

Crónica jurídica

Omar BOUAZZA ARIÑO

Profesor Titular de Derecho Administrativo.
Universidad Complutense de Madrid.

RESUMEN: En esta Crónica se da cuenta de la reciente normativa estatal y autonómica en diferentes materias referidas al territorio. Comenzaré con la mención a una nueva normativa estatal para la protección de las personas en situación de especial necesidad en el ámbito de la vivienda. A continuación, daré cuenta de las últimas novedades autonómicas en sectores diversos, como el turismo, los espacios naturales protegidos, la accesibilidad o el comercio.

1. Vivienda

Ante la gravedad de la situación generada por la crisis económica y financiera en el sector de la vivienda y habida cuenta de la progresiva mejora de la situación económica, las Administraciones Públicas adoptan nuevas normas con la finalidad de auxiliar a las personas en situaciones de especial necesidad. La última norma en este sentido es, en el ámbito de la Administración del Estado, el **Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. Con esta norma, se amplía alcance de la protección de los hipotecados especialmente vulnerables, para lo que se modifica el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas. También se amplía para las personas que se pueden beneficiar de la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas. Por otro lado, se amplía en tres años adicionales, desde la entrada en vigor de

esta norma, la aplicación de la suspensión de lanzamiento. En fin, se contemplan mecanismos de alquiler en favor de los deudores ejecutados sobre los inmuebles cuyo lanzamiento sea objeto de suspensión.

2. Techo turístico y vivienda turística

La **Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas**, trata de ofrecer una solución coyuntural ante el importante impacto territorial y social que ha tenido el advenimiento del turismo de masas en las ciudades, en materia de urbanismo, convivencia pacífica y derecho al respeto del domicilio, libre de inmisiones molestas.

Atendiendo al principio de capacidad de carga, contempla un techo máximo de plazas turísticas, que viene determinado por las legalmente existentes y las integradas en las bolsas de plazas turísticas de las administraciones turísticas. Este límite puede ser modificado los planes terri-

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

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

toriales insulares (PTI) y por los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT). En estos casos, la determinación del número máximo de plazas turísticas tendrá en cuenta la capacidad de acogida que se determine en cada isla según criterios ambientales, poblacionales y de ordenación territorial, en línea con las exigencias de la Organización Mundial del Turismo (OMT) y que se corresponden con el nivel de afluencia turística y de equipamientos que puede asumir un territorio para una mayor satisfacción de sus visitantes, sin que tenga un impacto importante en sus recursos, en la capacidad de carga y en la calidad de vida de los residentes. Estos instrumentos también pueden determinar la existencia de dos bolsas de plazas turísticas: una para alojamientos turísticos y otra para estancias turísticas en viviendas.

Asimismo, la Ley contempla una moratoria en materia de vivienda turística hasta que los consejos insulares lleven a cabo una zonificación al respecto, ponderando las necesidades ordinarias de vivienda residencial con respecto de las posibilidades de nuevas viviendas turísticas.

3. Paisaje arquitectónico

Tras la crisis económica ha cambiado el modelo de desarrollo urbanístico en España. Parece que frente a los nuevos desarrollos territoriales, la normativa impulsa la rehabilitación y renovación urbana. A tal efecto, inició el cambio de modelo la **Ley de las Cortes Generales 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración, y Renovación Urbanas, integrada después en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** de 2015. En el plano autonómico hay que destacar la reciente aprobación de la **Ley 12/2017, de 6 de julio, de Arquitectura de Cataluña** que, frente a los nuevos desarrollos urbanísticos, bien que, como no puede ser de otra manera tampoco los impide, favorece la promoción de la arquitectura, de la calidad arquitectónica y del patrimonio construido, objetivos ligados a los conceptos de calidad de vida, cohesión social y desarrollo sostenible.

4. Accesibilidad

La Comunidad autónoma de las Islas Baleares aprobó una de las primeras normativas españolas en materia de eliminación de barreras arquitectónicas que cristalizó en la **Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectó-**

nicas. Recientemente esta norma ha quedado sustituida por la **Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares**, que supone una evolución del concepto de accesibilidad hacia el de universalidad, ordenando a los poderes públicos evitar los recorridos, los accesos o los espacios alternativos para personas con discapacidad. De esta manera se pretende lograr la plena integración y evitar así la estigmatización de un sector de la población, en aras de una igualdad real y efectiva, en un contexto de diversidad. En este mismo ámbito debe destacarse también la **Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia**. Tanto el texto balear como el murciano suponen importantes implicaciones urbanísticas. Incluso este último condiciona la aprobación de los instrumentos de planeamiento a la incorporación de las medidas concretas contempladas en esta Ley, al prever que

«Los instrumentos de planeamiento urbanístico garantizarán la accesibilidad y utilización con carácter general de los espacios públicos, no pudiendo ser aprobados si no se observan las determinaciones y criterios establecidos en la presente ley y en las disposiciones que la desarrollen» (art. 4.2).

Se trata sin duda de una importante decisión de protección a todos los ciudadanos y garantía de sus derechos en condiciones de igualdad efectiva.

5. Suelo y espacios naturales protegidos

La **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, constituye un nuevo marco jurídico de regulación del urbanismo general y sectorial en el Archipiélago. Partiendo del principio del desarrollo sostenible, pretende promover el desarrollo económico, facilitando la actividad económica y social en los suelos aptos para ello; y la conservación del suelo especialmente valioso, protegiendo espacios naturales y rústicos, cuando proceda. Esta Ley, adaptada a las necesidades económicas y sociales del momento, asume los criterios de desarrollo urbano y territorial de la reciente legislación estatal. Incorpora valores como los de la protección del paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética e igualdad de género, factores todos ellos que considera universales. Todo ello, teniendo en cuenta los modelos de ocupación del suelo propios de la realidad insular de la Comunidad Autónoma.

6. Montes

La **Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón**, ha sido modificada en numerosas ocasiones y en aspectos sustanciales, como en materia de intervención administrativa (liberalización en la prestación de servicios), pérdida de uso forestal por puesta en cultivo y circulación con vehículos a motor en montes catalogados. Por ello, las Cortes de Aragón han considerado oportuna su refundición, para lograr la sistematización, regularización, aclaración y armonización de la normativa sobre este sector. Esto se ha llevado a cabo mediante la aprobación del **Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Montes de Aragón**.

7. Cambio climático

La **Ley 16/2017, de 1 de agosto, de cambio climático de Cataluña**, ofrece toda una serie de medidas de carácter transversal con el objetivo de integrar la necesidad de la lucha contra el calentamiento global en las diferentes políticas públicas. Así, contempla como finalidad, por ejemplo, la de

«adaptar los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia al cambio climático en la planificación del territorio, las actividades, las infraestructuras y las edificaciones» [art. 2.2.c)].

De entre los principios de actuación de las Administraciones Públicas en esta materia, se encuentra el de debida evaluación, cálculo objetivo y eficacia en sectores como la agricultura, la ganadería, el turismo, las universidades, el urbanismo y la vivienda.

8. Comercio

La nueva **Ley 18/2017, de 1 de agosto, de comercio de Cataluña**, en fin, tiene por objeto configurar un nuevo régimen jurídico de la actividad comercial, orientado a una simplificación administrativa en cuanto a la intervención administrativa en el sector, favorecer la cohesión económica, social e institucional, entre otros. Trata de ponderar, por ello, la libertad de mercado con respecto de la necesaria participación de la Administración en la ordenación del comercio.