

7.5. VARIOS

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

SECRETARÍA GENERAL

CVE-2021-4935 *Trámite de consulta pública del anteproyecto de Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.*

La Comunidad Autónoma de Cantabria en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda asumidas con carácter exclusivo en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, se plantea abordar la tramitación y consiguiente aprobación de un nuevo Decreto que contenga la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria ostenta en estos momentos las competencias del Gobierno de Cantabria en dicha materia.

La nueva regulación se aborda considerando, entre otros motivos, el largo tiempo transcurrido desde que se aprobara en el año 1991 el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, referente normativo en materia de habitabilidad en nuestra Comunidad Autónoma hasta ahora. A lo largo de estos casi treinta años de vigencia se han producido cambios sustanciales en las necesidades de la sociedad en materia de vivienda y en el contexto técnico y ambiental en que han de insertarse, así mismo, hemos asistido a un proceso de evolución y modernización de la propia administración en todos sus ámbitos. Motivos todos ellos que han determinado la necesidad de reformular los rasgos que definen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, así como los requisitos y trámites administrativos necesarios para que las mismas puedan ser ocupadas.

Sin duda, en este proceso de adaptación a la nueva realidad en la que la norma deberá desplegar sus efectos, hay múltiples extremos que deben ser tenidos en cuenta y sobre los que se considera oportuno reflexionar, entre otros:

- La necesidad o no de una redefinición del ámbito edificatorio sobre el que debe actuar la norma, limitándolo o no al campo de la vivienda y excluyendo o no a otras formas habitacionales como las turísticas o dotacionales.

- La consideración del patrimonio edificado existente como objeto de atención prioritario, que habrá de ser objeto de mejora y rehabilitación y que en ocasiones encuentra difícil acomodo en las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas por equivalencia a las nuevas viviendas, bien por encontrarse catalogados o sometidos a algún régimen de protección, ya sea por sus características individuales o por su ubicación, demandando un análisis concreto.

- La posible determinación de unas condiciones de habitabilidad específicas para las viviendas que surgen de un proceso de rehabilitación, a fin de potenciar y estimular las actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas y, especialmente, que su marco normativo sea un elemento mucho más flexible, que permita hacer viable técnica y económicamente la rehabilitación, contribuyendo a disminuir el proceso de degradación que sufre el parque de viviendas, principalmente en los centros urbanos y núcleos tradicionales.

JUEVES, 3 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 106

- Valorar la posibilidad de diferenciar las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción o procedentes de actuaciones de rehabilitación integral, de otras condiciones de habitabilidad para las viviendas usadas o preexistentes, las provenientes de expedientes de legalización y las que conviene fijar para las viviendas denominadas dotacionales públicas.

- Considerar la necesidad de unificar estos criterios entre las viviendas de promoción libres y las viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial. En la actualidad las condiciones mínimas reflejan distintas exigencias, siendo en ambos casos viviendas destinadas a la morada de las personas.

- La adaptación de las viviendas existentes a nuevas exigencias técnicas o condiciones de diseño más favorables en el marco de las estrategias de adaptación al cambio climático.

- La accesibilidad en las viviendas y en sus espacios comunes, profundizando y especificando, aquellas cuestiones necesarias para obtener una mejor adaptación de los edificios en esta materia, siempre dentro del marco fijado por el Código Técnico de la Edificación y con pleno respeto a la normativa básica estatal.

- El acomodo de las viviendas a nuevas demandas fruto de las transformaciones sociales en el ámbito laboral, ambiental, de la movilidad, etc.

- La regulación de las medidas a adoptar para aquellas viviendas que no presenten condiciones adecuadas de habitabilidad, sean insalubres o no reúnan las condiciones legales exigidas.

- La coordinación entre administraciones que participan en la autorización, control o registro de los procesos de nuevos desarrollos y transformación de las viviendas.

- La coordinación entre instrumentos específicos en materia de vivienda y aquellos otros con capacidad para regularla como los de planificación territorial y urbanística.

- Las posibilidades de acceder a un conocimiento más profundo del parque de viviendas, su evolución y transformación, pudiendo dotar a las administraciones y otros agentes de herramientas para gestionar eficazmente la política de vivienda, en un periodo como el actual de plena expansión de las posibilidades del big data y de uso de datos de información geográfica.

- La necesaria reducción de cargas administrativas que debe considerarse en toda nueva regulación, en este sentido se plantea si es oportuna la eliminación de las cédulas de habitabilidad, considerando que el control municipal sea suficiente a efectos de comprobar que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas diseñadas en el proyecto que obtuvo licencia municipal de obras.

- La necesidad o no de un procedimiento específico en el cual haya de emitirse un informe previo sobre el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en los proyectos de edificación o rehabilitación, antes de la obtención de la correspondiente licencia municipal y en su caso, que administración debe emitirlo y sobre qué tipo de documentación: proyecto básico o de ejecución o sobre ambos.

- Si, en ese caso, el procedimiento del informe previo de habitabilidad debe o no ser el mismo para una edificación de nueva planta que para la rehabilitación de una edificación existente.

- La necesidad de que al final del proceso de ejecución o rehabilitación de una vivienda alguna administración certifique que la edificación reúne las condiciones mínimas de habitabilidad o si se puede considerar suficiente con la certificación final de obra de los técnicos intervinientes.

- En su caso, que administración debiera emitir el certificado a que hace referencia el apartado anterior y en el curso de qué procedimiento, de uno independiente o integrado en el de la licencia de primera ocupación. Y valorar si, en su caso, debiera ser igual el procedimiento para una edificación de nueva planta que para la rehabilitación de una edificación existente o debieran ser procedimientos diferentes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria "con carácter previo a la elaboración del correspondiente texto se llevarán a cabo el trámite de CONSULTA PÚBLICA, que se publicará en el BOC y en el portal de transparencia, durante un plazo que en ningún caso será inferior a diez días",

CVE-2021-4935

JUEVES, 3 DE JUNIO DE 2021 - BOC NÚM. 106

señalando así mismo el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que, con carácter previo a la elaboración del anteproyecto de Ley, se procederá a sustanciar una CONSULTA PÚBLICA, a través del portal web de la Administración, para recabar la opinión de ciudadanos, organizaciones y asociaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa normativa.

Regular las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, con el fin de que el derecho a una vivienda digna y de calidad sea una realidad, considerando que las mismas son habitadas por personas y evitando los problemas derivados de las llamadas infraviviendas.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

Como ya se ha mencionado, el texto vigente tiene una antigüedad de casi 30 años, por lo que es preciso acometer una actualización del mismo que dé respuesta a una sociedad de nuestro tiempo, considerando los cambios sociales y normativos que han acontecido a lo largo de todo ese periodo.

c) Los objetivos de la norma.

Establecer las condiciones mínimas obligatorias de habitabilidad de todas las viviendas, considerando la oportunidad de diferenciar condiciones atendiendo a la realidad de las viviendas, esto es, si las mismas son de nueva creación, existentes, rehabilitadas, libres o protegidas.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La regulación pretende acometerse mediante el mismo instrumento normativo utilizado hasta ahora, esto es mediante un Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Considerando lo anterior, SE ACUERDA la realización del trámite de CONSULTA PÚBLICA con respecto a la futura redacción del Decreto por el que se regulen las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, y se publica en el Boletín Oficial de Cantabria y en el Portal de Transparencia del Gobierno de Cantabria, a efectos de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, acerca de los siguientes extremos:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con el futuro Decreto.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de dicha norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Las correspondientes opiniones deberán realizarse por escrito y se dirigirán a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, ubicado en la calle Lealtad, 14, primera planta, de Santander, pudiendo ser presentadas en el Registro General, así como en los Registros u oficinas establecidos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 134.8 de la ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria. El plazo para presentar las citadas opiniones será de dos meses a contar desde la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de Cantabria y en el Portal de Transparencia del Gobierno de Cantabria.

Igualmente, podrán presentarse las alegaciones a través del portal de transparencia en que se publicará la presente resolución, en el cuadro destinado al efecto y siguiendo las instrucciones contenidas en el mismo, pudiendo accederse al mencionado portal a través de la siguiente dirección: <http://participacion.cantabria.es/>

Santander, 27 de mayo de 2021.

El secretario general de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo,
Jesús Emilio Herrera González.

2021/4935

CVE-2021-4935