

Crónica jurídica

Omar BOUAZZA ARIÑO

Profesor Titular de Derecho Administrativo.
Universidad Complutense de Madrid.

RESUMEN: Ante la ausencia de normativa estatal reciente en materia de ciudad y territorio, se da cuenta de la normativa autonómica de los últimos meses. Comenzaré con la referencia al Decreto extremeño sobre bolsas de viviendas en alquiler asequible. A continuación, glosaré cuenta del Decreto castellano-leonés sobre viviendas de uso turístico. Después, se ofrecen unas notas a la nueva Ley de espectáculos públicos de Cantabria; así como a la nueva ley de protección del medio ambiente de La Rioja. Y finalmente daré noticia de la Ley de Castilla-La Mancha por la que se trata de ordenar de una manera rigurosa la polémica técnica de fractura hidráulica para la extracción de carbón, petróleo y gas natural.

1. Vivienda

El reciente **Decreto 13/2017, de 13 de febrero, por el que se establece y crea el régimen jurídico de las Bolsas de Viviendas en Alquiler asequible en Extremadura**, supone la respuesta de esta Comunidad Autónoma a los efectos negativos de la crisis económica y financiera en el sector de la vivienda. Prevé la creación de una bolsa de viviendas de alquiler de carácter público, que se nutre de las viviendas ejecutadas por los bancos; así como de una bolsa de viviendas de alquiler de carácter privado, en la que los propietarios podrán ofrecer sus viviendas con la finalidad de que sean gestionadas públicamente en régimen de alquiler y así conseguir, aparte de la finalidad de ayudar a las personas especialmente afectadas por la crisis, el afloramiento de las viviendas vacías que paradójicamente han ido creciendo en número a medida que iban aumentando los desahucios.

correo electrónico: obouazza@der.ucm.es.

Este trabajo ha sido realizado en el marco de las acciones de dinamización «Redes de Excelencia» «Red temática sobre desarrollo urbano», DER2015-71345-REDT/ Ministerio

2. Viviendas de uso turístico

Uno de los fenómenos más destacados en los últimos tiempos es el del sobresaliente incremento del turismo de ciudad alojado en viviendas particulares. Con la finalidad de evitar los daños que puede ocasionar una industria turística paralela al margen de la tradicional y conseguir una ordenación adecuada, las Comunidades Autónomas están aprobando progresivamente reglamentos de ordenación de las denominadas «viviendas de uso turístico». En esta Crónica doy noticia del **Decreto 3/2017, de 3 de febrero, por el que se regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León**.

En el contexto de la crisis económica, el Plan Nacional e Integral del Turismo 2012-2015 y habida cuenta del creciente uso de la vivienda con finalidad turística, reflejaba la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la

de Economía y Competitividad-FEDER, que dirige la Profesora. Dra. Dña. María Rosario ALONSO IBÁÑEZ, Catedrática de Derecho Administrativo de la Universidad de Oviedo.

finalidad de controlar las situaciones que pudieran dar lugar a intrusismo y competencia desleal que afectaran a los destinos turísticos. La modificación de esta norma civil se realizó por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, en cuyo artículo 5 excluye de su ámbito de aplicación «*la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*». Así pues, ante el incremento de la demanda de esta modalidad de alojamiento, la Comunidad de Castilla y León aprueba este reglamento con el que el alquiler de las viviendas promocionadas por «canales de oferta turística», como indica la normativa estatal de arrendamientos urbanos, se regula por una norma autonómica de carácter turístico y bajo el control del órgano sectorial competente. Por ello, como indica este Decreto en su exposición de motivos, el elemento definitorio de las viviendas de uso turístico es su comercialización por canales de oferta turística, principalmente a través de sistemas de información *on line* y plataformas de comercialización, teniendo en cuentas las nuevas tecnologías». Y se entiende por «canales de oferta turística», las agencias de viaje, centrales de reserva, otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales, la difusión por internet u otros medios de comunicación especializados en materia turística.

Teniendo en cuenta la innovación y dinamismo del mercado y con el objeto de ofrecer a los turistas unos mínimos requisitos de calidad y de seguridad, lo que vigilará la actividad inspectora de la Administración, se contemplan unos requisitos técnicos con carácter mínimo y básico. Por ello, no se contemplan categorías que sirvan de referencia para informarse sobre la calidad de los establecimientos ya que se presume que el turista tiene información suficiente a través de medios tecnológicos para conocer las características de las viviendas de uso turístico.

El comienzo de la actividad requerirá la presentación de una declaración responsable y la Administración podrá comprobar con carácter posterior el cumplimiento de los requisitos legales, sin perjuicio de las correspondientes inspecciones turísticas. De entre las obligaciones de los turistas se contempla la de respeto de las normas usuales de convivencia al resto de ocupantes del inmueble [art. 27.1.i)]

3. Espectáculos públicos y actividades recreativas

Desde la perspectiva del ocio y su incidencia territorial también se han dado novedades normativas en los últimos meses. Así cabe citar la nueva **Ley 3/2017, de 5 de abril, de espectáculos públicos y actividades recreativas de Cantabria**. Como indica su art. 1, tiene por objeto «la regulación de todas las actividades relativas a la organización y celebración de los espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de las condiciones que deben reunir los establecimientos públicos y las instalaciones portátiles o desmontables donde aquellos se celebren, con independencia de que sus titulares u organizadores sean entidades públicas o privadas, personas físicas o jurídicas, tengan o no finalidad lucrativa» en el territorio de la Comunidad Autónoma. En el marco del régimen jurídico contemplado para los establecimientos públicos e instalaciones portátiles o desmontables destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas, se recogen las condiciones técnicas que deben reunir los establecimientos y actividades, que serán las contempladas en esta misma Ley, así como las previstas en otros ámbitos, como el de la prevención y protección de incendios, condiciones de salubridad, higiene y acústica, protección del entorno urbano y natural, del medio ambiente, del patrimonio histórico artístico y cultural y del dominio público, así como las condiciones de accesibilidad, entre otros (art. 13.2).

4. Protección del medio ambiente

Íntimamente conectado con lo territorial, el sector medioambiental es decisivo en el territorio urbano y regional. En este ámbito recientemente ha quedado aprobada la **Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Comunidad de la Rioja**. Su objeto consiste en el establecimiento del «marco normativo para la protección, gestión, conservación, restauración y prevención del medio ambiente en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma (...)» (art. 1). Se aplicará «a todos los planes, programas, proyectos, instalaciones y actividades, de titularidad pública o privada, realizados por personas físicas o jurídicas, desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, susceptibles de producir efectos en el medio ambiente, la seguridad y la salud, sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a la Administración General del Estado en las materias de su competencia» (art.

4). Como fácilmente se puede comprobar, se trata de un ámbito de aplicación muy ambicioso y habrá que plantearse la pregunta de qué régimen jurídico será aplicable a los planes y proyectos de incidencia territorial: el contemplado en esta Ley o en sus respectivas normativas sectoriales. En esta línea, el art. 27 contempla, en el contexto del Derecho de la Unión Europea, que los objetivos de la política ambiental de la Comunidad Autónoma deberán integrarse en la planificación y programación del resto de sus políticas sectoriales, si bien en el 25.2 se subraya que la planificación ambiental autonómica será respetuosa con los planes de competencia estatal, con los que deberá coordinarse.

5. Fracturación hidráulica «fracking»

La técnica de la fracturación hidráulica o «fracking» para la extracción de las fuentes de energía primaria más utilizadas en la actualidad —el carbón— y de los hidrocarburos convencionales —el petróleo y el gas natural—, consiste en inyectar a alta presión fluido de fractura, que es una mezcla de grandes cantidades de agua, arena y aditivos químicos. Ello con la finalidad de romper la roca, abrir y agrandar las fracturas para que los hidrocarburos que se hallaban atrapados fluyan en el interior del pozo permitiendo su extracción. Como se sabe, es una técnica que no ha estado exenta de polémica en los últimos años, por su impacto medioambiental, sanitario y social. Desde la perspectiva nacional, el Estado, en base al ejercicio de sus competencias en la materia, ha contemplado esta técnica. En concreto, la Disposición adicional segunda de la Ley 17/2013, de 29 de octubre, para la garantía del suministro e incremento de la competencia en los sistemas eléctricos insulares y peninsulares, introduce el apartado 5 del artículo 9 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Contempla que en el desarrollo de los trabajos de exploración, in-

vestigación y explotación de hidrocarburos «podrán aplicarse métodos geofísicos y geoquímicos de prospección, perforación de sondeos verticales o desviados con eventual aplicación de técnicas habituales en la industria, entre ellas, la fractura hidráulica, la estimulación de pozo así como técnicas de recuperación secundaria y aquellos otros métodos aéreos, marinos o terrestres que resulten necesarios para su objeto». Como norma de protección medioambiental exige únicamente el sometimiento del proyecto a evaluación de impacto ambiental previa declaración de impacto ambiental. Así pues, la Comunidad de Castilla-La Mancha, en el ejercicio de sus competencias exclusivas —entre otras la de ordenación del territorio— y compartidas —como la referida a las normas adicionales de protección en materia de medio ambiente— dicta la **Ley 1/2017, de 9 de marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica de la fractura hidráulica**, que recoge exigencias más rigurosas, procedentes de la Unión Europea, en esta materia. Así, se contempla una previa planificación estratégica, que requiere una evaluación ambiental previa, lo que dará lugar a una designación de zonas que deben ser excluidas así como las que puedan ser explotadas, descartados los riesgos asociados al emplazamiento, a la superficie circundante y al subsuelo y por razones de salud pública. Esta exigencia de un plan estratégico previo responde a los principios de Derecho Comunitario de prevención y precaución, recogidos sin ningún género de dudas en el Tratado de Lisboa y en el ordenamiento jurídico español. En la elaboración de este plan estratégico destaca la importancia dada a la participación de los ciudadanos. Se recogen, además, otros requisitos contemplados en los instrumentos comunitarios de referencia, con la finalidad de evitar los daños mencionados al medio ambiente, el impacto territorial así como a la salud de las personas.