dichas garantías por otros instrumentos legales admitidos en el tráfico mercantil.

## II

El Decreto-Ley consta de una parte expositiva y una parte dispositiva estructurada en tres artículos. El primer artículo modifica los artículos de 5, 12, 44, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 77 y 152, las disposiciones transitorias primera, segunda y cuarta, se da una nueva redacción a la sexta y se añaden dos nuevas disposiciones adicionales undécima y duodécima de la LOTUS, el artículo dos modifica el apartado 2 de la Disposición adicional quinta de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura y el artículo tres que modifica la letra g) del párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio.



En virtud de todo ello, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 33 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, a propuesta conjunta de la Vicepresidenta Primera y Consejera de Hacienda y Administración Pública, y de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 22 de mayo de 2020,

DISPONGO:

***Artículo 1. Modificación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.***

Se modifican los siguientes artículos de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura y se añaden y modifican disposiciones, en los términos siguientes:

1. Se modifica el punto 3, de la letra c), del apartado 4, del artículo 5, que queda con la siguiente redacción:

“3) Uso compatible: uso permitido cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento al uso mayoritario”.

2. Se modifica la letra a) del apartado 2, del artículo 12 que queda con la siguiente redacción:

“a) Los estándares mínimos son los valores por debajo de los cuales no pueden preverse nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable. El titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, mediante resolución motivada, podrá eximir del cumplimiento del estándar de densidad de vivienda”.

3. Se modifica el apartado 3 y se añade de un nuevo apartado 4 al artículo 44 que queda con la siguiente redacción:

“3. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento general cuyo objeto es establecer o modificar determinaciones de ordenación detallada, conforme a su objeto son:

a) Planes Parciales.

b) Estudios de Detalle.



4. Contribuyen a la ordenación urbanística y, en su caso, la complementan, los siguientes instrumentos:
  - a) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
  - b) Normas Técnicas de Planeamiento”.
4. Se modifican el enunciado de los apartados 3 y 5 y la letra a) del artículo 67 que queda con la siguiente redacción:
  - ”3. Se consideran usos vinculados los siguientes:
    - a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.
    - b) Residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.
5. Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales y los usos vinculados del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:
  - a) Los recogidos en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación”.
5. Se modifica el apartado 3 y se suprime el apartado 4, del artículo 68 que queda con la siguiente redacción:
  - ”3. Los usos permitidos y los usos autorizables, están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica”.
6. Se modifican los apartados 3 y 4, del artículo 69 que queda con la siguiente redacción:
  - ”3. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:



- a) Que la actividad se desarrolle sobre suelo no categorizado como suelo rústico protegido, ni como suelo rústico restringido.
  - b) Que el uso esté regulado en el planeamiento vigente, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.
  - c) Que la actuación no esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada, a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.
  - d) Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que deberá evacuar los informes procedentes.
4. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:
- a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.
  - b) En ausencia de planeamiento, o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido, con sus correspondientes parámetros de intensidad y condiciones de implantación.
  - c) Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica, o a Evaluación de Impacto Ambiental, tanto ordinaria como simplificada.
  - d) En núcleos de base del sistema territorial, que no estuviesen integrados en una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que en su caso, debería evacuar los informes procedentes.
  - e) Cuando la implantación del uso afecte a más de un término municipal".
7. Se modifica el apartado 3, del artículo 70 que queda con la siguiente redacción:
- "3. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta.

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de esta ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.



En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

Además, en los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial”.

8. Se modifica el apartado 3, del artículo 71 que queda con la siguiente redacción:

“3. Los Planes Generales Municipales delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para su regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin. A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración”.

9. Se modifica la letra c) del apartado 2, del artículo 77 que queda con la siguiente redacción:

“c) En sectores que tengan por objeto la rehabilitación, renovación o regeneración urbana y en las actuaciones de dotación: la suma del aprovechamiento preexistente más el 95% del incremento de aprovechamiento”.

10. Se añaden dos nuevos puntos 3 y 4 al artículo 152 con la siguiente redacción:

“3. El transcurso del plazo máximo de un mes para resolver desde la presentación de la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en aquellos casos en los que se hubiera condicionado la licencia de obra a la ejecución simultánea de obras de urbanización y resulte necesaria la previa comprobación municipal de su cumplimiento, supuesto en el que el silencio administrativo será negativo.

4. No será exigible la licencia de primera ocupación o utilización respecto de aquellas obras o actividades sometidas a comunicación previa de acuerdo con el régimen de control posterior previsto en la ley”.



11. Se añade una nueva disposición adicional undécima con la siguiente redacción:

“Disposición adicional undécima. Edificaciones anteriores a la ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones en suelo rústico, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Se exceptúan de este régimen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural o que se hayan ejecutado sobre bienes de dominio público”.

12. Se añade una nueva disposición adicional duodécima con la siguiente redacción:

“Disposición adicional duodécima. Municipios sin planeamiento.

1. Los municipios carentes de planeamiento general a la entrada en vigor de esta ley, deberán, en el plazo máximo de cuatro años, someter a la aprobación definitiva de la consejería competente en materia urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura un Plan General Municipal Estructural.

2. En los Municipios que carezcan de planeamiento se aplicarán cuantas determinaciones se contienen en esta ley y cuantas otras imponga la legislación sectorial”.

13. Se modifica el apartado 2, de la disposición transitoria primera que queda con la siguiente redacción:

“2. Los Planes Territoriales y sus modificaciones en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley podrán adaptarse plenamente a la misma antes de su aprobación. En caso contrario, se les seguirá aplicando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura tanto en lo referente al procedimiento de aprobación como en cuanto a las normas sustantivas que les sean de aplicación, siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del plazo de dos años desde la vigencia de la misma. En cualquier caso, transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor deberán haberse adaptado a sus disposiciones”.





14. Se modifica la disposición transitoria segunda que queda con la siguiente redacción:

“Disposición transitoria segunda. Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general:

a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.

b) En los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, se aplicará con carácter general el régimen del suelo previsto en su planeamiento. En particular, serán de aplicación las prescripciones referentes al suelo rústico contenidas en el mismo en cuanto no se opongan al régimen previsto en la sección 2ª del Capítulo 1 del Título III de la Ley.

2. La aplicación del régimen urbanístico del suelo de esta ley tendrá las siguientes particularidades:

a) Se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.

b) En suelo rústico, aquellos usos no prohibidos expresamente por el planeamiento, mediante su identificación nominal concreta o mediante su adscripción a uno de los grupos o subgrupos de usos del artículo 5.5 de la Ley, se considerarán autorizables conforme al régimen previsto en el artículo 67, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría.

c) Se considerará que el planeamiento no regula las intensidades y condiciones de implantación de un uso, en los términos a que se refiere en el punto 5 del artículo 67, cuando no contemple la intensidad, entendida como la regulación precisa y objetiva que cuantifique el aprovechamiento máximo materializable para el uso pretendido mediante parámetros absolutos, o relativos a la superficie de suelo vinculada; o la implantación, con parámetros como la regulación de distancias mínimas a linderos de los elementos edificados, construidos o instalados.



- d) Las disposiciones previstas en el punto 3 del artículo 65, referentes al riesgo de formación de nuevo tejido urbano, desplazarán a la regulación sobre el riesgo de formación de núcleo de población que figure en el planeamiento.
  - e) Lo dispuesto en el artículo 66 se entenderá de aplicación en cuanto el planeamiento no lo hubiera regulado de forma diferente.
  - f) Se considerará como superficie mínima necesaria para otorgar la calificación rústica, la prevista en el planeamiento urbanístico, siempre que no sea inferior al mínimo establecido por el artículo 70.3 de esta ley, o al que en su desarrollo pudiera prever el planeamiento territorial. Los supuestos especiales establecidos en el artículo 70.3 se aplicarán en sus propios términos.
3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:
- a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:
    - 1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.
    - 2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.
    - 3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.
  - b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.

Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.
  - c) Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones del apartado a) y en los términos de la Disposición adicional cuarta, durante el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta norma.



Transcurrido dicho plazo no podrán ser objeto de modificación, debiendo aprobarse un instrumento de planeamiento general conforme a la presente ley.

- d) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.
- e) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.
- f) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio”.

15. Se modifica la disposición transitoria cuarta que queda con la siguiente redacción:

“Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley.

Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia”.

16. Se modifica la disposición transitoria sexta que queda con la siguiente redacción:

“Disposición transitoria sexta. Calificaciones urbanísticas y calificaciones rústicas.

Los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se regirán por los trámites previstos en la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y serán resueltos de conformidad con las normas sustantivas previstas en la misma.

Las calificaciones rústicas solicitadas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por las normas sustantivas y de procedimiento previstas en la misma”.

***Artículo 2. Modificación de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.***

Se modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, en los términos siguientes:

1. Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional quinta, que queda redactado como sigue:

“2. El Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la dirección general competente a la que corresponderá, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del fondo”.

2. Se modifica el apartado 6 de la disposición adicional quinta, que queda redactado como sigue:

“6. La suscripción del acuerdo de financiación con la entidad gestora designada, previa autorización del Consejo de Gobierno, corresponderá, de forma conjunta, a las personas titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda”.

***Artículo 3. Modificación de la Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO).***

La letra g del párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO) queda redactada de la siguiente forma:

“g) Solvencia financiera de la entidad promotora solicitante mediante la constitución de garantía financiera provisional o garantía hipotecaria o pignoratícia de bienes adecuados y suficientes en favor de la Junta de Extremadura, por valor igual o superior a 10 millones de euros”.

***Disposición derogatoria única. Derogación normativa.***

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan a lo establecido en el presente decreto-ley.

***Disposición final primera. Habilitación normativa.***

Se habilita al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura y a las personas titulares de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, cada uno en el ámbito de sus competencias, a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este Decreto-ley.

***Disposición final segunda. Entrada en vigor.***

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, 22 de mayo de 2020.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

La Vicepresidenta Primera y Consejera  
de Hacienda y Administración Pública,  
PILAR BLANCO-MORALES LIMONES