

Asunto. Informe jurídico al Proyecto de Decreto del Consell por el que se aprueban las normas de diseño y calidad de los edificios de vivienda (en adelante el Proyecto de Decreto).

La subsecretaria de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (en lo sucesivo la Subsecretaria) ha solicitado informe jurídico sobre el asunto de referencia.

De conformidad con las funciones de asesoramiento en derecho que tiene atribuida la Abogacía General de la Generalitat, en virtud de lo establecido en la Ley 10/2005, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Asistencia Jurídica a la Generalitat (en adelante Ley de Asistencia Jurídica) y en el Decreto 84/2006, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Generalitat, se emite el siguiente informe:

I. Antecedentes.

Primero. El Proyecto de Decreto sometido a informe consta de un índice; su preámbulo; dieciséis artículos, distribuidos en tres capítulos; seis disposiciones adicionales; dos disposiciones transitorias; una disposición derogatoria; tres disposiciones finales; un primer anexo, dividido en cincuenta y dos artículos; y dos anexos más.

Segundo. Junto con el Proyecto de Decreto y para la emisión del presente informe, se remite copia de los siguientes documentos:

1°. Documento por el que se somete a consulta pública previa la elaboración del Proyecto de Decreto, suscrito el 9 de diciembre de 2021 por el director general de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética (en lo sucesivo el Director General).

2°. Aportaciones realizadas en el trámite de consulta pública previa por la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECOVI).

3°. Informe de valoración del trámite de consulta pública previa emitido por el Director General el 11 de enero de 2022.

En el informe se indica que, en la elaboración del Proyecto de Decreto se tomará en consideración las aportaciones de FECOVI; sin perjuicio de realizar alguna matización.

4°. Propuesta del Director General, fechada de 11 de enero de 2022, por la que solicita al vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática (en lo sucesivo el Vicepresidente Segundo) *"para que adopte una resolución por la cual se inicie el procedimiento de elaboración y aprobación del Decreto del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda (...)"*.

5°. Resolución de 17 de enero de 2022 del Vicepresidente Segundo, por la que acuerda iniciar la tramitación del Proyecto de Decreto.

La elaboración del mismo es encomendada a la Dirección General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética y su tramitación es encomendada a la Subsecretaria de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

6°. Informe justificativo de la necesidad y oportunidad de aprobar el Decreto, emitido por el Director General el 23 de junio de 2022. En el mismo se exponen las razones por la que es necesario tramitar el Proyecto de Decreto, que se resumen en la necesidad de sustituir normas con más de doce años de vigencia, *"que ya no responden a las necesidades de la sociedad actual"*.

7º. Memoria económica suscrita por el Director General el 23 de junio de 2022 en la que se indica que el futuro decreto " *NO CONLLEVA ningún incremento directo evaluable de los gastos presupuestarios ni ninguna minoración en el estado de ingresos de la Generalitat*".

Como consecuencia de lo anterior, se incluye en la Disposición adicional sexta del Proyecto de Decreto un precepto relativo a la ausencia de incidencia presupuestaria del futuro decreto; en cumplimiento de lo establecido en el artículo 26.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones.

8º. Informe de impacto de género emitido el 23 de junio de 2022 por el Director General. En el mismo se indica, tras realizar un análisis de la situación y la previsión de resultado, que el futuro decreto " *tendrá un impacto de género positivo*".

9º. Informe sobre el impacto en la infancia, la adolescencia y la familia suscrito por el Director General el 23 de junio de 2022. En el mismo se concluye que " *no se considera que la iniciativa tenga ningún impacto en la familia (...) y "sin impacto" en la infancia y la adolescencia.*

10º. Oficio de la Subsecretaria, fechado el 8 de julio de 2022, por el que remite el Proyecto de Decreto a la Subsecretarías de la Presidencia y del resto de departamentos del Consell, al objeto de que emitan las alegaciones que estimen necesarias.

Junto con el Oficio de la Subsecretaria se da traslado de once escritos de los subsecretarios/as en respuesta al trámite de alegaciones.

De las contestaciones remitidas, han presentado alegaciones las Subsecretarías de la Presidencia; de Hacienda y Modelo Económico, a través de la Dirección General de Presupuestos; y de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, a través de las Direcciones Generales de Cambio Climático y Transición Ecológica.

11º. Inserción en el DOGV número 9378, de 8 de julio de 2022, de la apertura de un período de información pública por pazo de 15 días.

12º. Informe preceptivo de coordinación informática suscrito el 28 de julio de 2022 por el subdirector general de Informática Departamental, con el

visto bueno del director general de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. El sentido del informe es "*favorable*".

13º. Escritos de alegaciones formulados en el trámite de información pública. Se han formulado dieciocho escritos de alegación.

14º. Informe de valoración de las alegaciones presentadas por varias consellerias, emitido por el Director General el 6 de febrero de 2023. En el mismo se estiman o desestiman de manera motivada las alegaciones formuladas por la Presidencia y por los distintos departamentos del Consell.

15º. Informe de valoración de las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, firmado el 6 de febrero de 2023 por el Director General. En el mismo se estiman o desestiman de manera motivada las alegaciones formuladas.

II. Consideraciones jurídicas.

Primera. Carácter del informe.

El presente informe se emite con carácter preceptivo en virtud de lo establecido en los artículos 43.1 e) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell (en adelante Ley del Consell) y 5.2 a) de la Ley de Asistencia Jurídica.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley de Asistencia Jurídica, el presente informe contiene opiniones jurídicas no vinculantes, pero los actos o resoluciones que se aparten del mismo deberán ser motivados.

Segunda. Marco jurídico constitucional y estatutario.

En el preámbulo del Proyecto de Decreto se cita, como norma estatutaria que habilitó para la aprobación de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (en adelante Ley 3/2004) y para el desarrollo reglamentario de la misma, al artículo 49.1, competencia 9ª, del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana (en adelante EACV). Esto es, la competencia exclusiva en materia de "*Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda*". Adoptada

en ejercicio de la competencia exclusiva atribuida a las Comunidades Autónomas por el artículo 148.1, competencia 3ª, de la Constitución Española.

Por otra parte, aunque no sea citado en el preámbulo, también es necesario tener en cuenta la atribución prevista en el artículo 49.3, competencia 12ª, del EACV: La "Competencia exclusiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución y, en su caso, de las bases y ordenación de la actividad económica general del Estado" sobre la materia de "Patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda".

Tercera. Competencia de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática para tramitar y proponer al Consell, a través del Vicepresidente Segundo, la aprobación del Proyecto de Decreto como Decreto del Consell.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 5/2019, de 16 de junio, del president de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias, y sus atribuciones, corresponde a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática las competencias en materia de *"vivienda, y de regeneración urbana y sostenibilidad energética habitacional"*. Atribución que comprende la ejecución de las políticas de la Generalitat destinadas a garantizar el diseño y calidad de los edificios de viviendas.

La atribución de dichas competencias es reiterada por el artículo 44, párrafo primero, del Decreto 105/2019, de 5 de julio, del Consell, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerias de la Generalitat.

Por tanto, en el ejercicio de dicha competencias, corresponde al Vicepresidente Segundo, por aplicación de lo establecido en el artículo 28 c) de la Ley del Consell, *"preparar y presentar al Consell (...) los proyectos de decreto relativos a las cuestiones propias de su Departamento, y refrendar estos últimos una vez firmados"*.

Cuarta. Competencia del Consell para aprobar el futuro Decreto.

La Ley 3/2004 en varios de sus artículos y en su Disposición final segunda, habilita al Consell, en su condición de titular de la potestad

reglamentaria de la Generalitat (artículos 13, 18 f), 31, 32.1 y 33.1 de la Ley del Consell), al desarrollo reglamentario de la Ley 3/2004.

Corresponderá por tanto al Consell la aprobación del futuro decreto; si así lo estima conveniente.

Quinta. Análisis del contenido del Proyecto de Decreto.

Al respecto, se emiten las siguientes observaciones:

1ª. Fórmula de aprobación.

Al respecto, se formulan dos observaciones:

a) Se recomienda citar en la fórmula de aprobación del Proyecto, que se debe ajustar a lo establecido en el artículos 13 y 14 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, por el que se regula la forma, estructura y procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat (en adelante Decreto 24/2009), una referencia a los artículos 5 y 12 y a la Disposición final segunda de la Ley 3/2004, que habilitan para el concreto desarrollo reglamentario que se pretende . Todo ello, sin perjuicio de la referencia que se realiza a dicha Disposición final en el artículo 1.2 del Proyecto de Decreto.

b) Igualmente, se recomienda realizar otra referencia al artículo 28 c) de la Ley del Consell, que habilita al Vicepresidente Segundo para proponer al Consell la aprobación del futuro Decreto.

2ª. Parte dispositiva y anexos.

Examinada la parte dispositiva del Proyecto de Decreto y sus anexos, se formulan las siguientes observaciones:

a) Se recomienda revisar el contenido del artículo 3 (y del anexo III), relativo a los "*principios y normas de diseño y calidad*", por si es posible incorporar algunos de los denominados "*criterios de calidad en la arquitectura*", previstos en el artículo 4 de la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, cuyo contenido es básico y, por ello, serán de aplicación a todas las viviendas y edificios de uso predominantemente residencial en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

b) En el artículo 10, párrafo segundo, se contiene un primer inciso que, posiblemente, excede de las competencias que ha asumido la Generalitat a través del EACV. Dicho inciso es el siguiente: *"No podrán empadronarse en una vivienda un número de personas superior a las autorizadas en el título habilitante de ocupación concedido (...)"*.

Esto es, una cosa es que detectada la *"sobre ocupación"* se puedan adoptar medidas para revocar el *"título habilitante de ocupación concedido"* (artículo 36.1 de la Ley 3/2004) y otra cosa muy distinta es prohibir el empadronamiento, cuyas normas reguladoras son las que disciplinan el Régimen Local y que son de competencia estatal.

En este punto, también es necesario tener en cuenta que el residente está obligado por dicha normativa a solicitar su empadronamiento en el municipio donde reside.

c) La Disposición transitoria primera establece la siguiente excepción:

"A los efectos de lo dispuesto en el artículo 11 (relativo a los espacios del edificio), se admiten excepcionalmente viviendas existentes con una superficie útil mínima de entre 15 metros cuadrados y 24 metros cuadrados que dispongan de título habilitante de ocupación antes de la entrada en vigor de este Decreto, siempre que reúnan el resto de las condiciones reguladas en el Título I del Anexo I. Esta excepcionalidad se mantendrá hasta el momento en que la vivienda fuera objeto de transmisión de propiedad por cualquier título distinto al de herencia. Para ello, quedará constancia en el registro de la propiedad sobre la imposibilidad de transmisión de este inmueble como vivienda".

En este punto, se recuerda que el artículo 33.2 de la Ley 3/2004 establece, respecto de la Licencia Municipal de Ocupación, que, *"transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad"*, sin que el precepto establezca excepción alguna para el caso de las transmisiones a título de herencia.

Esto es, trascurrido los diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación y producido uno de los dos supuestos citados, incluido la segunda o posterior transmisión a causa de herencia, se deberá solicitar una nueva licencia de ocupación que solo deberá ser concedida si se cumplen todos requisitos exigidos por la normativa de aplicación en función del uso y características del edificio o parte susceptible de uso individualizado, incluidos los relativos a espacios del edificio previstos en el artículo 11 y en el anexo I del futuro Decreto.

Sexta. Tramitación del procedimiento.

La tramitación del procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general se ha de ajustar, entre otras normas, a la normativa básica del Estado, establecida en el Título VI de la Ley 39/2025, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, que regula, entre otros aspectos, el ejercicio de la potestad de dictar reglamentos y otras disposiciones; al artículo 43 de la Ley del Consell; al Decreto 24/2009; y al artículo 10.4 de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana (en adelante Ley 10/1994 y CJC).

En este punto, se formulan las siguientes observaciones:

1ª. Teniendo en cuenta que la practica totalidad de la tramitación del procedimiento se ha desarrollado con posterioridad al mes de mayo de 2022, parece necesario incluir en el procedimiento el denominado informe sobre la huella de los grupos de interés. Tal y como se hizo con el Proyecto de Decreto del Consell de regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación, que fue tramitado en las mismas fechas que el presente Proyecto de Decreto.

2ª. Por aplicación de lo establecido en el artículo 10.4 de la Ley 10/1994, el Proyecto de deberá ser sometido y así está previsto, al dictamen preceptivo del CJC.

3ª. Se recuerda la necesidad de practicar los trámites previstos en el artículo 54 del Decreto 24/2009 (“*Ultimación del expediente*”) y 55.2 del mismo texto normativo (“*Remisión para la aprobación*”).

Séptima. Estructura y forma del Proyecto de Decreto.

Se recomienda que el Proyecto de Decreto cumpla con los requisitos de estructura y forma que establece, sin carácter reglamentario, el título II del Decreto 24/2009.

Al respecto, se formulan las siguientes observaciones de oportunidad:

1ª. El texto remitido comienza con un índice, que es consignado antes del título del Proyecto de Decreto.

Se recuerda que el artículo 2 del Decreto 24/2009 recomienda ordenar al estructura de los proyectos normativos comenzando por el título del anteproyecto o proyecto, seguido del índice, si es que se estima que es necesario (artículo 8 del Decreto 24/2009).

2ª. Se recomienda que los dos títulos de los capítulos del Proyecto de Decreto se transcriban en letras minúsculas: Por ejemplo: "*CAPÍTULO I. Disposiciones generales*".

La recomendación se extiende a los títulos y capítulos del anexo I.

3ª. En el caso del título de las secciones del anexo I se recomienda seguir el criterio adoptado en la parte dispositiva del Decreto. Por ejemplo: "*Sección 1ª Adecuación al uso2*".

4ª. El artículo 26 del Decreto 24/2009 recomienda que los artículos sean divididos en apartados, que se numerarán en cardinales arábigos; los apartados se dividirán en párrafos señalados con letras minúsculas y que solo excepcionalmente se recurrirá a subdivisiones ulteriores, que se numeraran en ordinales arábigos y se evitará el uso de guiones y asteriscos.

5ª. Respecto del título de los anexos, el artículo 35.2 del Decreto 24/2009 recomienda que sean indicados en letras minúsculas y que su denominación se colocará debajo y en posición centrada.

6ª. Por último, se recuerda que, en su momento, se deberá de incorporar al texto del Proyecto de Decreto, antes de los anexos del mismo, la antefirma de los órganos que han de firmar y refrendar el futuro decreto del Consell (artículo 34 del Decreto 24/2009).

Es todo lo cabe informar.

València, en la fecha de la firma electrónica.