

SEMINARIO DE DERECHO LOCAL

INFORME EN MATERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA

M^a Josefa Aguado Orta.
Jefa de la Oficina Jurídico-Técnica del Área de Urbanismo y Sostenibilidad
Ayuntamiento de Zaragoza
Fecha: 23 de mayo de 2019.

SUMARIO:

I. NOVEDADES NORMATIVAS.

1. ESTADO.

- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE núm. 55, de 5 de marzo)
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65, de 16 de marzo).

2. COMUNIDADES AUTONOMAS.

A) PAÍS VASCO

- Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas (BOPV núm. 37, de 21 de febrero).
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca. (BOPV núm. 37, de 21 de febrero).

B) CATALUÑA

- Decreto-Ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC núm. 7825, de 7 de marzo)

J) ARAGÓN

- Ley 8/2019, de 29 de marzo, de creación de la Comarca Central (BOA núm. 72, de 12 de abril).

M) COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

- Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres. (BON núm. 71, de 11 de abril).

OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS:

E) PRINCIPADO DE ASTURIAS

- Ley del Principado de Asturias 5/2019, de 15 de marzo, de modificación de la Ley del Principado de Asturias 8/2002, de 21 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas. (BOPA núm. 58, de 25 de marzo).

G) LA RIOJA

- Ley 3/2019, de 18 de marzo, por la que se modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. (BOR núm. 34, de 20 de marzo).

D) COMUNIDAD VALENCIANA

- Ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 8500, de 6 de marzo).

K) CASTILLA-LA MANCHA

- Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida (BOCyL núm. 72, de 11 de abril)

L) ISLAS CANARIAS

- Decreto-Ley 2/2019, de 25 de febrero, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (BOC núm. 39, de 26 de febrero)
- Decreto-Ley 3/2019, de 1 de marzo, para la modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. (BOC núm. 43, de 4 de marzo)
- Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento. (BOC núm. 68, de 8 de abril)
- Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consultas Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento. (BOC núm. 68, de 8 de abril)

N) EXTREMADURA

- Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento de concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas (DOE núm. 33, de 18 de febrero).
- Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas (DOE núm. 43, de 4 de marzo).
- Ley 7/2019, de 5 de abril, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (DOE núm. 69, de 9 de abril).
- Ley 8/2019, de 5 de abril, de una Administración más ágil en la Comunidad Autónoma de Extremadura. (DOE núm. 69, de 9 de abril).
- Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura. (DOE núm. 75, de 17 de abril).

O) ISLAS BALEARES

- Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética. (BOIB núm. 27, de 2 de marzo).

P) COMUNIDAD DE MADRID

- Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid. (BOCM núm. 94, de 22 de abril).

Q) CASTILLA Y LEÓN

- Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL núm. 59, de 26 de marzo).

II. NOVEDADES JURISPRUDENCIALES.

1.- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

- Sentencia 32/2019, de 28 de febrero, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por 50 diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En común Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, respecto de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas. (BOE núm. 73, de 26 de marzo).

2.- TRIBUNAL SUPREMO

- Sentencia 119/2019, de 5 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo que desestimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Cantabria, que estimó en parte el recurso contencioso administrativo contra la aprobación definitiva del PGOU de Laredo. (LA LEY 7430/2019)
- Sentencia 159/2019, de 11 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo que estimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Valencia, que desestimó el recurso contencioso administrativo contra la aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del ejercicio de actividades económicas de Elche. (LA LEY 5159/2019)
- Sentencia 462/2019, de 4 de abril, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo que desestimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Castilla-León, que estimó en parte los recursos de apelación interpuestos y reconoció la imposibilidad sobrevenida como causa de resolución de un convenio urbanístico. (LA LEY 36149/2019)

3.- TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

J) ARAGÓN

- Sentencia no firme 66/2019, de 19 de febrero, de la Sección nº 1 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por diversos recurrentes contra el acuerdo de aprobación definitiva de un Plan Especial de desarrollo del área de intervención H-61-5, que declara nulo.

Q) CASTILLA Y LEÓN

- Sentencia no firme 388/2019, de 15 de marzo, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, que estima el recurso de apelación contra una sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de un proyecto de urbanización. (LA LEY 34800/2019)

I. NOVEDADES NORMATIVAS.

En el presente informe, que abarca las novedades legislativas de febrero a finales de abril, destaca la aprobación del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, muy parecido al que no logró apoyos en el Congreso para su convalidación y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en los que nos detendremos.

Las Comunidades Autónomas han tenido una labor legislativa variada y, en algunos casos, acelerada con motivo de la celebración de elecciones autonómicas y locales. Varias CC. AA. han dictado normas sobre espectáculos públicos y actividades recreativas (País Vasco, Asturias y Extremadura), otras han efectuado modificaciones muy puntuales a la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo (La Rioja y Castilla y León). Casi la totalidad de ellas han legislado sobre vivienda, dictando medidas urgentes o temas accesorios como la evaluación técnica de edificios (Cataluña, Castilla-La Mancha, Canarias y Extremadura). Otras, como Navarra, en términos similares a otras CC. AA., han dictado normas sobre igualdad de hombres y mujeres, que regulan los informes de evaluación del impacto de género, que, como se ha referido en otros informes anteriores, también es exigible en el planeamiento.

También resulta de interés la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, por cuanto ordena el suelo rural o no urbanizable y la normativa sobre sostenibilidad energética del País Vasco o la Ley sobre cambio climático y transición energética de las Islas Baleares, que tienen afecciones importantes en la construcción.

Me detendré en las que considero más novedosas y que pueden testimoniar los cauces por los que va a circular la nueva normativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

1. ESTADO

- **Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler** (BOE núm. 55, de 5 de marzo y convalidación BOE núm. 86, de 10 de abril)

Ya se comentó en el informe de febrero de 2019 el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que no fue convalidado en el Congreso de los Diputados. Este nuevo Real Decreto Ley, convalidado por la Diputación Permanente, al igual que el anterior, tiene como objetivo prioritario afrontar los retos en materia de vivienda *“que, en la actualidad, se ligan de manera especial a la dificultad del acceso a la misma en régimen de alquiler”*, porque la reforma liberalizadora de 2013 ni aumentó la oferta de vivienda ni moderó los precios de alquiler, situando al arrendatario en una posición de debilidad.

Por esa razón, dice la Exposición de motivos, al Estado corresponde reforzar la cooperación con las Administraciones territoriales que tienen la responsabilidad de ejercer en sus respectivos ámbitos la competencia directa en materia de vivienda.

A tal fin se adoptan una serie de medidas urgentes de mejor del marco normativo *“para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia, estableciendo los necesarios estímulos económicos y fiscales, y teniendo la meta de garantizar el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda”*.

Las medidas son de cuatro tipos:

1. Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamientos de vivienda y modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Se extienden los plazos de prórroga obligatoria y prórroga tácita, recuperando los plazos establecidos antes de la reforma de 2013. Los plazos del contrato se pactan entre las partes si bien se establece un plazo de 5 años de prórroga obligatoria, salvo que el arrendador sea persona jurídica (7 años). La prórroga tácita es de tres años si llegada la fecha de vencimiento del contrato y sus prórrogas, una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, no hay comunicación alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo. De esta manera se da al inquilino una mayor estabilidad.

Se modifican las garantías adicionales a la fianza.

Excluye del ámbito de aplicación de la LAU la cesión temporal de uso de las denominadas viviendas de uso turístico, remitiéndose a la normativa sectorial turística.

La D. A. única del R. D. Ley obliga al Ministerio de Fomento a poner en marcha medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler, a cuyo fin deberá presentar un informe en dos meses desde la entrada en vigor del mismo. Estas medidas son:

a) Movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado y los organismos de ella dependientes, para la promoción de vivienda en alquiler social o asequible, mediante fórmulas de colaboración público-privadas.

b) Modulación de los instrumentos financieros del Plan Estatal de Vivienda con el fin de promover los mecanismos público-privados para atender las necesidades de alquiler social y asequible, particularmente mediante la cesión de derecho de superficie sobre suelo público.

c) Reorientación del Plan Estatal de Vivienda, que deberá apoyar exclusivamente el disfrute de vivienda en régimen de alquiler.

d) Acuerdos con las administraciones sectorialmente competentes para la agilización de las licencias urbanísticas, priorizando en las ayudas del Plan Estatal de Vivienda a aquellas que hayan alcanzado acuerdos de este tipo.

2. Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal. Modificación de la Ley sobre propiedad horizontal.

Se modifica la LPH para impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad. Aumenta el fondo de reserva hasta un 10% del presupuesto del año anterior, cuya cantidad podrá destinarse a la ejecución de obras de conservación y reparación de la finca y obras de accesibilidad *“que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores, ...siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes”*

No elimina el carácter obligatorio de las obras el hecho de que el resto del coste, más allá de esas mensualidades, sea asumido por quienes las requirieron. Igualmente,

estas obras son obligatorias cuando las ayudas públicas a las que la comunidad tenga acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

Además, establece una mayoría cualificada para el acuerdo comunitario que limite o condicione el ejercicio de la actividad de cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda para vivienda turística. Suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, este acuerdo exige el voto favorable de las 3/5 partes de las cuotas de participación. Esta misma mayoría será necesaria para adoptar el acuerdo que establezca cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda turística, siempre que no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tienen efectos retroactivos.

3. Medidas de reforma del procedimiento de desahucio de vivienda. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Incorpora una modificación del procedimiento de desahucio cuando afecte a hogares vulnerables; en concreto, el órgano judicial debe fijar el día y la hora exactos del lanzamiento.

Introduce un límite de comunicación a los servicios sociales y, cuando afecte a hogares vulnerables. La determinación de la situación de vulnerabilidad produce la suspensión del procedimiento hasta que se adopten medidas que estimen oportunas los servicios sociales. Se clarifica el procedimiento, introduciendo mayor seguridad jurídica y medidas específicas para atender aquellas situaciones que demanden una mayor protección social.

4. Medidas económicas y fiscales en materia de vivienda y alquiler. Modificación de la Ley de Haciendas Locales.

Se exceptúa de la obligación de repercutir el IBI al arrendatario si el arrendador es un ente público en el caso de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.

Se modifica la regulación del recargo para viviendas desocupadas de manera permanente, remitiendo a la normativa sectorial de vivienda (con rango de ley) la que faculte para que se aplique por los ayuntamientos a través de la oportuna ordenanza fiscal.

Se faculta a los municipios para crear, mediante ordenanza, una bonificación potestativa de hasta el 95% para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

Con el fin de potenciar el mercado de arrendamientos urbanos como pieza básica de la política de vivienda, con el fin de facilitar las condiciones de acceso a aquella, mejora la fiscalidad del arrendamiento de viviendas, al introducir una exención para determinados arrendamientos de vivienda en el ITPyAJD.

También amplía el ámbito de las inversiones financieramente sostenibles para acoger la posibilidad de realizar actuaciones en materia de vivienda por parte de los Entes Locales.

- **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** (BOE núm. 65, de 16 de marzo).

Aunque no es objeto del contenido de este informe, urbanístico, si tiene relevancia citar esta norma por cuanto supone la transposición al sistema normativo español de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, que establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

La Exposición de Motivos pone de manifiesto la primacía del derecho de la UE respecto del derecho nacional en lo que a la vivienda se refiere y reconoce ésta como un derecho fundamental, garantizado por el art. 7 de la Carta de los derechos fundamentales de la unión europea (2000/c 364/01), al tiempo que alude a una Sentencia del TJUE de 10 de septiembre de 2014.

Esta es la orientación de esta Ley, pese a que el artículo 7 citado se limite a reconocer el respeto de la vida privada y familiar cuando manifiesta que *“toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de sus comunicaciones”*. Entiendo que son dos cosas distintas, el respeto al domicilio o la proclamación como derecho fundamental un genérico derecho a la vivienda.

Simplemente aludo a esta norma para poner de manifiesto cual es el criterio legislativo actual, que pudiera ser discutible. De hecho lo es, tal y como resulta de algunos pronunciamientos del Tribunal Constitucional, sobre todo de sus votos particulares.

2. COMUNIDADES AUTONOMAS.

A) PAÍS VASCO

- **Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas** (BOPV núm. 37, de 21 de febrero).

Dictado en desarrollo de la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se limita a regular exclusivamente aquellos aspectos de la ley que se remiten a desarrollo reglamentario, tales como la modificación del catálogo, la definición de los establecimientos de régimen especial por su afección más intensa a la convivencia ciudadana, régimen de admisión, régimen de horarios, regulación del registro de sanciones y de las medidas reeducadoras sancionadoras que sirvan para suspender la ejecución de las infracciones leves.

El decreto no ha considerado necesario reformular en su totalidad algunos reglamentos sectoriales.

Contempla la participación del voluntariado en la organización de los espectáculos, el derecho de las personas con discapacidad a participar. En materia de inspección y control se configura un registro de sanciones al objeto de poder apreciar la reincidencia.

- **Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca**. (BOPV núm. 37, de 21 de febrero).

Esta Ley tiene por objeto el establecimiento, de acuerdo con la orientación general de la política energética, de los pilares normativos de la sostenibilidad energética en los ámbitos de las administraciones públicas vascas y del sector privado, articulando los deberes y obligaciones básicos que unas y otros deben cumplir y que se orientan fundamentalmente al impulso de medidas de ahorro y eficiencia energética, y de promoción e implantación de energías renovables.

Se incluye dentro del sector privado el sector industrial, los establecimientos e instalaciones del sector servicios de ámbito privado, los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales y el transporte privado de mercancías y pasajeros, en todas sus modalidades.

La ley es de aplicación a los edificios, instalaciones y parque móvil, que sean propiedad de alguna de las entidades o sujetos incluidos en su ámbito de aplicación, aun cuando estuvieran arrendados a terceras personas. También es aplicable a los planes, proyectos legislativos y procedimientos de contratación de las administraciones públicas, cuya normativa interna deberá integrar los objetivos y medidas necesarias para su cumplimiento.

Aparte de labores de fomento e información, son objetivos de la Ley el impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia, la promoción e implantación de las energías renovables, la desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo., la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, la reducción de la factura energética de las administraciones públicas, etc..., bajo el paraguas de, entre otros, los principios de transición a un nuevo modelo energético, el papel ejemplarizante de las administraciones públicas, etc...

Dedicado el Título II a la Administración Pública Vasca, este título incluye un capítulo I relativo a la *“integración de la sostenibilidad energética en las políticas públicas y coordinación interinstitucional”*.

En materia de **ordenación del territorio**, el art. 7 de la Ley prevé que los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento urbanístico y de infraestructuras del transporte deben incluir un estudio de sostenibilidad energética. Están obligados a ellos las directrices de ordenación territorial, los planes territoriales parciales y los planes territoriales sectoriales, los planes de ordenación estructural, planes generales de ordenación urbana, planes de compatibilización de planeamiento general, planes de sectorización y, en su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada y los planes de carreteras o de infraestructuras de transporte y aquellos con incidencia directa en la logística de la distribución de mercancías.

El contenido mínimo del estudio sobre sostenibilidad energética incluirá:

- a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
- b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
- c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
- d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

En el caso de que los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos se sometan a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica legalmente establecidos, será dentro de este procedimiento de evaluación ambiental donde se incluya el estudio de sostenibilidad energética, sin ser necesario duplicar aquellos aspectos del estudio de sostenibilidad que además vengan exigidos por la normativa que regula dichos procedimientos de evaluación ambiental.

Igualmente dispone que los instrumentos urbanísticos deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

Todo ello, de conformidad con el Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables.

Las administraciones públicas realizarán un **inventario de edificios, parque móvil e instalaciones de alumbrado público** existentes dentro de su ámbito de actuación, que contendrá un inventario de los edificios y las instalaciones de su titularidad, incluyendo su superficie útil y construida global en metros cuadrados, su calificación energética y el consumo y gasto energético de cada edificio, un inventario de consumos derivados de su parque móvil, y un inventario de consumos derivados de su alumbrado público.

Los inventarios y su información asociada serán públicos, y en el plazo máximo de tres meses desde su aprobación, deberán estar a disposición del público en general y

serán facilitados al departamento del Gobierno Vasco con competencia en materia de energía.

En materia de edificación pública, respecto de los existentes, deberán mejorar la calificación energética hasta alcanzar el nivel B, antes del 2030. Las nuevas edificaciones públicas o los existentes cuya rehabilitación integral se realice dos años después de la aprobación de la ley, deberán ser e consumo de energía casi nulo.

La ley también impone medidas al sector privado. En concreto, y en lo que a este informe se refiere, merecen mención especial las relativas al **sector residencial y nuevos desarrollos urbanísticos**. A estos efectos, los edificios de viviendas de titularidad pública o privada radicados en la C.A.P.V. pueden ser existentes o de nueva construcción.

Los existentes están sujetos a las siguientes obligaciones:

a) Necesidad de sistemas de contabilización de consumos individuales, cuando se trate de edificios que dispongan de una instalación centralizada de producción de calefacción, agua caliente sanitaria y/o refrigeración, a fin de garantizar la transparencia y el adecuado reparto de los costes energéticos.

b) Auditoría energética previa, en el caso de edificios residenciales existentes que contengan un número mínimo de viviendas, cuando pretendan realizar una reforma importante, a fin de determinar las medidas adicionales a adoptar para mejorar el ahorro y la eficiencia energética y las posibilidades de incorporación de instalaciones de energías renovables.

c) Obligación de disponer de certificado de eficiencia energética del edificio antes del 31 de diciembre de 2022 para todos los edificios residenciales radicados en la C. A.

d) Aplicación de los criterios mínimos de calificación en los edificios residenciales que se vayan a renovar o rehabilitar, siempre que estos estén sometidos a certificación energética.

e) Fomento de la sustitución paulatina de hidrocarburos líquidos por otras energías más respetuosas con el medio ambiente, con el fin de alcanzar su completa sustitución antes del 31 de diciembre de 2030.

f) Remisión a desarrollo reglamentario de los criterios para la obligatoriedad de realizar estudios de suministro a través de sistemas energéticos centralizados y/o alternativos, así como para la instalación de sistemas de autoconsumo, así como los criterios y las condiciones para facilitar la implantación de instalaciones de recarga de vehículos eléctricos en los garajes comunitarios.

En cuanto a las obligaciones del sector residencial en edificios nuevos.

a) Siempre que estos estén sometidos a certificación energética, se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.

b) Los nuevos desarrollos urbanísticos que superen un mínimo de edificabilidad física deberán prever sistemas centralizados de suministro energético de sistemas de calor, preferentemente a partir de fuentes renovables, siempre que ello fuera técnica y económicamente razonable.

c) Equipar con presistemas de puntos de recarga de vehículo eléctrico los aparcamientos comunitarios, y de espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas, que reglamentariamente se determinen.

B) CATALUÑA

- **Decreto-Ley 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.** (DOGC núm. 7825, de 7 de marzo)

La exposición de motivos del Decreto Ley manifiesta que las medidas urgentes que recoge su texto resultan del análisis del contexto sobre el que actúa, fundamentalmente sobre la vivienda de protección pública y sobre la vivienda en régimen de alquiler, constatando el bajo nivel en la promoción de vivienda protegida existente desde el año 2007, tanto por parte de los promotores públicos como los promotores privados, paralelamente con lo que sucede con la promoción de vivienda libre. La recuperación de la promoción pública y privada está situada en los niveles más bajos desde el año 1992. No existe una correspondencia entre el bajo nivel de promoción de vivienda protegida con su elevada demanda. Igualmente, se ha observado una disminución de las posibilidades que las administraciones públicas tienen para ampliar el parque público de viviendas, más allá de la promoción pública de viviendas de protección pública; por ejemplo, a través del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

El Decreto ley se estructura en 10 artículos, repartidos en 2 títulos, 3 disposiciones adicionales, 7 disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y 2 disposiciones finales.

El título primero (arts. 1 a 4) hace referencia a una serie de medidas en materia de vivienda que requieren la modificación de algunas disposiciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, y de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

Se refuerzan los instrumentos destinados a la disminución de las viviendas vacías, a la gestión de las situaciones de emergencia social y de riesgo de exclusión residencial, a la calificación de viviendas de protección oficial y a la moderación de los precios de alquiler de las viviendas libres.

Así, en materia de desocupación de viviendas, el Decreto ley prevé que las viviendas vacías que, por su permanencia en esta situación, incumplan la función social de la propiedad de la vivienda, continúen teniendo dicha consideración aunque hayan sido transmitidas de una propiedad a otra o hayan sido ocupadas eventualmente por personas sin título habilitante.

Se refuerzan las potestades de reacción administrativa mediante la regulación expresa de la posibilidad de imponer multas coercitivas ante la situación anómala de desocupación permanente de los parques inmobiliarios de las personas jurídicas.

Se amplían los supuestos en que las viviendas deben ser inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, ya que se prevé que se incluyan en él también viviendas en situación anómala de desocupación permanente no procedentes de ejecuciones hipotecarias o dación en pago propiedad de personas jurídicas privadas.

Se destaca la facultad de expropiar, no solo el uso temporal de las viviendas inscritas o susceptibles de serlo, sino también su dominio. Se establecen, como posibles beneficiarios de la expropiación, los mismos sujetos que pueden ejercer el derecho de tanteo y retracto de acuerdo con el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas procedentes de procesos

de ejecución hipotecaria, especificando las condiciones económicas de la cesión de la vivienda a la Administración.

Respecto a las medidas urgentes en relación con el alojamiento de personas afectadas por situaciones de emergencia social, la norma regula la adjudicación provisional de alojamiento a los afectados, que podrá realizarse en alojamientos dotacionales públicos o, si la Administración no dispone de ellos, en viviendas gestionadas por las administraciones públicas. También están previstas otras posibilidades de adjudicación provisional de alojamiento con relación a situaciones de emergencia social que se produzcan en viviendas ocupadas sin título habilitante con anterioridad a su incorporación al parque gestionado por las administraciones, siempre que se cumplan determinadas condiciones.

Se articula un nuevo modelo de vivienda de protección oficial, cuya definición está ligada con la definición de vivienda de protección pública de la legislación en materia de suelo y de urbanismo. También se liga la duración de la calificación con la duración indefinida de las determinaciones del planeamiento urbanístico que califican suelo destinado al uso de vivienda de protección pública y con la vocación de permanencia cuando dichos suelos formen parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda.

También se incluyen medidas relativas a la determinación de los precios de venta de las viviendas de protección oficial. El precio de venta máximo de una vivienda es el resultado de aplicar un factor de localización y un factor de características al precio de venta básico, representativo del valor de una vivienda de características estándares en cualquier punto del territorio calculado a partir de un valor mínimo del suelo en la situación de rural y de los costes normales de urbanización y de edificación.

El Decreto ley introduce cambios que afectan a la gestión del Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial, como la disminución de tres años a un año el período para la renovación de la inscripción.

También se introducen modificaciones en las adjudicaciones de viviendas de protección oficial de promoción privada y medidas para propiciar una moderación de los precios de alquiler de las viviendas libres.

El título segundo (arts. 5 a 10) contiene varias modificaciones del texto refundido de la Ley de urbanismo con la finalidad de incrementar el patrimonio público

de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública, el parque público de alojamientos dotacionales y los parques públicos y privados de viviendas de protección pública y de alquiler.

A) Por lo que respecta al incremento del patrimonio público de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública, las medidas son:

- el derecho legal de tanteo a favor de la Administración de la Generalidad, respecto de las transmisiones onerosas que afecten a los suelos que el planeamiento urbanístico reserva al uso de vivienda de protección pública y, de acuerdo con las posibilidades que ofrezca la legislación estatal de arrendamientos urbanos, las viviendas arrendadas que se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.
- nueva regulación de forma y contenido a un solo instrumento jurídico, homogéneo y eficaz, para la adquisición de terrenos para los patrimonios públicos de suelo y de vivienda a través de su expropiación forzosa o en ejercicio del derecho de tanteo, haciendo un llamamiento especial a la posibilidad de incluir, en las áreas que se delimiten, terrenos que tengan la condición de solar para destinar las viviendas que se puedan construir, o que ya estén construidas en ellos, al uso de vivienda de protección pública, aunque el planeamiento no los reserve para este uso específico de vivienda.

Se procura que la gestión sea más transparente.

B) En lo que al incremento del parque público de alojamientos dotacionales se refiere, se integra el actual concepto de sistema urbanístico dotacional público en el de equipamientos comunitarios, lo que supone reforzar su carácter eminentemente asistencial en situaciones de la vida de las personas que necesitan alojamiento temporal.

El régimen transitorio permite la construcción de alojamientos dotacionales públicos en terrenos calificados de equipamientos comunitarios, sin necesidad de adaptación previa del planeamiento urbanístico a las determinaciones de este DL, cuando el citado planeamiento no concrete el uso o como ampliación de equipamientos infraedificados en relación con las condiciones de edificación de la zona urbanística donde se emplacen.

C) Respecto al incremento del parque público de viviendas de protección pública de alquiler, está prevista que la cesión obligatoria de suelo con aprovechamiento urbanístico a la Administración urbanística actuante en las actuaciones con reserva de terrenos destinados a viviendas de protección pública, se emplace sobre la citada reserva con obligación de la Administración adjudicataria de construirlos en plazo. Si la Administración no dispone de recursos económicos suficientes para ello, el emplazamiento del suelo de cesión debe ser en parte sobre la citada reserva a fin de construir las viviendas con los ingresos obtenidos por la enajenación de la parte de cesión situada fuera de la reserva o por la sustitución de esta por su equivalente en metálico o por techo construido.

Se prevé la obligación de mantener, con carácter general, la titularidad pública de los suelos destinados a vivienda de protección pública procedentes de cesiones y la obligación de destinar las construidas al régimen de alquiler u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad.

D) Con la finalidad de incrementar el parque privado de viviendas de protección pública, se prevé la posibilidad de que la calificación urbanística del suelo residencial con destino a vivienda de protección pública pueda afectar a una parte de los edificios plurifamiliares, refiriéndola al supuesto de edificios de nueva construcción y al de obras de reforma generales, siempre que tengan por finalidad alojar mayoritariamente nuevos residentes. En el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico en suelo urbano consolidado que no conlleven incremento de la edificabilidad, el destino parcial no puede afectar a los solares resultantes de un procedimiento de reparto equitativo de beneficios y cargas si los plazos para edificar los solares resultantes aún no se han agotado.

Además, las nuevas viviendas de protección pública no computan a efectos de densidad del uso residencial, siempre que la relación entre el techo construido destinado a las nuevas viviendas de protección pública y su número no supere los 70 m²/vivienda.

Se posibilita al planeamiento urbanístico para reservar suelo para un producto inmobiliario destinado al uso de viviendas por pisos, sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, con la finalidad que se ceda su uso a terceras personas, para favorecer la oferta privada de viviendas de alquiler para contrarrestar la evolución al alza de las rentas de alquiler.

J) ARAGÓN

- **Ley 8/2019, de 29 de marzo, de creación de la Comarca Central.** (BOA núm. 72, de 12 de abril).

Integrada por los municipios de Alfajarín, Botorrita, El Burgo de Ebro, Cadrete, Cuarte de Huerva, Fuentes de Ebro, Jaulín, María de Huerva, Mediana de Aragón, Mozota, Nuez de Ebro, Osera de Ebro, Pastriz, La Puebla de Alfindén, San Mateo de Gállego, Utebo, Villafranca de Ebro, Villamayor de Gállego, Villanueva de Gállego, Zaragoza y Zuera, la capital de la Comarca se establece en Utebo, donde tendrán su sede sus órganos de gobierno, sin perjuicio de que los servicios que preste la Comarca Central puedan establecerse en el municipio más idóneo para que sean prestados de la manera más eficiente, dentro de los límites del territorio comarcal.

El régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de la Comunidad Autónoma de Aragón y municipio de gran población supone que su participación y representación en la Comarca Central se rige por lo dispuesto en esta Ley, sin que dicha participación pueda suponer, en ningún caso, ni obligaciones económicas con cargo al presupuesto del Ayuntamiento de Zaragoza ni el ejercicio del derecho a participar en los servicios gestionados de titularidad comarcal.

En cuanto a las **competencias asumidas**, la Comarca Central tendrá a su cargo la ejecución de obras, la prestación de servicios y la gestión de actividades de carácter supramunicipal, así como la cooperación con los municipios que la integran en el cumplimiento de sus fines propios.

Puede ejercer las competencias que tenga atribuidas como propias, entre otras materias, en ordenación del territorio y urbanismo y protección del medio ambiente; entendiéndose que no cabe la atribución de ninguna competencia sin la previsión de la correspondiente financiación, que habrá de responder a los principios generales recogidos en el Texto refundido de la Ley de Comarcalización de Aragón.

También podrá ejercer la iniciativa pública para la realización de actividades económicas de interés comarcal y participará en la gestión de obras de infraestructura y de servicios públicos básicos que en ellas se incluyan.

M) COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

- **Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres.**

(BON núm. 71, de 11 de abril).

Como ya viene siendo habitual, esta Ley regula la igualdad entre hombres y mujeres, como han venido haciéndolo otras muchas comunidades autónomas.

Sin entrar a valorar el contenido de la Ley Foral, porque no corresponde al objeto de este informe, sí conviene destacar una serie de novedades o puntualizaciones que no se han comprobado en otras normas.

El art. 22 regula el **informe de impacto de género**, sobre el que la jurisprudencia del TS se ha manifestado en varias ocasiones y ha sentado doctrina. En este sentido, la LF dispone que los poderes públicos de Navarra incorporarán la evaluación previa del Informe de impacto de género en el desarrollo de su normativa, planes, programas y actuaciones en el ámbito de sus competencias, para garantizar la incorporación del principio de igualdad entre mujeres y hombres, con la obligación de incorporar un informe sobre impacto por razón de género en todos los anteproyectos de ley foral, las disposiciones normativas de carácter general y los planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra.

Remite a desarrollo reglamentario el contenido del informe, su proceso de elaboración y la participación en el mismo del Instituto Navarro para la Igualdad.

Igualmente indica que las ordenanzas elaboradas por las Entidades Locales deben ir acompañadas de informe de impacto de género.

Asimismo, dentro del Título IV ‘Políticas públicas para la promoción de la igualdad’, se incluye un capítulo IV “*Territorio sostenible para el desarrollo de la vida*”. El art. 54 regula las **Políticas de movilidad**, y exige a las Administraciones Públicas, garantizar la incorporación de la perspectiva de género tanto en el diagnóstico, acción, programa o planificación orientados a la mejora de la movilidad, del transporte público o del uso de los espacios públicos, como en su funcionamiento, reglamentación y gestión, prever actuaciones para favorecer la movilidad individual con el interés colectivo, así como atender las necesidades generadas en el ámbito productivo y reproductivo, con el objetivo de facilitar la sostenibilidad de la vida; así como facilitar la accesibilidad al transporte público para garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales de las mujeres rurales y de las mujeres con discapacidad en todos los ámbitos.

El art. 55, relativo a las **Políticas de ordenación territorial, urbanismo y medio ambiente**, dispone que los poderes públicos de la CFN arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Estas políticas deberán tener en cuenta las necesidades de los mujeres y hombres, tanto en el ámbito productivo como reproductivo y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.

Añade que, en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

Por último, dispone que las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios.

OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS:

E) PRINCIPADO DE ASTURIAS

- **Ley del Principado de Asturias 5/2019, de 15 de marzo, de modificación de la Ley del Principado de Asturias 8/2002, de 21 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas**. (BOPA núm. 58, de 25 de marzo), con el fin de evitar el sufrimiento animal en los espectáculos públicos y actividades recreativas.

G) LA RIOJA

- **Ley 3/2019, de 18 de marzo, por la que se modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja**. (BOR núm. 34, de 20 de marzo).

La finalidad que se pretende con la introducción de estas novedades es la de lograr la total consecución de los fines previstos en la normativa urbanística,

especialmente los relativos a la protección, conservación y recuperación del medio natural, artístico y cultural.

La reforma apuesta por el refuerzo de la actividad preventiva en materia de disciplina urbanística, fomentando la vigilancia e inmediata actuación ante la comisión de una infracción en esta materia; a fin de evitar la intervención de la inspección urbanística una vez ejecutada la edificación, con las dificultades que conlleva el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Se pretende asimismo aliviar la situación de escasez de medios con los que cuentan los ayuntamientos de escasa población de La Rioja, resultando un mecanismo indispensable la tramitación de la Directriz de Protección de Suelo No Urbanizable de La Rioja, como sustituto del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente, que tendrá como finalidad principal establecer medidas necesarias para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural. Está prevista una regulación más concreta y detallada del suelo no urbanizable, regulando los espacios que deben preservarse del desarrollo urbanístico por contener determinados valores (naturales, culturales, históricos, etc.), limitando los usos o actividades a desarrollar en ellos a aquellos que sean compatibles con el objetivo de su protección.

Esta regulación del SNU se refuerza con mayores garantías incrementando la protección de espacios considerados frágiles ante el avance de la actividad humana. Se persigue que todas las medidas existentes para garantizar el mantenimiento del medio natural vean mejorada su efectividad, contando con medios suficientes para su control.

Se propone la creación de un Consortio de Protección de la Legalidad Urbanística, que se constituiría como un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica propia formado por la C. A. de La Rioja y por cuantos ayuntamientos quisieran adherirse a él de forma voluntaria.

Serán actividades propias del consorcio el ejercicio en común por sus integrantes de las competencias sobre protección de la legalidad urbanística, régimen sancionador e inspección urbanística, recogidas en el Título VII de la Ley, en relación con las obras y usos del suelo que se ejecuten sin licencia o contraviniendo las condiciones de la licencia.

D) COMUNIDAD VALENCIANA

- **Ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana.** (DOGV núm. 8500, de 6 de marzo).

El objeto de esta ley es establecer un marco general que impulse la mejora de las estructuras agrarias en la Comunitat Valenciana con el fin de garantizar la viabilidad y sostenibilidad del sector agrario, así como de alcanzar los objetivos generales previstos en la misma.

El título I regula “**la ordenación del suelo con fines agrarios**”:

1. El capítulo I aclara y desarrolla las condiciones para la emisión de informes de obras relacionadas con las actividades agropecuaria, agrícola, forestal y cinegética.

En primer lugar, y sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística, de ordenación del territorio o de protección ambiental y paisajística vigente, con carácter previo a la autorización del órgano competente será preceptivo el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, respecto de todas aquellas obras, usos, instalaciones y aprovechamientos cuyas realizaciones incidan en suelo no urbanizable, en el marco de lo dispuesto en los artículos 197 y 201 de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Además, en el suelo no urbanizable, previo a la autorización del órgano competente, será preceptivo el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura en relación con las construcciones, instalaciones y viviendas vinculadas a la explotación agraria y/o a sus actividades complementarias que puedan permitirse conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

En todo caso, se requerirá informe previo de la conselleria competente en materia de agricultura sobre cualquier uso, obra e instalación o aprovechamiento que se efectúe sobre los terrenos que hayan sido objeto de reparcelación como consecuencia del correspondiente procedimiento de reestructuración parcelaria y los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general de la Comunitat Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en esta ley, en tanto no transcurran diez años desde la completa finalización de dichas obras.

Excepcionalmente, no será preceptiva la elaboración de estos informes en los supuestos siguientes:

a) Obras e instalaciones requeridas por las administraciones públicas estatales, autonómicas o locales o entidades adscritas a las mismas que precisen localizarse en terrenos no urbanizables según su destino, uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, siempre y cuando el proyecto técnico incorpore la específica evaluación del impacto ambiental.

b) Obras, usos, instalaciones y aprovechamientos de la práctica ordinaria de las actividades agrarias y complementarias no sujetos a licencias por la normativa urbanística y de ordenación territorial.

c) Obras, acciones y actividades destinadas al mantenimiento y reparación de determinadas infraestructuras agrarias, tales como los sistemas de riego y sus elementos de regulación, siempre que no exista variación de las características iniciales.

2. En el capítulo II del mismo título se establecen las condiciones para que un suelo agrario pueda calificarse como infrautilizado. Dichas condiciones corregirán situaciones manifiestas de degradación del suelo o de malas prácticas. El proceso contempla etapas como la apertura de expediente, la advertencia a la persona propietaria, la declaración de suelo infrautilizado, la incorporación en el inventario, las alternativas derivadas de la declaración, incluyendo la posibilidad de cesión a terceros o a la Red de Tierras que se introduce en el título III.

K) CASTILLA-LA MANCHA

- **Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.**
(BOCyL núm. 72, de 11 de abril)

Este decreto desarrolla lo previsto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, que prevé que *“los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica”*. Al mismo tiempo, deroga el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el

Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha, aprobado tras la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La regulación anterior sólo recogía la obligación de la realización de estos informes a los edificios de tipología residencial colectiva, en lugar de toda edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, con antigüedad superior a cincuenta años.

El nuevo Este Decreto recoge una serie de novedades, entre las que destacan:

1. La posibilidad de la inmediatez de la inscripción del IEE en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, que se practicará desde la plataforma electrónica habilitada al efecto, dotando a este instrumento de agilidad.

2. Se atribuyen a los municipios las facultades de promoción, planificación y control en la realización de los IEE, así como la adecuación del contenido de los Informes a lo dispuesto en la normativa urbanística regional antes referida.

3. Se dota de un nuevo planteamiento al Registro de informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha creado por el Decreto 11/2015, modificando su estructura. Desaparece el contenido de la Sección Segunda dedicada a la inscripción voluntaria de los técnicos competentes y de las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE. Ahora las Secciones Primera y Segunda contendrán las inscripciones de los edificios que se determinen en función del uso, quedando reservada a la Primera Sección el uso residencial y a la Segunda el resto de usos.

4. Las medidas en materia de vivienda protegida se efectúan para dotar de una mayor seguridad jurídica y técnica a la normativa reguladora en esta materia, al apreciarse la existencia de ciertos vacíos.

Todo ello con la finalidad de potenciar la mejora de las condiciones de conservación, de eficiencia energética y de accesibilidad de los inmuebles, así como cualquiera de las exigencias básicas de calidad, y con ello la calidad de vida de las personas que los habitan, y a la vez impulsar el sector de la construcción, y adecuar la actuación de los poderes públicos implicados a los principios básicos de mejora de la calidad, sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética.

L) ISLAS CANARIAS

- **Decreto-Ley 2/2019, de 25 de febrero, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.** (BOC núm. 39, de 26 de febrero)

Se modifica el art. 195 de la Ley que regula la figura del “*Protector del medio territorial de Canarias*”, ante el inicio del procedimiento de trámite previo a la interposición de un recurso de inconstitucionalidad por parte de la Administración General del Estado.

Se considera protector del medio territorial de Canarias a las personas físicas y jurídicas que se comprometan a aportar recursos de todo tipo y a colaborar con las administraciones competentes en actuaciones y proyectos de naturaleza territorial y ambiental, y que se inscriban voluntariamente en el Registro de colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial.

Esta condición otorga preferencia para la obtención de ayudas públicas y subvenciones a otorgar por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y del medio ambiente con el fin de poner en práctica medidas de protección del medio ambiente que se deseen implantar por las personas interesadas.

Y en los supuestos de convocatorias de contratos o actividades sujetas a la obtención de concesiones o autorizaciones a otorgar por las administraciones públicas canarias mediante procedimientos concursales, esta condición de protector del medio territorial de Canarias deberá ser considerada en la adjudicación de los contratos celebrados por las administraciones y entidades del sector público y en el otorgamiento de los títulos administrativos habilitantes.

Lo que añade la modificación de este artículo, a fin de evitar la interposición de recurso de inconstitucionalidad, es que “*los pliegos de cláusulas administrativas particulares otorgarán para la valoración de las ofertas hasta un 5% de la puntuación máxima prevista a favor de aquellos licitadores que acrediten la condición de protector del medio territorial de Canarias, así como en función de sus contribuciones como tal*”.

- **Decreto-Ley 3/2019, de 1 de marzo, para la modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.** (BOC núm. 43, de 4 de marzo y Convalidación BOC núm. 77, de 23 de abril)

Este decreto ley modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, para introducir dos nuevas disposiciones adicionales, la vigésima y vigesimoprimera.

La Disposición adicional vigésima regula la habilitación a las entidades locales para acordar transacciones y arbitrajes, visto que los convenios formalizados entre el Estado, la Comunidad Autónoma, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de La Laguna habían expirado. Esta D. A. dispone que *“en las relaciones interadministrativas en materia de ordenación del territorio, vivienda, o urbanismo, la transacción judicial o extrajudicial sobre los derechos de la hacienda pública local, así como el sometimiento a arbitraje de las contiendas que se susciten respecto de los mismos, precisará del previo dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a solicitud de la entidad local interesada”*.

Por su parte, la Disposición adicional vigésima primera sobre convenios para la realización de actuaciones de rehabilitación y reposición prevé que la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de la Consejería con competencia en materia de vivienda, puedan convenir con la Administración del Estado, así como con los Cabildos Insulares y Ayuntamientos, la realización de actuaciones encaminadas a la rehabilitación o reposición de viviendas que por el transcurso del tiempo o por circunstancias sobrevenidas de fuerza mayor, deban ser objeto de la citada rehabilitación o reposición.

Por medio de la Disposición transitoria única del Decreto Ley, se amplía el plazo de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y reposición hasta final de 2022.

- **Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.** (BOC núm. 68, de 8 de abril)

El Registro de Planeamiento de Canarias se configura como un registro público, de carácter administrativo y de ámbito autonómico, adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que tiene por objeto garantizar la publicidad del sistema de planeamiento de Canarias mediante la inscripción completa y actualizada de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística vigentes, incluyendo los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000, así como mediante la incorporación de cualquier

otra resolución posterior, judicial o administrativa, que afecte a su vigencia o al contenido de los mismos.

Es de acceso universal y la práctica de los asientos es obligatoria.

Al registro acceden:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva y un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística que se adopten en el ámbito territorial de la C.A., conforme a la relación incluida en el anexo del Reglamento.

b) Los acuerdos de aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, junto con un ejemplar completo del documento de la modificación.

c) Los autos, sentencias y resoluciones judiciales firmes por los que se declare la nulidad de la totalidad o de parte de los instrumentos de planeamiento inscritos.

d) Las medidas cautelares judiciales, y las administrativas que pudieran ser adoptadas en su caso, que decreten la suspensión total o parcial de la aplicación o vigencia de los instrumentos de planeamiento señalados, así como las medidas provisionales, previas o consecuentes a la iniciación de un procedimiento administrativo que se adopten con la misma finalidad.

e) Las resoluciones y actos administrativos firmes en vía administrativa, cualquiera que sea la autoridad de que procedan, que afecten total o parcialmente a la vigencia o contenido del planeamiento inscrito, y

f) Los acuerdos de suspensión y la normativa sustantiva transitoria a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 168 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El reglamento regula los tipos de asientos, el procedimiento de inscripción registral, el acceso al registro, las consultas y las certificaciones.

- **Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consultas Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.** (BOC núm. 68, de 8 de abril)

La Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias (OCOTUC), es un órgano colegiado especializado de consulta y asesoramiento jurídico de las Administraciones públicas de Canarias en materias relativas a la ordenación del territorio y urbanismo. Resulta un instrumento de colaboración y apoyo al que pueden acudir, de forma voluntaria, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, los Cabildos Insulares o los Ayuntamientos de Canarias.

Adscrita a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, en cuanto órgano consultivo de la Administración Autonómica, dispone de plena autonomía para la emisión de los Dictámenes que le puedan ser requeridos, y no está sujeta a recibir instrucciones, directrices o cualquier clase de indicación sobre el sentido de sus pronunciamientos.

Tiene las funciones siguientes:

a) Función consultiva: constituye la función esencial de la Oficina, ejercida a través de la Comisión de Estudios, y consiste en la emisión de Dictámenes de carácter facultativo, no vinculante, para la administración que lo solicite, y con carácter de recomendación o criterio interpretativo para el resto de las Administraciones, así como para general conocimiento.

b) Función propositiva: ejercida a través de la Dirección de la Oficina en cuanto titular de su unidad administrativa, y consistente en:

- emisión de propuestas de mejora técnica, jurídica y económica del marco normativo o de su aplicación, especialmente para propiciar la unidad de doctrina o la adopción de medidas administrativas encaminadas a un mejor conocimiento del ordenamiento jurídico urbanístico de Canarias.
- emisión de recomendaciones de interés para las Administraciones en virtud de las conclusiones que se deriven de los informes y dictámenes que se emitan, que tengan por objeto la evaluación de la eficacia y efectividad de las determinaciones vigentes o, en su caso, aconsejen su modificación, sustitución o derogación.

c) Función formativa: ejercida a través de la unidad administrativa de la Oficina, consistente en fomentar, participar y prestar apoyo a las acciones de formación, mejora y cualificación del personal de las Administraciones Públicas Canarias en el ejercicio de

funciones en materia de ordenación territorial y urbanística, que redunden en el mejor y mayor conocimiento del ordenamiento jurídico aplicable.

También regula sus funciones de manera negativa, al disponer que no le compete la emisión informes o Dictámenes que puedan ser solicitados para su incorporación a procedimientos judiciales, ni actuar como órgano de consulta o asesoramiento de otras personas físicas o jurídicas distintas de las Administraciones Públicas o elaborar documentos jurídico-técnicos para suplir la labor de formulación, redacción o elaboración de documentos que correspondan a los Servicios de las respectivas Administraciones o, en su caso, de los equipos técnicos o jurídicos que tengan encomendada la formulación de tales documentos técnicos para su tramitación y aprobación por la Administración.

El decreto regula la estructura y organización, la función consultiva, el procedimiento de emisión de dictámenes y las funciones propositivas y formativas.

N) EXTREMADURA

- **Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento de concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.** (DOE núm. 33, de 18 de febrero).

Regula las exigencias básicas que deben reunir las edificaciones destinadas a uso residencial vivienda en Extremadura, sin perjuicio del resto de exigencias básicas contenidas en otras normas de obligado cumplimiento que resulten de aplicación, así como establecer el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas radicadas en Extremadura.

En el Anexo I se recogen las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial, de nueva construcción y existentes cuando sean objeto de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad o que pretendan legalizarse.

El Anexo II regula las exigencias básicas en viviendas existentes.

En concreto, el artículo 3 del decreto prevé que las edificaciones de nueva construcción destinadas a uso residencial vivienda deben cumplir las exigencias básicas

de la edificación contenidas en el anexo I, así como las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que afecten a las exigencias básicas mencionadas en el citado anexo. También, las edificaciones existentes que requieran legalización con posterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

Respecto de las construcciones existentes de uso residencial vivienda:

a) Las construidas o cuyos proyectos fueron visados por el colegio oficial correspondiente con anterioridad al 24 de diciembre de 1999 cumplirán las exigencias establecidas en el anexo II.

b) Aquellas cuyos proyectos fueron visados por el colegio oficial correspondiente entre el 25 de diciembre de 1999 y el 28 de julio de 2009 cumplirán las exigencias establecidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, que les resultó de aplicación en ese momento.

c) Aquellas cuyos proyectos fueron visados por el colegio oficial correspondiente con posterioridad al 28 de julio de 2009 y antes de la entrada en vigor del presente decreto, cumplirán las prescripciones establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la C.A. de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, que les resultó de aplicación en ese momento.

En el supuesto de obras en construcciones destinadas a uso residencial vivienda catalogados o con algún tipo de protección ambiental o histórico-artística, el decreto será aplicable siempre que dichas obras de adecuación necesarias sean compatibles con el grado de protección de los edificios afectados

En cuanto a la cédula de habitabilidad, es el documento que sirve para acreditar que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia de personas físicas; por esta razón, ninguna vivienda puede ser ocupada sin obtener previamente la Cédula de Habitabilidad.

Se expide mediante los modelos oficiales aprobados por el decreto y recogidos en el anexo IV.

En el caso de viviendas existentes la Cédula de Habitabilidad verificará el cumplimiento de las exigencias básicas que le sean de aplicación, ya sea a efectos de concesión o de renovación de la existente.

Es exigible en los supuestos establecidos en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Puede ir referida a una o varias viviendas.

- **Decreto 12/2019, de 26 de febrero, por el que se regulan los procedimientos administrativos asociados a la disposición de viviendas protegidas.** (DOE núm. 43, de 4 de marzo).

Su objeto consiste en la regulación de los siguientes procedimientos administrativos, que preceden a la efectiva compraventa y arrendamiento de las viviendas protegidas:

- a) El procedimiento de autorización para disponer de viviendas protegidas.
- b) El procedimiento de comunicación de enajenación onerosa de viviendas protegidas existentes, y
- c) El procedimiento de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas.

Es de aplicación a todas las viviendas protegidas radicadas en la C.A. de Extremadura, salvo a la vivienda protegida autopromovida, que se rige por la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, así como a la transmisión de viviendas protegidas que se produzca en el seno de procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución de títulos hipotecarios.

Los procedimientos de autorización para disponer de viviendas protegidas y de informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas, serán aplicables a toda transmisión de viviendas que hubieren sido objeto de ayudas a la adquisición protegida de viviendas usadas, conforme a programas estatales o autonómicos de vivienda.

Estos procedimientos se tramitarán de conformidad con las disposiciones contenidas en el mismo, y en lo no previsto en este por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El plazo para dictar y notificar la resolución del procedimiento de autorización para disponer de la vivienda protegida será de tres meses. La falta de notificación de resolución expresa dentro dicho plazo legitima al interesado para entender estimada por silencio administrativo la solicitud, siempre que no conlleve el reintegro de ayudas públicas.

El plazo para emitir el informe de precio máximo de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas será de tres meses. El plazo para el ejercicio de los derechos reales de tanteo y de retracto y los efectos de su incumplimiento en el procedimiento de comunicación de la enajenación onerosa de viviendas protegidas, se regirá por las disposiciones contenidas en el capítulo V del título VI de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

A continuación regula cada uno de los procedimientos.

- **Ley 7/2019, de 5 de abril, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.** (DOE núm. 69, de 9 de abril).

En términos similares a los realizados por otras Comunidades Autónomas, Extremadura ha dictado esta Ley, que tiene 66 artículos, 3 disposiciones adicionales, 8 transitorias, 1 derogatoria y 4 finales. Se divide en 5 títulos, incluido el preliminar.

- Título Preliminar. Disposiciones generales.
- Título I. De la organización administrativa.
- Título II. De la intervención administrativa.
- Título III. Organización y desarrollo de los espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Título IV. Vigilancia, inspección de los espectáculos públicos y actividades recreativas y régimen sancionador.

Tiene por objeto establecer, en el marco de las competencias de la C. A. de Extremadura, el régimen jurídico de los espectáculos públicos y actividades recreativas que tengan lugar en establecimientos públicos, instalaciones, espacios abiertos, siempre que se desarrollen o ubiquen íntegramente en el territorio de la C. A., supeditado al tratamiento establecido en la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad de Mujeres y

Hombres y Contra la Violencia de Género en Extremadura, aprobada en el marco de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.

La finalidad del régimen jurídico contenido en la ley es facilitar que los espectáculos públicos y las actividades recreativas se lleven a cabo adecuadamente y sin alteración del orden público, salvaguardando la seguridad e integridad del público asistente, personas usuarias y participantes, atendiendo a su carácter inclusivo y a las consideraciones de perspectiva de género en las actuaciones que ampara esta ley, así como la convivencia ciudadana.

La ley se inspira en los principios orientadores de convivencia pacífica entre el público asistente, personas usuarias y participantes de los espectáculos públicos y actividades recreativas, el carácter inclusivo, la accesibilidad universal, la calidad, comodidad y sostenibilidad ambiental de los equipamientos, espectáculos públicos y actividades recreativas, la garantía de las condiciones de protección y bienestar de los animales que participen en los espectáculos y actividades recreativas, la garantía del cumplimiento de las obligaciones legales contenidas en la normativa sobre accesibilidad y el fomento de las actividades socioculturales y el derecho al ocio responsable.

Son objeto de la intervención administrativa regulada en esta ley los espectáculos públicos y actividades recreativas que se desarrollen en establecimientos públicos, instalaciones y espacios abiertos, tengan o no tengan finalidad lucrativa, se realicen de forma habitual o esporádica, con independencia de que las personas prestadoras sean entidades públicas o personas físicas o jurídicas privadas, sin perjuicio de la exclusión de determinadas actividades y la remisión a su propia normativa de otra serie de actividades.

Regula la distribución de competencias en esta materia entre la C. A. y los municipios.

Regula el Consejo Asesor de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Extremadura como el órgano consultivo de colaboración, estudio, coordinación y asesoramiento, deliberación y consulta tanto de la Administración de la Comunidad Autónoma como de la Administración local para facilitar la participación de la ciudadanía y de los sectores directamente interesados en las materias reguladas por esta ley.

En orden a la intervención administrativa, los espectáculos públicos y actividades recreativas solo podrán desarrollarse y celebrarse en los establecimientos públicos, instalaciones y espacios abiertos que reuniendo los requisitos exigidos tanto por la presente norma legal como en las disposiciones que la desarrollen, se hayan sometido a los medios de intervención que correspondan en cada caso.

La intervención administrativa tiene por finalidad salvaguardar el orden público y la seguridad pública, la accesibilidad universal, la protección de las personas consumidoras y destinatarias de los servicios, de las terceras no participantes en los espectáculos y de las personas trabajadoras, del medio ambiente y del entorno urbano, así como la conservación del patrimonio cultural.

La apertura de establecimientos públicos para llevar a cabo espectáculos y actividades recreativas requerirá previamente a su puesta en funcionamiento la obtención de la correspondiente licencia municipal de apertura y funcionamiento, sin perjuicio de los supuestos de inexigibilidad de licencia previstos en la legislación vigente y sujetos a comunicación previa o declaración responsable: que será independiente de aquellas que resulten exigibles conforme a otras normas generales o sectoriales distintas a las específicas de espectáculos públicos y actividades recreativas.

También regula las licencias provisionales y las autorizaciones de carácter extraordinario, las licencias y autorizaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico y cultural, las instalaciones portátiles y desmontables.

Regula los requisitos necesarios para la celebración de espectáculos públicos, tales como los seguros, admisión, horarios, etc...

La vigilancia y la inspección también es competencia compartida entre la C. A. y los municipios.

Igualmente, regula un completo régimen sancionador.

- **Ley 8/2019, de 5 de abril, de una Administración más ágil en la Comunidad Autónoma de Extremadura**. (DOE núm. 69, de 9 de abril).

Tiene por objeto el establecimiento de medidas de impulso para facilitar la actividad empresarial en la C: A. de Extremadura y la adopción de medidas de simplificación y mejora de la Administración autonómica, con el fin de lograr un

funcionamiento más eficaz y eficiente de la Administración autonómica, adaptado a las necesidades de los ciudadanos.

Se aplica a los procesos de información, asesoramiento en la tramitación y resolución administrativa que afecten a proyectos de implantación empresarial o de adecuación y ampliación de actividades que permitan impulsar la economía y el empleo en la C. A. y dinamizar el modelo productivo.

Regula las siguientes medidas:

1. Medidas de impulso para facilitar la actividad empresarial, mediante beneficios fiscales en las tasas autonómicas, facilitar a la ciudadanía información actualizada sobre los servicios disponibles para la creación y consolidación de empresas y elevar a la categoría de criterio de valoración en los procesos de concurrencia competitiva el distintivo “municipio emprendedor extremeño”.

2. Medidas de simplificación administrativa en materia de protección ambiental. Se modifica el procedimiento de autorización ambiental integrada. La reforma de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental extremeña pretende clarificar, simplificar y ordenar los procedimientos administrativos ambientales sin merma de sus garantías y mecanismos de control. Atribuye competencia en la tramitación del expediente al órgano ambiental, eliminando el reenvío de los expedientes entre Administraciones, con la consiguiente eliminación de fases intermedias innecesarias. Unifica los trámites, evitando anuncios reiterados en boletines oficiales, al tiempo que se delimita el periodo de duración en la tramitación del procedimiento ambiental.

3. Medidas de simplificación administrativa, mejoras en materia patrimonial, presupuestaria y de gestión económica en materia de subvenciones y de procedimientos de la Administración autonómica.

4. Medidas de mejora de la regulación en materia de montes, dotando de marco jurídico a los montes demaniales ante el vacío legal existente.

5. Medidas para la implantación de la administración digital, incorporando al ordenamiento jurídico autonómico un conjunto de previsiones dirigidas a asegurar el proceso de transformación que la Administración autonómica y sus entidades vinculadas o dependientes deben consolidar en su organización y funcionamiento para adaptarse a las demandas de la sociedad digital.

- Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura. (DOE núm. 75, de 17 de abril).

Es una Ley muy completa que regula la materia en toda su dimensión.

La Ley deroga la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo y la Ley 7/2009, de 17 de diciembre, sobre enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Como indica su exposición de motivos, se estructura en diez títulos, que integran 129 artículos, siete disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

- TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS RECTORES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Establece las finalidades de la ley valores a proteger y conceptos básicos, que serán reiteradamente utilizados en el desarrollo del articulado. El objeto de la ley está vinculado al mandato del artículo 47 de la CE, y también a la calidad e innovación tecnológica en la edificación; regula el concepto de vivienda, necesidad y situación de vulnerabilidad. Define un amplio ámbito de aplicación de la misma, no solo ceñido al régimen de promoción tanto pública como privada (transmisión, uso, acceso, enajenación y aprovechamiento) y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda, sino también a toda la vida del edificio o del inmueble para asegurar la calidad de la edificación.

- TÍTULO II: PRERROGATIVAS Y EL ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA C. A. DE EXTREMADURA EN MATERIA DE VIVIENDA Y CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

La ley concreta las competencias que se atribuyen, entre otras, en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de viviendas definida en la misma, al fomento de la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la vivienda libre protegida y, en el mercado inmobiliario, suministro de información, análisis del mercado inmobiliario; y competencias sobre eficiencia energética en edificación, su control e inspección; reforzando finalmente los principios de colaboración así como control por parte de fedatarios públicos, atendiendo con ello a los principios de colaboración notarial y

registral que, en materia de enajenación de viviendas de promoción pública, si bien están excluidos de la vigente Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura en cuanto al deber de comunicación de actos y contratos otorgados sobre bienes de propiedad de la Comunidad Autónoma de Extremadura, no obstante, han de ejercerse para garantizar y velar por la protección de los derechos de los consumidores en el ámbito inmobiliario.

Recoge la elaboración de un inventario del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura, cumpliendo el mandato atribuido por la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura, declarada constitucional por STC de 4 de octubre de 2018.

- TÍTULO III: INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Establece los principios generales que la inspiran, así como el régimen de garantías y fianzas de la edificación para protección del usuario. Los principios generales recogidos en el Capítulo I, los mismos se centran en atender las necesidades de vivienda de los extremeños, su promoción en los ámbitos geográficos con mayores necesidades efectivas, mejora de la administración y gestión del parque público residencial, garantía de unos niveles de calidad y diseño en la edificación, control del fraude y simplificación de los procedimientos administrativos para mayor celeridad en su tramitación.

En materia de intervención en edificación de los conjuntos urbanos y rurales existentes, se establecen como principios reguladores el uso sostenible del patrimonio edificado, la diversidad y cohesión social, la equidad de género; la competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental; la cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, eficiencia, consumo energético y de recursos de acuerdo con las limitaciones impuestas por el cambio climático, optimización y reducción del consumo del agua, utilización de materiales biodegradables o reciclables, y equilibrio razonable entre la calidad de la edificación y el coste de su ejecución.

También regula a garantías y fianzas en edificación, incluyendo el deber de conservación; el patrimonio público de suelo, con una definición más amplia tanto del contenido de los bienes integrantes del mismo como de la afectación a la actividad de promoción pública, incorporando como novedad otras actuaciones hacia las que orienta

el ejercicio de la política de vivienda buscando, con soluciones alternativas a las tradicionales para dotar de vivienda digna a determinados colectivos, así como fórmulas para determinación del valor de repercusión de suelo protegido.

También incorpora la regulación sobre situaciones anómalas de uso de las viviendas o edificios de viviendas arrendadas, entendidas como sobreocupación e infravivienda, estableciendo mecanismos de detección, reacción y prevención de dichas situaciones.

En cuanto a los principios generales de la potestad sancionadora y facultad de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública, se articula a través de estos procedimientos administrativos la reacción de la Administración ante supuestos de ocupaciones irregulares.

En lo que al control de la vivienda protegida se refiere, destaca un nuevo concepto de vivienda protegida más amplio y genérico que el existente y una simplificación de la clasificación de las mismas, al fijar unos mínimos que exigen desarrollo reglamentario sobre la tipología de vivienda, el régimen de protección, alcance, contenido y plazo de duración del régimen de protección, en función de la tipología de vivienda protegida y de su comercialización, del destinatario y de las ayudas públicas percibidas por este, entre otros, calificación provisional y definitiva, visado de contrato, etc.

Igualmente se modifican las condiciones de ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, que se extienden en el caso de vivienda protegida durante todo el tiempo que esté vigente el régimen de protección y en el caso de aquellas viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con la ley, hayan sido objeto de actuación financiada por la C. A.

- TÍTULO IV: PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Se recogen medidas en materia de información de la oferta, promoción y publicidad; se regulan los requisitos previos a la venta y arrendamiento de viviendas; se regulan los principios y bases del desarrollo reglamentario del Libro del Edificio. Además, con el objetivo de impulsar la profesionalización del sector inmobiliario, se establece una regulación básica de los agentes que intervienen en la prestación de

servicios inmobiliarios, incidiendo con ello, en definitiva, en la protección de los consumidores y usuarios.

- TÍTULO V: FOMENTO PÚBLICO DE LA VIVIENDA Y DE LA CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Se pretende facilitar a los ciudadanos el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, de calidad y adecuada, incluyendo un nuevo concepto y contenido de la promoción pública de viviendas.

Establece medidas para facilitar el acceso a la vivienda de las personas o los grupos en situación de especial dificultad, estableciendo criterios que permitan priorizar las situaciones de vulnerabilidad, atender, especialmente, a familias y personas con menores recursos económicos, integrar e incluir socialmente, contemplando la accesibilidad a la vivienda, mejorar la calidad de las viviendas, de la edificación y de su entorno, adecuar el coste de las viviendas y del mantenimiento posterior a la capacidad de renta de las unidades familiares y favorecer el retorno de emigrantes.

Incluye como **medidas de fomento** la promoción pública de suelo, la promoción pública de viviendas, la reserva de suelo para vivienda protegida y el límite del valor máximo de repercusión de suelo, en los términos recogidos en esta ley y demás normativa que resulte de aplicación y las establecidas en el artículo 124; además de la concesión de beneficios y ayudas económicas, con cargo a los propios presupuestos o mediante el establecimiento de convenios con la Administración General del Estado, para:

- a) Urbanización de suelo.
- b) Promoción de viviendas en cualquiera de sus modalidades.
- c) Adquisición y uso de viviendas.
- d) Rehabilitación integral de viviendas y adaptaciones especiales.
- e) Instalación de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica, así como para la realización de proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales y arquitectura bioclimática.

Podrán adoptar las modalidades siguientes: concesión de préstamos cualificados al promotor o al adquirente, subsidiación de los intereses devengados por préstamos concedidos y subvenciones sin contraprestación directa del beneficiario.

Se articularán mediante la consecución de planes específicos que deberán ser aprobados bianualmente con el objetivo de luchar contra la despoblación en el medio rural, la recuperación de espacios públicos y el fomento de la accesibilidad en el parque público de vivienda. Al menos los planes que se aprobarán serán:

- a. Plan estratégico de fomento de la construcción en el medio rural.
- b. Plan de recuperación de viviendas en barriadas deprimidas.
- c. Plan estratégico de rehabilitación de espacios públicos y edificios de interés arquitectónico.
- d. Plan estratégico de accesibilidad universal en el parque público de viviendas.

Regula **medidas de fomento en calidad en la edificación**, estableciendo las actuaciones para la conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado, requisitos para obtener un nivel de calidad e instrumentos de planificación a tal fin, así como actuaciones tanto para el incremento del nivel de calidad como para la difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura.

Pueden ir dirigidas tanto a suelos urbanos como a suelos no urbanizables y, aun cuando primen los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso los terciarios e industriales que precisaran de su renovación, con el fin de mejorar la calidad arquitectónica y, con ello, la calidad de vida de los ciudadanos.

Insta a las Administraciones públicas con competencias en la materia a actuar conjuntamente.

Para ello prevé las siguientes actuaciones:

a) Rehabilitación integral de edificios, con objeto de cumplir y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la adecuación urbanística, estructural o constructiva, las exigencias básicas relativas a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas y las condiciones de accesibilidad y adaptación a las necesidades funcionales de los residentes o destinatarios.

b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la

Administración pública, de acuerdo con las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.

c) en el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural y urbanístico, las intervenciones habrán de respetar dicha regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente. En caso de que el respeto a la normativa sectorial hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se impulsará la búsqueda de soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio que permitan la rehabilitación con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort.

La ley también incluye unas normas de aplicación directa que mejoran la accesibilidad y/o eficiencia energética en edificios de uso residencial.

Incluye actuaciones para incrementar el nivel de calidad en la edificación; tales como:

a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y transparencia del sector inmobiliario.

b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.

c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios que pueda ser reconocido oficialmente.

e) Establecer programas de inspección técnica de los edificios.

f) Incrementar el nivel de calidad arquitectónica y de la edificación promoviendo la previsión en los pliegos tipo de cláusulas administrativas particulares y pliegos tipo de prescripciones técnicas que han de regir los diferentes procedimientos de contratación administrativa, de criterios de valoración de la calidad de la arquitectura y de la edificación, vinculados al objeto del contrato.

Por último, el artículo 65 prevé la figura de los instrumentos de planificación para regular la calidad en la edificación de Extremadura, el llamado Plan Integral de Calidad en la Edificación de Extremadura, de competencia autonómica, en el que se recogerán las medidas que promuevan el control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obras, así como las pruebas de servicio correspondientes y las condiciones de uso y mantenimiento de la edificación.

En desarrollo de este Plan Integral se elaborarán, al menos, los siguientes instrumentos:

a) Pliego tipo de prescripciones técnicas para la edificación, que sirva como modelo a tener en cuenta para la elaboración de los pliegos de prescripciones técnicas de cada proyecto, con el fin de que sean de aplicación en la obra.

b) Programa tipo de control de calidad, como documento complementario al pliego, de forma que las determinaciones fijadas en el mismo y en los planos se puedan comprobar mediante un programa preestablecido, en el que se recogerán los controles mínimos cuya justificación haya de ser obligatoria para contribuir a garantizar el cumplimiento de los requisitos esenciales de calidad.

c) Libro de control de calidad, como complemento del programa de control, para registrar los datos y resultados de los controles efectuados y decisiones adoptadas, de modo que queden documentados el seguimiento y aplicación de los controles establecidos.

d) Guías de calidad de materiales utilizados en la construcción, como documentos de carácter no obligatorio que favorezcan la actuación de los agentes de la edificación, especialmente del sector técnico y empresarial.

- TÍTULO VI: ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN LA C. A. DE EXTREMADURA

Mantiene el régimen existente desde 2009, corrigiendo disfunciones.

- TÍTULO VII. EL PROCESO DE EDIFICACIÓN.

Mantiene la regulación anterior, si bien introduce los requisitos básicos que han de cumplirse en materia de calidad en la edificación y ahorro energético, dentro de los principios inspiradores de la ley.

- TÍTULO VIII: RÉGIMEN SANCIONADOR.

Tipifica las infracciones y sanciones, manteniendo la redacción existente en su mayoría, si bien se ha valorado la tipificación o no de determinadas conductas, se actualizan las cuantías de las sanciones y los plazos de prescripción.

- TÍTULO IX: ÓRGANOS DE PARTICIPACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.

Regula la Comisión Regional de Vivienda, que tiene como función, seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas promovidas por la C.A. de Extremadura, en los términos previstos en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas y así como realizar el seguimiento de la implantación y del desarrollo de la normativa reguladora en dicha materia en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

También regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura.

- TÍTULO X: SITUACIONES DE EMERGENCIA SOCIAL DE VIVIENDA.

Tiene por finalidad establecer las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, así como las destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes, sean o no propietarios de las mismas.

O) ISLAS BALEARES

- **Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.**

(BOIB núm. 27, de 2 de marzo).

Como dice la exposición de motivos de la Ley, las Islas Baleares son la C. A. con más dependencia energética exterior y menor implantación de renovables. En la regulación de la transición energética hacia un modelo sostenible el hecho insular es también una oportunidad. La Ley pretende establecer medidas específicas para diferentes fuentes de emisión que pueden afectar a la concentración de ozono y de otros contaminantes atmosféricos, como son la transición del transporte por carretera hacia vehículos con emisiones directas casi nulas, la limitación de combustibles en las instalaciones térmicas o las gestiones para limitar el uso de los grupos de las centrales térmicas que utilizan los combustibles más contaminantes.

Tiene por objeto el cumplimiento de los compromisos internacionales que emanan del Acuerdo de París mediante el ordenamiento de las acciones encaminadas a la mitigación y la adaptación al cambio climático en las Islas Baleares, así como la

transición a un modelo energético sostenible, socialmente justo, descarbonizado, inteligente, eficiente, renovable y democrático.

Por este motivo, sus determinaciones son vinculantes para todas las políticas y las actividades, públicas y privadas.

En lo que al contenido de este informe se refiere merece detenerse en el análisis de algunos artículos concretos. El Título IV, sobre políticas energéticas, incluye un capítulo II ‘eficiencia energética’ (arts. 30 y ss.).

En primer lugar se reconoce la obligación para “*todo el mundo*” de usar la energía de forma racional, utilizando sistemas eficientes y procurando el máximo ahorro, al tiempo que añade el cumplimiento de las medidas de ahorro y eficiencia energética de este capítulo II “*en los edificios de nueva construcción, en la reforma o rehabilitación de los edificios existentes (en los términos que prevé el CTE), en las infraestructuras públicas y en las instalaciones y aparatos*”, con diversas excepciones para los edificios industriales y los agrícolas no residenciales, o parte de éstos, de baja demanda energética.

Respecto de las **EDIFICACIONES**, la Ley regula prevé una serie de medidas de fomento de las administraciones públicas baleares del siguiente tenor:

- Fomento del ahorro de emisiones en el proceso constructivo de las edificaciones y el uso de materiales de construcción de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local.
- Facilidad e incentivo para la rehabilitación de los edificios existentes y la construcción de nuevos edificios con una calificación energética superior a la que exija la normativa vigente, incluso mediante la elaboración de guía de mejores prácticas.
- Fomento de la obtención de certificaciones de construcción sostenible que evalúen, para la construcción, uso y desmantelamiento de los edificios, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, la eficiencia energética, el ahorro de agua y la reducción de los residuos.
- Programación de subvenciones, de ayudas y políticas fiscales destinadas a conseguir eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas, con especial atención a los colectivos más vulnerables.

- Fomento del uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono.
- Modificación de los instrumentos fiscales relativos a la vivienda, los residuos y las actividades económicas, entre otros, para incentivar en el sector privado actuaciones de mitigación del cambio climático, de adaptación a este y el fomento de la generación distribuida.

La Ley remite a desarrollo reglamentario la fijación de los requisitos y los valores adicionales a los mínimos previstos en la legislación básica estatal en materia de eficiencia energética, que deberán cumplir las edificaciones de nueva construcción y las reformas y rehabilitaciones de las existentes, con la imposición de que las nuevas edificaciones que se construyan deberán ser edificios de consumo energético casi nulo.

También remite a desarrollo reglamentario la información adicional que deban incorporar los certificados de eficiencia energética de las nuevas edificaciones y de las edificaciones existentes, cuando, de acuerdo con la legislación básica estatal, éstos sean exigibles.

La Ley prevé la obligación de Planes de gestión energética, para todos los edificios o unidades de estos que dispongan de instalaciones con una potencia térmica nominal instalada superior a 70 kW o una potencia eléctrica contratada superior a 100 kW, si bien se admite alguna excepción. Los planes se podrán presentar de forma agregada para el conjunto de las actividades de una misma entidad o empresa y en todo caso acreditarán el cumplimiento de la normativa vigente de eficiencia energética en la totalidad de las instalaciones que forman parte de esta. Reglamentariamente se determinarán los sujetos obligados a su cumplimiento, así como el contenido y la periodicidad de los planes, los términos de la comunicación al órgano competente en materia de energía, el régimen de evaluación de resultados y el distintivo que acredite su cumplimiento y vigencia.

Los sujetos obligados exhibirán el distintivo del plan de gestión energética en un lugar destacado y visible del inmueble.

Por lo que respecta al otorgamiento de licencias, la Ley impide el otorgamiento de la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones si no disponen previamente del certificado de eficiencia energética, debidamente inscrito. Tampoco se permite el otorgamiento del certificado de final de obra del técnico para obras de rehabilitación, de

reforma o cambio de uso de edificaciones existentes sin disponer previamente del certificado de eficiencia energética, debidamente inscrito. Todo ello para los supuestos en los que el certificado de eficiencia energética sea exigible de acuerdo con la legislación básica estatal.

Esta normativa no es aplicable a las licencias municipales de obras, de primera ocupación, de obras de rehabilitación, de reforma o cambio de uso y a la obtención e inscripción del certificado de eficiencia energética solicitadas antes de la entrada en vigor de la Ley.

Por lo que respecta a las INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS, la Ley obliga a los proyectos de grandes infraestructuras y equipamientos, cuya titularidad corresponda a las administraciones públicas baleares, incluir una evaluación de las diferentes alternativas relativas a su eficiencia energética y, especialmente, a las emisiones de gases de efecto invernadero directas e indirectas, como también el coste del consumo energético correspondiente a toda su vida útil.

Estas nuevas infraestructuras deben cumplir los valores mínimos que fije el Plan de Transición Energética y Cambio Climático.

Respecto de las infraestructuras portuarias, la C. A. aprobará planes de sostenibilidad de los puertos de su competencia, en los que se valorará para las embarcaciones una oferta de puntos de conexión para el suministro o la recarga eléctrica y de suministro de gas natural, así como medidas que incentiven el uso de embarcaciones menos contaminantes.

Las administraciones públicas de las Illes Balears implantarán una red de alumbrado público que, de acuerdo con la legislación aplicable, minimice el consumo eléctrico. La progresiva adaptación del alumbrado al consumo eficiente se llevará a cabo con criterios de reducción máxima de la contaminación lumínica respetando la normativa específica de protección del medio nocturno. Para ello impulsarán programas de subvenciones para la sustitución o la adaptación del alumbrado público.

Finalmente, en lo relativo a EFICIENCIA ENERGÉTICA DE INSTALACIONES Y APARATOS, la Ley establece medidas sobre las instalaciones de distribución de energía térmica, la sustitución de instalaciones y aparatos y la clasificación energética de instalaciones térmicas.

P) COMUNIDAD DE MADRID

- Ley 10/2019, de 10 de ABRIL, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid. (BOCM núm. 94, de 22 de abril).

Como viene siendo habitual, siguiendo la estela de la legislación estatal, las CC. AA. también están promulgando leyes de transparencia y participación.

En lo que al contenido estricto del presente informe se refiere, el art. 26 de esta Ley regula la información en materia de ordenación del territorio y prevé que los sujetos que, en aplicación del artículo 2 les es de aplicación la presente Ley, están obligados a hacer públicos y mantener actualizados los instrumentos de ordenación del territorio y los planes urbanísticos que les afecten, garantizando como mínimo la siguiente información:

- a) La estructura general de cada municipio.
- b) La clasificación y calificación del suelo.
- c) La ordenación prevista para el suelo, con el grado de detalle adecuado.
- d) Las infraestructuras planteadas en cada localidad.
- e) Su estado de tramitación y desarrollo, incluyendo las fechas de aprobación de los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión, así como los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos competentes.
- f) Las modificaciones y revisiones aprobadas con indicación de las fechas de publicación de las mismas.
- g) La información geográfica, económica y estadística de elaboración propia cuya difusión permita el conocimiento general, facilitando las fuentes, notas metodológicas y modelos utilizados.
- h) La información medioambiental ha de hacerse pública de conformidad con la normativa vigente.
- i) Las resoluciones judiciales firmes que afecten a la vigencia de cualquiera de sus determinaciones.

Q) CASTILLA Y LEÓN

- Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL núm. 59, de 26 de marzo).

Esta ley tiene por objeto promover una mejor compatibilidad entre la protección urbanística del suelo de carácter rústico y el desarrollo de las actividades extractivas.

Entendiendo que el uso extractivo cabe en el suelo rural, siempre y cuando este se desarrolle vinculado a la utilización racional de los recursos naturales y teniendo en cuenta que las actividades extractivas no pueden programarse ni planificarse urbanísticamente, modifica el art. 23 de la ley, regulador de los derechos en suelo rústico, para admitir entre los usos excepcionales, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, las *“actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a todas las citadas”* y la *“minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas”*.

Asimismo modifica el art. 25, relativo a la autorización de uso en suelo rústico, para acotar los usos prohibidos. En tal sentido considera usos prohibidos los no citados en este artículo; en particular la minería energética y demás actividades extractivas serán usos prohibidos en los terrenos clasificados como suelo rústico con algún tipo de protección y en los terrenos situados a una distancia al suelo urbano, inferior a la que se determine en el correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental. También estarán prohibidas en los Parques Regionales y Parques Naturales, salvo en los ámbitos donde el plan de ordenación de los recursos naturales los declare autorizables.

II. NOVEDADES JURISPRUDENCIALES.

En este apartado, el Tribunal Constitucional, aunque ha dictado varias sentencias relacionadas con el tema de la vivienda, los recursos venían referidos a temas tributarios o crediticios. Sólo merece comentar la STC que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas.

Por lo que respecta al Tribunal Supremo, he incluido tres sentencias que tratan temas variopintos, tales como la necesidad de incluir en la tramitación de los instrumentos de planeamiento el informe preceptivo en materia de telecomunicaciones, la resolución de temas de accesibilidad a la hora de regular ordenanzas municipales sobre veladores o el incumplimiento de los convenios urbanísticos de planeamiento por causas no imputables a la Administración.

Finalmente, de los Tribunales Superiores de Justicia he incluido una sentencia del de Aragón que analiza el principio de jerarquía que rige entre Plan General y Planes Especiales y otra del TSJ de Castilla-León, sobre el contenido de los proyectos de urbanización y su correspondencia con el planeamiento del que trae causa.

1.- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

- **Sentencia 32/2019, de 28 de febrero, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por 50 diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En común Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, respecto de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas.** (BOE núm. 73, de 26 de marzo).

Se recuerda que la Ley 5/2018, de 11 de junio, de la que se dio cumplida cuenta en el informe de noviembre de 2018, reforma la Ley de enjuiciamiento civil, añadiendo un apartado 4 al art. 150, modificando el numeral 4 del apartado 1 del art. 250, e incorporando un apartado 3bis al art. 437, un apartado 1bis al art. 441 y un apartado 1bis al art. 444, con la pretensión de adecuar y actualizar el interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente. Asimismo, la D. A. de la Ley 5/2018 ordena a las administraciones públicas

competentes establecer medidas ágiles de coordinación y cooperación con los responsables de los servicios sociales, a fin de dar respuesta adecuada y lo más inmediata posible a aquellos casos de vulnerabilidad que se detecten en los procedimientos conducentes al lanzamiento de ocupantes de viviendas. Igualmente, la D.F. primera modifica la entrada en vigor de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del registro civil, postergándola hasta el 30 de junio de 2020.

Los recurrentes entienden que esta modificación legal vulnera el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE), en relación con los derechos a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) y a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), porque hacen posible ejecutar un desalojo forzoso de la vivienda sin alternativa habitacional y sin permitir a los órganos judiciales valorar las concretas circunstancias concurrentes en cada caso.

El TC puntualiza que, aunque en el recurso se afirma que este se dirige contra la Ley 5/2018 en su integridad, lo cierto es que no contiene en su fundamentación argumento alguno destinado a impugnar la D. F. 1ª, ciñéndose a razonar la inconstitucionalidad del artículo único y de la disposición adicional de la Ley 5/2018; que son los preceptos cuya inconstitucionalidad se solicita expresamente que se declare por el Alto Tribunal.

El fundamento jurídico 2º efectúa una exposición del contenido de los preceptos impugnados, así como del alcance y significado de la reforma legal controvertida; manifiesta que trata de hacer frente al creciente fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas, especialmente en los núcleos urbanos, mediante mecanismos legales ágiles en la vía civil, sin tener que acudir a la vía penal, a través del delito de usurpación. Asimismo, analiza otras alternativas legales que se han entendido ineficaces para solucionar el tema de la ocupación ilegal de viviendas, para finalizar explicando las características de este procedimiento sumario: objeto, legitimación activa, legitimación pasiva, plazo, admisión a la demanda, contestación de la demanda y sentencia, apelable en un solo efecto y sin efectos de cosa juzgada material.

El fundamento jurídico 3º afirma, reiterando la doctrina del propio tribunal, la legitimidad constitucional de los procedimientos sumarios y concluye que *“debe por tanto rechazarse la tacha de inconstitucionalidad referida a que el proceso especial para la recuperación de la posesión de una vivienda ocupada creado por la Ley 5/2018 vulnera los derechos a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) y a la*

defensa y a un proceso con todas las garantías (art. 24.2 CE) de quienes resultan ser demandados en dicho proceso, por el carácter expeditivo de este, que no garantizaría, según los diputados recurrentes, los principios de contradicción y de igualdad de armas procesales”. Reconoce que se hace efectivo el principio de contradicción y que la ausencia de cosa juzgada material de la sentencia estimatoria definitiva en este proceso deja abierta la puerta a la cognición plena en un posterior proceso declarativo ordinario. Aunque manifiesta que no le compete al TC revisar desde criterios técnicos o de mera oportunidad las decisiones adoptadas por el legislador, recuerda que “(...), según ha declarado el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) en la Sentencia de 13 de diciembre de 2018, asunto Casa di Cura Valle Fiorita, S.R.L. c. Italia , la demora prolongada de las autoridades públicas a la hora de ejecutar una orden judicial de desalojo de los ocupantes ilegales de un inmueble, aun escudándose en la necesidad de planificar cuidadosamente el desalojo con el fin de preservar el orden público y garantizar la asistencia a las personas en situación de vulnerabilidad que participaron en la ocupación, vulnera el derecho del titular legítimo a un proceso equitativo que garantiza el art. 6.1 del Convenio europeo de derechos humanos (CEDH), así como su derecho de propiedad (art. 1 del Protocolo núm. 1 CEDH)”

Tampoco considera inconstitucional la notificación genérica de la demanda por desconocer a los ocupantes ilegales y considera improcedente el emplazamiento edictal porque, al tratarse del último medio de notificación, requiere “no solo el agotamiento previo de las otras modalidades que aseguren en mayor grado la recepción por el destinatario de la correspondiente notificación, así como la constancia formal de haberse intentado practicar, sino también que la resolución judicial que considera a la parte en ignorado paradero se funde en circunstancias cuyo examen lleve razonablemente a la convicción o certeza de la inutilidad de aquellos otros medios normales de citación (entre otras muchas, SSTC 234/1988, de 2 de diciembre, FJ 5; (...))”. Si el demandante conoce la identidad de la persona o personas que han ocupado ilegalmente su vivienda, la demanda se dirigirá contra estas en calidad de demandados, cuyo domicilio o residencia a efectos de emplazamiento será el correspondiente a la vivienda ocupada (art. 437.1 LEC, en relación con los arts. 155 y 399.1 LEC). Pero lo más frecuente será la desconocida identidad del ocupante ilegal, de ahí que la demanda pueda dirigirse genéricamente contra los ignorados ocupantes. El TC aclara que “no cabe imponer al propietario o titular legítimo del derecho a poseer la vivienda, de la

que ha sido desposeído por un acto violento o clandestino y que por ello se ve obligado a acudir a la vía judicial para obtener la recuperación de la posesión, la carga a todas luces desproporcionada de llevar a cabo una labor investigadora para la identificación de los ocupantes ilegales; tarea que, por otra parte, no solo pudiera resultar infructuosa, sino incluso vedada por el juego de los derechos fundamentales a la intimidad (art. 18.1 CE) y a la protección de datos personales (art. 18.4 CE), con el consiguiente perjuicio para quien necesita obtener pronta tutela judicial frente al despojo del que ha sido víctima”.

Tampoco entiende el TC que se produzca vulneración del derecho a la inviolabilidad del domicilio, por el hecho de hacer posible un lanzamiento forzoso sin alternativa habitacional y sin permitir a los órganos judiciales valorar las concretas circunstancias concurrentes en cada caso, al tiempo que dispone “(...) *que la libre elección de domicilio forme parte del contenido de la libertad de residencia proclamada en el art. 19 CE, en modo alguno justifica conductas tales como «invadir propiedades ajenas o desconocer sin más legítimos derechos de uso de bienes inmuebles» (STC 28/1999, de 8 de marzo, FJ 7, y ATC 227/1983, de 25 de mayo, FJ 2)”.*

En orden al alegato de vulneración de la normativa internacional sobre derecho a una vivienda digna y adecuada, porque la medida prevista en la modificación de la LEC no cumple con las garantías mínimas en materia de desalojos forzosos previstos por los organismos internacionales, el TC recuerda que el art. 47 CE no reconoce un derecho fundamental, sino que enuncia un mandato o directriz constitucional dirigida a los poderes públicos. “(...) *ni siquiera en la hipótesis de que el art. 47 CE reconociese un derecho fundamental –lo que no es el caso– cabría admitir que los textos internacionales sobre derechos humanos invocados por los recurrentes constituyesen canon para el control de constitucionalidad de la regulación legal impugnada. Este Tribunal tiene reiteradamente declarado, y procede recordarlo una vez más, que la utilidad hermenéutica de los tratados y acuerdos internacionales sobre derechos humanos ratificados por España para configurar el sentido y alcance de los derechos fundamentales, de conformidad con lo establecido en el art. 10.2 CE, no convierte a tales instrumentos internacionales en canon autónomo de validez de las normas y actos de los poderes públicos desde la perspectiva de los derechos fundamentales. De suerte que una eventual contradicción por una ley de esos tratados no puede fundamentar la*

pretensión de inconstitucionalidad de esa ley por oposición a un derecho fundamental (SSTC 28/1991, de 14 de febrero, FJ 5; 36/1991, de 14 de febrero, FJ 5; 236/2007, de 7 de noviembre, FJ 5, y 140/2018, de 28 de diciembre, FJ 5, por todas)”

Por todo ello y después de analizar la normativa internacional, el TC concluye diciendo que “(...), a diferencia de lo sostenido en la demanda, este Tribunal aprecia que, sin perjuicio de la atención dispensada al problema del acceso a la vivienda y de los desalojos forzosos en las leyes administrativas sectoriales sobre esta materia, el legislador procesal ha tenido también en cuenta las exigencias derivadas del mandato del art. 47 CE y de los compromisos internacionales asumidos en la materia por el Estado español, al regular mediante la Ley 5/2018 el proceso para la recuperación de la posesión de la vivienda ocupada. La regulación impugnada no puede considerarse por tanto lesiva del derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), teniendo además en cuenta que legislador dispone de un amplio margen de apreciación para adoptar disposiciones en materia social y económica”.

Pues bien, con todo de ser didáctico el fallo del TC respecto a la interpretación de los principios rectores de la política social y económica a la luz de la normativa internacional, resulta de gran interés el voto particular formulado por la magistrada doña María Luisa Balaguer Callejón, que manifiesta su total acuerdo con el fallo de la sentencia y con la mayor parte de su argumentación, pero disiente de algunas apreciaciones del fundamento jurídico 6, que parten de una concepción distinta de la expresada en la sentencia sobre el alcance y relevancia de los principios rectores de la política social y económica, en el contexto de una Constitución que proclama que España es un estado social y democrático de derecho (art. 1.1. CE).

Efectivamente el derecho a la vivienda, que reconoce el art. 47 CE, no es un derecho fundamental, sino un principio rector de la política social y económica. “*Pero la naturaleza de principio rector no resta un ápice de carácter normativo al art. 47, como se deduce del art. 9.1 del propio texto constitucional*”, no se trata de un deseo de buena voluntad constitucional, ni un mero ejercicio de retórica, “*sino ante una disposición normativa que no queda excluida como parámetro de constitucionalidad de las normas con rango de ley, y que permite comprender adecuadamente la calificación del Estado español como Estado social, orientado a la consecución del pleno disfrute de los derechos, también de los derechos sociales*”.

La magistrada puntualiza que *“el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios rectores deben informar la legislación positiva, y por tanto condiciona la libertad del legislador, como debe informar también la práctica judicial, en la que no puede dejar de incluirse la que se refiere a la jurisdicción constitucional”* y añade que *“el parámetro de control para el Tribunal es la Constitución, también el art. 47, y desde esta posición, desde la perspectiva de la garantía de plena eficacia de la totalidad del texto constitucional, también de los principios rectores que contiene, es desde la que debe formularse el juicio de constitucionalidad, por lo demás abstracto en el supuesto que nos ocupa, de la norma impugnada”*. Recuerda que el TC ha reconocido esto último tanto respecto el derecho a la salud como el carácter vinculante del art. 45 CE, al afirmar la existencia de un principio de no regresión en materia ambiental que condiciona la acción del legislador.

Manifiesta que no debe realizarse una lectura estricta de la proyección del art. 10.2 CE, porque no existe una expresa exclusión de los principios rectores, en relación con el mandato contenido en este artículo. Siguiendo la doctrina que ha dictado el TC sobre otros derechos (salud y medio ambiente), la magistrada considera *“que la Sentencia debería haber tenido en cuenta, en su argumentación, que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, en las «Observaciones finales sobre el sexto informe periódico de España», fechadas el 25 de abril de 2018, «reitera su anterior recomendación (E/C.12/ESP/CO/5, párr. 22) e insta al Estado parte a que adopte un marco legislativo que establezca requisitos y procedimientos adecuados para llevar a cabo desahucios o desalojos forzados, que entre otros incorpore los principios de razonabilidad y proporcionalidad, así como las debidas garantías legales y procesales para las personas afectadas, asegurando que las personas afectadas tengan acceso a una compensación o la opción de una vivienda alternativa adecuada, sean informadas con un plazo suficiente y razonable de notificación sobre las decisiones que ordenen los desahucios y tengan acceso a un recurso judicial efectivo”*, en el que recomendaba al Estado la adopción de un protocolo de actuación en casos de desahucios que asegurara una coordinación adecuada entre los tribunales y los servicios sociales locales.

Reconoce, igualmente, que según estos documentos y protocolos internacionales *“(…) el Estado español ha vulnerado el derecho a la vivienda de los comunicantes, desalojados sin una alternativa habitacional, por no haber ofrecido argumentos*

razonables respecto del agotamiento de todas las medidas hasta el máximo de sus recursos disponibles, para evitar el desalojo de una familia con dos menores a cargo”.

Concluye el voto particular diciendo que “(...) a la valoración efectuada por el Tribunal, respecto del cumplimiento de los estándares internacionales mínimos de garantía del derecho a la vivienda, una valoración que según la propia sentencia no es exigible, pero que en todo caso se formula, le faltaría hacer mención a las resoluciones apuntadas, para introducir una justificación reforzada respecto del cumplimiento, por parte del legislador, de dichos estándares, sin perjuicio de que la aplicación de la ley pueda ser defectuosa en determinados supuestos, llevando ello aparejada una eventual lesión del derecho a la vivienda tal y como este se garantiza en la norma recurrida. (...) el Tribunal no puede renunciar a la línea jurisprudencial que, en los años 80, asumió el principio de universalidad de los derechos reconocido en la STEDH asunto Airey c. Irlanda, de 9 de octubre de 1979. El Tribunal de Estrasburgo, en aquella sentencia reconoció que el desarrollo de los derechos económicos y sociales depende mucho de la situación de los Estados y de sus finanzas. Y es cierto. Pero no lo es menos, y así lo reconocía también aquel pronunciamiento, que el Convenio Europeo de Derechos Humanos debe ser leído a la luz de las condiciones de vida del momento, de modo tal que se ofrezca una protección real y concreta del individuo que reconozca que muchos de los derechos civiles y políticos tienen proyecciones de orden económico o social. La STC 45/1989, de 20 de febrero, así lo reconoció también, insistiendo además en la posibilidad de utilizar los principios rectores como criterio para valorar la constitucionalidad de una acción positiva del legislador. Es fundamental reforzar de nuevo esta doctrina, un tanto olvidada en los tiempos de la crisis, y volver a una concepción abierta de los derechos, también del derecho a la vivienda. Porque todos se vinculan a la garantía de la dignidad humana, todos –también los de primera generación– tienen un cierto contenido prestacional, y todos –también los principios rectores– tienen una incidencia clara en el derecho a libre desarrollo de la personalidad, y en los derechos de libertad conectados con este. Y, por supuesto, todos tienen un impacto innegable en la promoción de la igualdad real de las personas y de los grupos en que esas personas se integran (art. 9.2 CE). Estén estos grupos entre los que pueden obtener satisfacción de sus derechos sin asistencia del Estado o entre quienes, siendo particularmente vulnerables, necesitan del pleno desarrollo del Estado social para asegurarse el disfrute de sus derechos fundamentales”.

2.- TRIBUNAL SUPREMO

- **Sentencia 119/2019, de 5 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo que desestimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Cantabria, que estimó en parte el recurso contencioso administrativo contra la aprobación definitiva del PGOU de Laredo.** (LA LEY 7430/2019)

Constituye el objeto de impugnación del recurso de casación, la sentencia del TSJ de Cantabria el 22 de diciembre de 2016, que estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por "Telefónica Móviles España, S.A.U.", contra la aprobación definitiva del PGOU de Laredo, por cuanto, en aplicación de lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, era preceptivo el informe allí mencionado, ya que esta ley resultaba de aplicación en virtud de lo dispuesto en la D. T. novena de la misma. Como el PGOU no estaba aprobado definitivamente cuando entró en vigor la Ley 9/2014, era esta ley la que debía aplicarse a la hora de ajustar el contenido del plan a la normativa sobre telecomunicaciones.

Como reconoce el TSJCant. en la sentencia de instancia, el trámite de informe previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014 debe ser previo a la aprobación definitiva, pues *“es el acto que convierte definitivamente el proyecto en el plan ordenador que se incorpora al Ordenamiento”* y esto es así porque *“es con la aprobación definitiva con la que la Administración autonómica ejerce, con pleno conocimiento de causa, su facultad-deber de controlar la legalidad del plan (así se infiere de los arts. 67 , 68 , 69 y 71 de la ley de Cantabria 2/2001) y, en este caso, la adecuación a la Ley referida es uno de los parámetros de ese control, sobre el que versa además, y con carácter vinculante, el referido informe; por lo que es fácil convenir en que el momento de emisión de dicho informe, en el curso del procedimiento de elaboración del plan, ha de ser el inmediatamente anterior a la aprobación definitiva por la Administración de la Comunidad Autónoma.”* Dado que no consta la solicitud de este informe, trámite esencial, su ausencia vicia de nulidad al PGOU. El hecho de tratarse de un trámite esencial del procedimiento, y que el procedimiento tiene como objeto la elaboración del plan en su conjunto; *“no puede parcializarse la invalidez derivada del incumplimiento de dicho trámite”*, porque en ausencia de este trámite, falta un elemento fundamental del proceso de elaboración del plan. Cuestión distinta es el efecto vinculante del referido informe. El efecto vinculante *“solo afecta las regulaciones del plan sobre la materia de*

competencia estatal relativa a las telecomunicaciones. Pero una cosa es la vinculación, que es una cualidad o efecto del informe que se concreta "ex post" y tiene un alcance material limitado, y otra la preceptividad, que, como ya hemos dicho, es una cualidad que se proyecta "ex ante", en cuanto trámite del procedimiento de elaboración del plan en su conjunto".

Interpuesto el recurso de casación por la Administración autonómica, el fundamento tercero de la sentencia del Tribunal Supremo no comparte la interpretación que la C. A. de Cantabria hace el art. artículo 35.2, párrafo cuarto, de la L. G. de Telecomunicaciones, en el sentido de entender que la ausencia de informe no supondría la invalidez de todo el plan sino sólo los contenidos que afectan a las telecomunicaciones.

Cuando el apartado cuarto del art. 35.2 dice que "*A falta de solicitud del preceptivo informe, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en material de telecomunicaciones*", aunque preserva las competencias concurrentes de las CC. AA. y de los ayuntamientos en el ámbito del planteamiento urbanístico, lo cierto es que el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas sobre las que el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo debe incidir resulta una de las determinaciones mínimas que todo Plan General debe contener, por lo que su ausencia impide su aprobación.

Finaliza manifestando el TS que "*(...) esa falta de determinación del despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones es lo que ocurre en el supuesto de autos por falta de la solicitud del informe preceptivo, en cuanto mal puede afirmarse la existencia de determinación cuando el órgano competente para establecerla no ha podido pronunciarse sobre las propuestas en el proyecto del plan.*

Pero es que además carece de todo sentido que pueda entenderse aprobado definitivamente un plan general a excepción, como propugna la administración recurrente, de las determinaciones en materia de telecomunicaciones, y es que la incuestionable incidencia que la red de telecomunicaciones tiene en otras esferas del planteamiento, hasta el punto de que algunas de estas pueden verse condicionadas por aquella, impide considerar que los planes generales se aprueben definitivamente sin hallarse determinada el despliegue de dicha red".

Por estas razones desestima el recurso de casación interpuesto por el Gobierno de Cantabria y mantiene la nulidad de todo el PGOU de Laredo.

- **Sentencia 159/2019, de 11 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo que estimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Valencia, que desestimó el recurso contencioso administrativo contra la aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del ejercicio de actividades económicas de Elche.** (LA LEY 5159/2019)

Se impugna la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de la comunidad Valenciana de 12 de febrero de 2016, que desestimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por la "Asociación de afectados por el ruido en Elche" contra diversos preceptos de la ordenanza reguladora del ejercicio de actividades económicas del municipio de Elche; todos ellos .relativos a la regulación de las instalaciones anexas a establecimientos públicos, concretamente, la regulación de las terrazas y elementos auxiliares.

Concretamente, la asociación recurrente solicitó la nulidad de los arts. 63 y 65 de la Ordenanza al afirmar que las posiciones interior y adosada a las fachadas de las terrazas que permiten esos preceptos violan la Orden del Ministerio de la Vivienda 561/2010, que define los itinerarios peatonales accesibles, el ancho mínimo de éstos (1,80 m., que es el estándar), a cumplimentar en todo el espacio público urbanizado. , Esta anchura es reconocida como la necesaria para que dos personas en silla de ruedas se puedan cruzar cómodamente, considerando los márgenes mínimos de control necesarios, sin perjuicio de admitir excepciones.

A continuación, el TS analiza la regulación constitucional, legal y reglamentaria de las condiciones básicas de accesibilidad de los espacios públicos, como consecuencia de una política de integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos.

Reconoce que la Orden del Ministerio de la Vivienda 561/2010, de 1 de febrero, por la que, en cumplimiento de la D. F. cuarta del Real Decreto 305/2007, se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, prevé en el art. 5 ("Condiciones generales del itinerario peatonal accesible"), que ese itinerario ha de cumplir los varios requisitos:

"a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

f) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

g) La pendiente transversal máxima será del 2%.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

i) En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

j) Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI".

Concretamente, la letra a) tiene *"por finalidad que un invidente pueda en su deambular orientarse con la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo"*, para añadir que *"(...) ninguna duda debe ofrecer que la ocupación del espacio inmediato a esa línea de fachada o de la correspondiente a ese elemento horizontal, supone un obstáculo para quien siendo invidente no puede tomar como referencia la línea de fachada o elemento horizontal y, en definitiva, una limitación de su derecho de movilidad por los espacios públicos cuales son las aceras"*.

Por esta razón, supone una limitación u obstáculo la regulación del art. 63 de la ordenanza que permite autorizar la instalación en aceras de terrazas pegadas a la alineación de fachadas, cuando para calles peatonales o de acceso restringido se contempla la instalación de terrazas adosadas a fachadas o pegadas a la alineación de ellas, o cuando en el artículo 65 prevé diversos modelos de terrazas en posición interior, en aceras o en calles peatonales, parques, plazas o bulevares.

Por esta razón estima el recurso de casación, casa la sentencia de instancia y, con estimación parcial del recurso contencioso-administrativo, anula los preceptos que facultan la colocación de veladores y terrazas adosadas a la línea de fachada.

- **Sentencia 462/2019, de 4 de abril, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo que desestimó un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de Castilla-León, que estimó en parte los recursos de apelación interpuestos y reconoció la imposibilidad sobrevenida como causa de resolución de un convenio urbanístico.** (LA LEY 36149/2019)

El recurso de casación consiste en determinar, en caso de imposibilidad de cumplimiento del convenio por causa sobrevenida, dos cosas:

1. si desaparece jurídicamente para el Ayuntamiento no solo la obligación de entregar el aprovechamiento urbanístico convenido, sino también su obligación de entregar el equivalente económico; y

2. si la indemnización al propietario por el valor de los terrenos cedidos, ha de cuantificarse conforme a las reglas de valoración del justiprecio.

Después de aclarar que nos encontramos antes un convenio urbanístico de planeamiento, cuyo objeto es conseguir que el planeamiento futuro contenga determinadas previsiones. “(...) *En concreto, en el Convenio aquí concernido -suscrito el 21 de septiembre de 2006- lo que la recurrente pretendía era obtener la clasificación de su finca -cuya propiedad cedía al Ayuntamiento-, parte (como máximo 110.000 m²) como suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada y uso industrial, y la otra parte (80.000 m²), destinada a sistemas generales de espacios libres y equipamientos en la que se le asignara "una equivalencia de 40.000 m² edificables en el uso predominante, y la citada adscripción tendrá carácter prioritario sobre cualquier otra".*

Recuerda que los convenios de planeamiento, en tanto que negocios jurídicos convencionales de naturaleza administrativa, no vinculan al planificador ya que conserva intacta su potestad discrecional. Añade que la potestad de planeamiento debe ejercitarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible y, a lo más, la falta de cumplimiento por el poder público comprometido de convenios urbanísticos tiene las consecuencias indemnizatorias, en aplicación del principio de responsabilidad, si concurren los requisitos para ello.

Las obligaciones derivadas de los convenios de planeamiento no generan derecho subjetivo alguno a su cumplimiento, sino meras expectativas, no indemnizables en tanto no se materializaran los aprovechamientos inicialmente pactados (derechos consolidados). Por esta razón, no se puede pretender -vía indemnización- un equivalente económico.

No obstante, en el presente supuesto, ha sido una decisión judicial, la anulación jurisdiccional de la 6ª modificación del PGOU de Ávila (con la que se materializaban tales aprovechamientos), la que ha devenido ineficaz al Convenio y su Adenda, imposibilitando que el Ayuntamiento (por causas ajenas a su voluntad) cumpliera con lo acordado. Esto también impide el enriquecimiento injusto del Ayuntamiento, que está obligado a indemnizar a la recurrente (por no ser posible la restitución "in natura"), que si cumplió la prestación convenida (cesión de la finca). El derecho a la indemnización, a título de responsabilidad contractual, es una responsabilidad que, dada la naturaleza administrativa de este negocio convencional, se rige por el ordenamiento administrativo, y, solo subsidiariamente y en su defecto, cabrá acudir a la normativa privada.

La Sala de instancia reconoció una indemnización equivalente al valor de la finca, conforme a su clasificación urbanística en la fecha de la cesión, para cuya cuantificación se ha acudido a las normas valorativas establecidas en la Ley 6/98 (vigente en dicha fecha).

Así las cosas, el TS concluye que *“la respuesta a las cuestiones planteadas, tal como ha quedado apuntado, es: 1) Ante la imposibilidad de cumplimiento de un convenio de planeamiento por causa sobrevenida, desaparece la obligación asumida por el Ayuntamiento de entregar el aprovechamiento urbanístico o su equivalente económico; 2) La única obligación que subsiste es la de indemnizar al propietario por el valor de los terrenos cedidos, cuando no sea posible su restitución, pudiendo, entre otros criterios valorativos, aplicar las reglas de valoración establecidas para la fijación del justiprecio en expropiaciones”*.

Por esta razón, desestima el recurso de casación y confirma la sentencia del TSJ de Castilla y León.

3.- TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

J) ARAGÓN

- Sentencia no firme 66/2019, de 19 de febrero, de la Sección nº 1 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por diversos recurrentes contra el acuerdo de aprobación definitiva de un Plan Especial de desarrollo del área de intervención H61-5, que declara nulo.

Sin perjuicio de que la sentencia no sea firme, al haber sido recurrida en casación por la promoción del Plan Especial y por el Ayuntamiento de Zaragoza, resulta de interés comentar su contenido.

El acto impugnado se corresponde con el de aprobación definitiva de un Plan Especial de desarrollo de un área de suelo urbano no consolidado, de usos distintos del residencial.

La pluralidad de asociaciones recurrentes alegan que el procedimiento de tramitación del plan especial careció de evaluación ambiental estratégica, ordinaria o simplificada; infringía los principios de desarrollo sostenible y prevención de riesgos naturales; ausencia de informe de la CHE; no previsión alguna relacionada con la protección, gestión y ordenación de los valores culturales y del paisaje en el ámbito del Plan Especial; modificación de los usos globales que establece el PGOU; incumplimiento de las distancias de retranqueos a viales y otros linderos y la improcedencia de destinar el 10% de aprovechamiento a políticas de apoyo al comercio de proximidad.

El TSJA niega la no sostenibilidad del Plan porque no ha sido probada. Igualmente no considera necesario informe de la Administración hidráulica sobre necesidades hídricas puesto que no consta acreditada la necesidad de mayores recursos hídricos por razón de la transformación urbanística proyectada, sino que se basa en una mera presunción de que el centro comercial requiere mayor abastecimiento de agua que la preexistente fabricación de colchones, a la que sustituye. Tampoco considere que el Plan carezca de informe de sostenibilidad económica, puesto que consta del correspondiente estudio económico financiero. Igualmente, rechaza la alegación relativa al incumplimiento del deber de preservación de un paisaje y entorno cultural, porque no consta que la Administración competente en materia cultural haya llegado a idéntica conclusión. Por último, rechaza la vulneración del principio de preservación y

prevención de riesgos naturales, en el entendimiento de que existen seis dolinas activas que hacen impracticable o incompatible con la transformación urbanística; circunstancia ésta respecto de la que no aporta prueba alguna.

Aparte de estas consideraciones, el TSJA reconoce que el núcleo esencial de la controversia reside en la alteración de los usos realizada por el Plan Especial, de cuyo desenlace dependerá la necesidad o no de abordar otros dos motivos de impugnación: los retranqueos a viales y linderos y la monetarización y destino del 10% de aprovechamiento municipal.

En el fundamento jurídico sexto el TSJA analiza la relación del Plan Especial y el PGOU, basada en los principios de jerarquía y especialidad, esto es, la clasificación vertical y la clasificación horizontal y, a tal efecto, invoca la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, afirmando que *“la relación entre el Plan General y el Plan Especial tiene una doble naturaleza, se rige por un doble principio: el de jerarquía, en tanto que desarrollo éste, de la ordenación pormenorizada contenida en aquél y, al propio tiempo, de especialidad, que permite la modificación de la ordenación pormenorizada del sector en cuestión, siempre que no se altere la estructura fundamental diseñada en el Plan; y esto para supuestos de Planes especiales que no se limiten a ser mero desarrollo de operaciones de reforma ya previstas en el Plan General (...)”*.

A continuación, atendiendo a la regulación prevista en el TRLUA sobre el contenido y tramitación de los planes especiales, el TSJA analiza la regulación de los usos prevista en el Plan General, tanto en el art. 2.7 sobre calificación de los usos, entre los que se encuentra el uso productivo, como en los arts. 5.4, que regula el suelo urbano no consolidado relativo a las áreas de edificación destinada a usos productivos pendientes de gestión (zonas H).

Erróneamente, el TSJA entiende que cuando el PGOU atribuye el uso productivo a las zonas H, en realidad se refiere al uso industrial, como dominante, y no al resto de los usos productivos, tales como el comercial. La sentencia dice *“en definitiva, lo que dice el artículo 5.4.3.1 es que, al final, y específicamente referido para este tipo de zonas –zona H- el uso dominante es el productivo, sí, pero concretamente el industrial, y relacionados con el mismo, ciertos usos terciarios –grupo 4-; junto al uso que ha de entenderse dominante, se admite, también, el uso del suelo para otros usos*

productivos, es claro, pero relativos a venta mayorista o exposiciones de venta minorista, en grandes superficies especializadas (...)”

“(...) dentro ciertamente de un uso productivo que siempre es dominante, es obvio, se identifica como propiamente tal, el industrial, y como admisible, el comercial –grupos 2 y 3-, así como usos terciarios relacionados con el industrial –el dominante- en el grupo 4 (...)”. Todo ello para concluir diciendo que el diseño que establece el PGOU para este tipo de zonas contempla un uso dominante, el industrial, y dos tipos de usos admisible, el comercial, de los grupos 2 y 3, y el terciario, del grupo 4, como complementario o asociado, éste último, al principal o dominante.

Pero lo cierto es que para las normas del PGOU tan productivo es el uso industrial como el comercial, el terciario o el agrícola. En este sentido, el art. 2.7.6 de las NNN. UU. define el uso productivo como el que *“incluye todos los usos consistentes en la producción de bienes y servicios, exceptuados aquellos servicios que se detallan en las categorías de servicios públicos y de equipamientos”* y comprende cinco clases: uso agrario, uso industrial, uso comercial, uso de oficinas, usos terciarios recreativos.

El TSJA, siguiendo el discurso estima que el art. 5.4.1.6 de las NN.UU. del PGLU admite que el Plan Especial de desarrollo de las zonas H modifique la ordenación prevista en el Plan General, pero no así la alteración de las limitaciones de uso. Unido esto a lo anterior considera el Tribunal que en el presente supuesto no sólo no se mantienen las limitaciones de usos previstas en el PGOU sino que las amplía, al transformar el que se contempla como admisible en el sector, en dominante. *“Por ello se ve en la necesidad de completar la regulación de usos posibles, añadiendo usos admisibles a los previstos por el Plan en los grupos 3 y 4, pero lo realiza por la vía inadecuada del Plan Especial, cuando debió hacerlo mediante la modificación del Plan General. Así las cosas, el TSJA finaliza diciendo que “el Plan Especial transforma un sector desde su inicial configuración como industrial –en realidad es un polígono industrial en un centro comercial o, por mejor decir, en un parque comercial entendido (...) Por consiguiente, fácilmente podrá llegarse a la conclusión de que altera las limitaciones de uso establecidas previamente en el Plan General, introduciendo nuevos usos en la ordenación específica del sector, no previsto en el Plan, y convirtiendo en dominante lo que está previsto en el Plan sólo como admisible (...)*”.

Por esta razón declara la nulidad de pleno derecho del Plan Especial, por vulneración del principio de jerarquía normativa, sin entrar en otras consideraciones.

P) MADRID

Q) CASTILLA Y LEÓN

- **Sentencia Tribunal 388/2019, de 15 de marzo, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, que estima el recurso de apelación contra una sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de un proyecto de urbanización.** (LA LEY 34800/2019)

La sentencia de instancia considera que, aunque el Plan Parcial del Sector SAU-1 Las Horcas, recogía la existencia de la línea de alta tensión (que tiene una antigüedad desde el año 1967) que discurre por el ángulo sur-suroeste del Sector, ni este instrumento ni el proyecto de urbanización hacían referencia alguna a las obras a ejecutar por el urbanizador sobre dicha línea. Consideraba, igualmente, que las parcelas no podían adquirir la condición de solar ni construirse en ellas dentro de las distancias reglamentarias, en atención a las servidumbres aéreas recogidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, sin que esta limitación se recoja en ninguna de las fichas de las parcelas afectadas por dicha servidumbre. Tampoco estaba previsto el coste de actuación sobre la línea de alta tensión en el cuadro de equidistribución de cargas y beneficios. Por esta razones, el JCA concluyó que, al no existir instrumento de planeamiento que previera el soterramiento de la línea eléctrica se incumplían las previsiones contenidas en el artículo 248 del Decreto 22/2004, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y estimó parcialmente el recurso contencioso administrativo.

El TSJ de Castilla y León desestima las alegaciones de error por parte del juzgador en la definición y delimitación del petitum de la demanda rectora del procedimiento, puesto que, atendiendo al contenido íntegro del suplico de la demanda, se interesa que la resolución impugnada se declare "*no conforme a derecho y anule el Proyecto de Urbanización aprobado sin contemplar el soterramiento de la Línea de Alta Tensión que cruza el Sector*", de lo que ha de inferirse que dicha anulación se debe

a esa ausencia o falta de contemplación del soterramiento, aunque efectivamente, como señala la parte apelante, no pedía el soterramiento de la línea de alta tensión.

También coincide el TSJ, en su fundamento cuarto, con la sentencia de instancia en cuanto que concreta que la normativa de planeamiento aplicable a este supuesto es la recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, y en cuanto al hecho de que ningún instrumento de planeamiento aplicable tiene previsión alguna sobre la línea de alta tensión que cruza el sector en su zona sur-suroeste, para concluir que *“(…) Lo que resulta evidente es que, al no estar contemplada la línea de alta tensión en el Plan Parcial aplicable, en los planos de ordenación respectivos, no resulta admisible que el Proyecto de Urbanización, que "tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente" conforme previene el art. 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y 243 del RUCYL, no contemple ninguna previsión de exclusión de la citada línea de alta tensión en su ámbito, en tanto que deben incluir todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados.*

En esta tesitura, no podemos olvidar ni obviar la realidad existente, que no es otra que la existencia del trazado de la línea de alta tensión que discurre y cruza el Sector SAU-1 por el ángulo sur-suroeste , y que como consecuencia de dicho trazado se ven afectadas determinadas parcelas que de una manera u otra ven limitada la posibilidad de su aprovechamiento urbanístico como consecuencia del propio trazado de la línea, su soporte y la servidumbre que la misma impone, y lleva razón la parte apelante al argumentar que la integración del trazado de la línea de alta tensión dentro del planeamiento precisa la modificación del mismo, lo que no resulta posible cuando únicamente se ha impugnado el Proyecto de Urbanización, por lo que no se puede mantener lo acordado en la sentencia de instancia en cuanto que la misma prevé que se "incluyan dentro del Proyecto de Urbanización las obras necesarias para que el trazado de la LAT quede integrado dentro del planeamiento ", cuestión ésta que resulta contraria a las previsiones legales que hemos citado anteriormente pues no se ha

impugnado dicho planeamiento, lo que supone, como señala la parte apelante, una extralimitación por parte del Juzgador a quo.

En definitiva, la falta de previsión de esas determinaciones respecto de la LAT en el PU impugnado determina su anulación, pero no de forma parcial como propugna la sentencia de instancia, sino la anulación total por la infracción de la normativa vigente.

Hay que recordar, que el proyecto de urbanización tiene como objeto el desarrollo y ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento, razón por la cual lo que no se contiene en el instrumento de planeamiento, en teoría no podría preverse en el proyecto de urbanización, porque este último instrumento no puede innovar.