

CUESTIONES CONCEPTUALES IMPORTANTES

Nos parece IMPRESCINDIBLE, Incluir en el borrador las siguientes conceptos tras comprobar que:

- Deja de ser un fin de la actuación urbanística el evitar la especulación con el suelo y la vivienda, si bien está incluido en el artículo 46 de la Constitución, en ocasiones tal previsión en la normativa autonómica podía servir para atribuir tales competencias a la propia Comunidad Autónoma y justificar determinadas normativas de la Comunidad Autónoma tendente a tal fin.
- Deja de ser un objetivo la calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- No recoge reserva alguna para vivienda protegida ni la posibilidad de eximir en determinados supuestos la reserva de suelo para vivienda protegida, lo cual no parece ajustarse a la obligación del artículo 20 y Disposición transitoria primera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pues parece obligar a regularlo aunque pueda dejarlo en suspenso.

ARTICULADO:**Disposición preliminar.**

3. **Uso residencial:** uso destinado al alojamiento de personas, familiar o colectivo, con independencia de la clase de suelo donde se implante.
4. **Uso vivienda:** uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Consideramos que se debe usar otro termino en el caso de “uso de vivienda”, pues en la ley 3/2001 de Calidad, promoción y acceso a la vivienda y el borrador de la Ley de Promoción y Acceso a la vivienda de Extremadura se define: “1.Vivienda: edificio o parte de un edificio y sus anejos, de carácter privativo y con destino a uso residencial de personas.”, pudiendo generar confusión en cuando a la relación del uso-tipo de suelo en donde se ubica. Las personas pueden tener su vivienda habitual en suelos rústicos.

Art. 12. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Proponemos quitar del título “rehabilitación”, puesto que no es un deber y por tanto, sería excesivo regularlo, además no se hace mención alguna en el contenido del artículo a la rehabilitación. La administración tiene el deber de promocionar la rehabilitación, no de obligar.

En el borrador de la Ley de promoción y acceso a la vivienda incluimos:

“Artículo 15. Deber de conservación”.

1. En cumplimiento de la función social de la vivienda, y de conformidad con la obligación establecida en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura respecto del deber de conservación de los propietarios de edificios, además deben mantenerlos en condiciones de eficiencia energética, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente, con un consumo energético y de recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan y la obligación de velar por el mantenimiento a su costa en condiciones de calidad, dignas y adecuadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. Corresponde a los Municipios controlar el cumplimiento de las mencionadas condiciones, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística y, subsidiariamente, por el órgano directivo con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación de la Consejería competente.
3. Las Administraciones públicas, y en especial las Entidades Locales, por sí o asociadas y con la colaboración de la Junta de Extremadura, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de los ciudadanos en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.”

El Artículo 35. Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.

Consideramos que debería especificar, como así se pretende con la Ley de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, que se puedan ceder a título gratuito a entidades o empresas públicas.

Así en el borrador de Ley de vivienda, se incorpora una Disposición final de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con el siguiente contenido:

Se añade un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 93 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que tendrá la siguiente redacción:

“Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes”.

Art. 137 Licencias urbanísticas de obras de construcción, edificación e instalación.

- d) Las obras de ampliación o reforma que requieran la redacción de un proyecto de obra, por alterar la configuración arquitectónica de la construcción o edificación, afectar al sistema estructural del edificio o que supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

Proponemos indicar lo expresado de manera literal en la LOE. Art 2.2 b) añadiendo aquellos supuestos no incluidos en el citado artículo (o que supongan sobre el patrimonio....

Art. 141. Licencia de primera ocupación o utilización.

2. Se podrá otorgar la licencia de ocupación o primera utilización siempre que se presente la siguiente documentación:
- a) Certificado municipal de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.
 - b) Certificado suscrito por técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, siempre que el mismo se encuentre permitido por el planeamiento.
 - c) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Esta documentación debe ser coherente con lo que se solicita para la cédula de habitabilidad, pues en obra nueva, en el nuevo decreto que estamos tramitando (en el que se regulan la exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial de vivienda, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad de las viviendas) se considera otorgada la cédula de habitabilidad con la licencia de primera ocupación o utilización.

El punto a) será en caso que proceda.

El punto b) se sustituiría ese punto por el certificado final de obra:

- Certificado final de obras expedido por la dirección facultativa debidamente visado, en el que conste como mínimo el número e identificación de las edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren terminadas.

El punto c) corresponde a:

- Ejemplar del Volumen I “Documentación de la Obra Ejecutada” del Libro del Edificio, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.

Añadimos un punto más. D)

- Copia autenticada del acta de entrega del Libro del Edificio al presidente o representante de la comunidad si ésta se ha constituido, o en caso contrario, y de no existir aún algún adquirente de unidad de ocupación, declaración jurada asegurando este extremo.

En el art. 147 "La prestación de servicios de las compañías suministradoras"

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

En el apartado anterior se mencionan: gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios. Consideramos que estos servicios no son básicos y por lo tanto, no debe exigirse para su contratación ningún documento de licencia o similar.

Apartado b) donde dice:

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.

Debería decir:

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas protegidas y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica, en vivienda de nueva construcción y cédula de habitabilidad en los demás supuestos.

De este modo quedarían incluidos los casos de viviendas existentes y renovación de cédulas en los que la documentación disponible a estos efectos es la cédula de habitabilidad.

-
- e) La licencia de obras, edificación e instalación.
 - f) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
 - g) Informe jurídico.
 - h) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

No procede exigir estos documentos, están incluidos en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de primera ocupación, calificación definitiva o cédula de habitabilidad.