

**INFORME** que elabora la Sección de Derecho Administrativo del RelCAZ en relación al Proyecto de Decreto del Plan de Vivienda de Aragón 2022-2025:

**I.- Artículo 91 del Proyecto de Decreto.-**

Establece este precepto que las calificaciones de vivienda protegida se sujetarán en cuanto a procedimiento y tipología al Decreto 60/2009.

Y es cierto que la Disposición Derogatoria Única en relación con la Disposición Adicional Primera del Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021 derogó expresamente el Decreto 60/2009, aunque salvando del mismo lo referente al procedimiento de calificación y tipología de VPA.

Sin embargo, por simplicidad y seguridad jurídica, sería positivo establecer una regulación expresa de las tipologías de VPA del nuevo plan de vivienda, así como del procedimiento de calificación para el nuevo plan 2022-2025, aunque solo sea por tener recopilado en un solo texto normativo esta regulación; derogando, así, la totalidad del Decreto 60/2009.

A mayor abundamiento, sería interesante valorar la posibilidad de establecer la declaración responsable como título habilitante para obtener la calificación de una actuación como protegida en tanto en cuanto, a la luz de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cualquier régimen de autorizaciones debe estar amparado por una "razón imperiosa de interés general", concepto jurídico que, al contrario que la Directiva, es definido por el artículo 3.11 de la Ley como una lista cerrada acorde con lo que hasta ahora ha entendido por tal la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, no pareciendo encajar adecuadamente la calificación de una actuación como protegida en ninguno de las razones imperiosas de interés general que se indican, a saber:

*Razón imperiosa de interés general: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de Seguridad Social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultura"*

En su consecuencia, se propone (i) derogar el Decreto 60/2009, (ii) regular las tipologías de VPA y el procedimiento de calificación en el nuevo Plan y (iii) establecer la declaración responsable como título habilitante.

## **II.- Artículo 92.-**

Se propone regular el control de las soluciones constructivas alternativas a los estándares del CTE que se apliquen en promociones de VPA.

El CTE, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, es una norma reglamentaria dictada por el Estado al amparo de los artículos 149.1.16.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, para establecer, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante LOE, el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, en relación con los requisitos básicos establecidos en el artículo 3, apartados 1.b) y 1.c) de seguridad y habitabilidad de los edificios.

El artículo 5 del CTE establece, en su apartado 1, que *serán “responsables de la aplicación del CTE los agentes que participan en el proceso de la edificación, según lo establecido en el capítulo III de la LOE”*. Y, al respecto de las soluciones alternativas, establece el artículo 5.1,3, b) del CTE que son aquellas que establece el proyectista o el director de obra *“bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor”*.

Por su parte, el artículo 11.3 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, establece que todo *“acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, (...)”*.

Y, además, el artículo 11. 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 concreta, entre los actos que precisan autorización, las obras de edificación.

Pues bien, conforme al artículo 225 del TR Ley Urbanismo de Aragón, las obras de edificación precisan de licencia, como acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, entre otros y conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.

**Sección de Derecho Administrativo**  
**Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza**

Por su parte, el artículo 8 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, subraya que la *“calificación como actuación protegida recaerá sobre aquellos proyectos que tengan las características y cumplan las condiciones técnicas exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización que comprendan, el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y los plazos de iniciación y terminación de las obras”*; especificando su artículo 9 que las *“características, superficies máximas, tipologías, condiciones técnicas, requisitos de acceso y precios y rentas máximas en las actuaciones protegidas de vivienda serán los establecidos reglamentariamente”*.

Y, en este sentido, no parece muy razonable que exista una duplicidad en el control del cumplimiento normativo de la legislación básica estatal, además de a través de la preceptiva licencia municipal, como hemos visto, a través de la calificación de la actuación como protegida.

Y no lo parece (i) porque el control del CTE corresponde, según hemos expuesto, al Alcalde a través de la licencia y (ii) porque no parece que la finalidad de la Ley 24/2003, en cuanto a la calificación de actuaciones como protegidas, sea establecer una duplicidad competencial sino única y exclusivamente diferenciar el alcance del control de aquellas condiciones técnicas que diferencian a las VPA del resto.

Por ello, se propone suprimir el artículo 92.

**III.- La Disposición Final Primera.**

La calificación de una actuación como protegida es un acto reglado de la Administración autonómica para comprobar el cumplimiento de aquellas concretas condiciones técnicas que una vivienda, para ser protegida, debe cumplir.

La nueva redacción del artículo 1 del Decreto 191/1998 propone (i) el control del cumplimiento de toda la normativa técnica por los funcionarios competentes en materia de vivienda protegida, a salvo lo acredite de forma indubitada la licencia municipal, lo que supone reconocer la competencia municipal a este respecto; y (ii) pudiendo seleccionar aquellos aspectos que sean más relevantes en cada promoción, *“sin que exista la obligación de comprobar con detalle cada una de las condiciones técnicas obligatorias”*, lo que supone convertir un acto reglado en un acto discrecional.

Convertir un acto reglado en uno discrecional podría ser contrario al artículo 8 de la Ley 24/2003, que regula el acto administrativo de la calificación como un acto reglado: *“calificación como actuación protegida recaerá sobre aquellos proyectos que tengan las características y cumplan*

**Sección de Derecho Administrativo**  
**Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza**

*las condiciones técnicas exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios, así como las obras de urbanización que comprendan, el régimen de uso y utilización, los beneficios que se otorguen y los plazos de iniciación y terminación de las obras”; especificando su artículo 9 que las “características, superficies máximas, tipologías, condiciones técnicas, requisitos de acceso y precios y rentas máximas en las actuaciones protegidas de vivienda serán los establecidos reglamentariamente”.*

A mayor abundamiento, lo cierto es que parte de los controles técnicos que en la propuesta de redacción se proponen son actualmente competencia del Departamento de Industria del Gobierno de Aragón, como son todos aquellos referentes a las instalaciones de los edificios, por lo que, considerándose la Administración única, no parece duplicar el control por la Administración autonómica sobre unos mismos proyectos; aparte la licencia urbanística.

Mención aparte merece el inciso *“en el supuesto de que la licencia municipal se haya concedido mediante declaración responsable, se considerará que no se ha realizado la supervisión técnica pertinente por los funcionarios municipales”* en tanto en cuanto (i) no existen licencias concedidas por declaración responsable en tanto en cuanto esta es un título habilitante de naturaleza urbanística (artículo 227 TRLUA) ajeno a la licencia (artículo 226 TRLUA), (ii) propio de supuestos diferentes a los actos de edificación de una promoción de vivienda y (iii) que fue incorporado a nuestro ordenamiento jurídico en trasposición de la Directiva Bolkestein, siendo contraria a la Ley esa presunción de falta de cumplimiento normativo que se hace en el proyecto cuando, precisamente, lo que hace el artículo 227 del TRLUA en relación con la Ley 39/2015 es todo lo contrario.

Se propone la supresión de esta disposición, manteniéndose la redacción vigente del artículo 1 del Decreto 191/1998 y, aclarando, en su caso, que “La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, en el acto de calificación provisional de una actuación como protegida, exigirá el cumplimiento de toda la normativa sectorial que afecte a las Viviendas Protegidas de Aragón y cuyo control no sea competencia de otra Administración o, en su caso, Departamento del propio Gobierno de Aragón.”

En Zaragoza, a 03/11/2022.

**La Sección de Derecho Administrativo del ReICAZ.**