



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2024, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas promovida por el Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística del Gobierno de Aragón y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente: INAGA 500201/71/2024/02357).

Tipo de procedimiento: Evaluación ambiental estratégica simplificada para determinar si la Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas debe ser sometida a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. De acuerdo con el artículo 11. Planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica, de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, 2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso a nivel local de zonas de reducido ámbito territorial.

Promotor: Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística del Gobierno de Aragón.

Tipo de plan: Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas.

1. Antecedentes.

La decisión de elaborar las Directrices Especiales corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial, a iniciativa propia o del Departamento competente en la materia, según lo establecido en el artículo 23.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 14 de febrero de 2024 el Gobierno de Aragón acuerda iniciar los trámites para la elaboración de la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas.

Mediante Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, de 15 de febrero de 2024, se designa a la Dirección General de Urbanismo la elaboración y tramitación de la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales públicas de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.1 del texto refundido de la



Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón.

2. Descripción básica de la modificación y del documento ambiental.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su artículo 15, señala que, con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas y establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas. Tal compatibilidad de usos debe ser establecida por los instrumentos de ordenación territorial. En el caso de Aragón, los previstos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón y en los instrumentos urbanísticos, los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), de competencia municipal.

Se redacta la Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas (DVDP), con objeto de definir un marco común, al menos con carácter subsidiario, que incluya aquellos municipios que no dispongan de PGOU. Al objeto, se pretende recoger en un conjunto de normas la posibilidad de establecer como compatible con los usos de equipamiento, el de vivienda pública, en suelo urbano. La DVDP contempla compatibilizar el uso de vivienda con otros usos dotacionales, siempre en suelo urbano consolidado, excluyendo zonas verdes y espacios libres públicos tales como viales, plazas, áreas peatonales o zonas de juego.

Para garantizar la efectividad del derecho a la vivienda, los objetivos perseguidos por la Directriz evaluada son los siguientes:

- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.
- Dotar a la Comunidad Autónoma de Aragón de instrumentos de ordenación territorial y urbanística que permitan poner al servicio de la sociedad suelos dotacionales actualmente ociosos, de tal modo que posibiliten impulsar la promoción, cuantitativamente significativa y sostenida en el tiempo, de viviendas públicas asequibles. Y ello, en cumplimiento de lo requerido por el artículo 15 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.



- Dotar a los tres niveles de la administración (central, autonómica y local) de normativa urbanística adecuada y homogénea para todo el territorio de Aragón, para poner al servicio de planes y programas de vivienda, suelos de sus respectivas titularidades.
- Establecer los límites y condiciones a las que debe ajustarse la compatibilidad del uso vivienda dotacional pública con el resto de usos dotacionales.
- Favorecer el incremento de los parques públicos de vivienda, así como su desarrollo y protección.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, adaptadas a las actuales exigencias de los hogares.

Los mecanismos que se dispondrán para hacer efectivos los objetivos que se persiguen en la DVDP se concretan en los tres bloques de acción siguientes:

- a) Poner a disposición del programa de promoción de viviendas dotacionales, suelos de titularidad pública que en la actualidad se encuentran ociosos, sin dar satisfacción a ninguna necesidad social.
- b) Apoyarse en procedimientos de colaboración entre la administración pública y la iniciativa privada a fin de que pueda ser esta última la que asuma, con respeto a sus legítimas expectativas de equilibrio económico y, en su caso, de beneficio empresarial proporcionado, el esfuerzo inversor necesario para impulsar programas ambiciosos en lo cuantitativo, lo que puede permitir que la administración concentre su esfuerzo económico y presupuestario en garantizar el adecuado funcionamiento del tercer pilar del proyecto.
- c) Destinar recursos públicos para garantizar que los demandantes de vivienda dotacional pública, en régimen de alquiler, puedan acceder a las mismas destinando no más del 25% de sus ingresos familiares al pago de las rentas que hagan viable su promoción y construcción, en lo económico, lo que se concretará en la financiación pública de lo que exceda de ese porcentaje, de manera proporcionada a las rentas disponibles por cada demandante.

En la DVDP se establecen las normas que permitan impulsar el primer bloque de acción de los tres que se acaban de referir: poner a disposición del programa de promoción de viviendas públicas, suelos dotacionales aptos para tal fin.

Los otros dos bloques de acción, mecanismos de colaboración entre el sector público y el privado y disponer de recursos económicos públicos para garantizar condiciones de alquiler compatibles con los ingresos familiares, habrán de ser objeto de normas o acuerdos adicionales, distintos a la DVDP.



Las normas incluidas en la DVDP se resumen en los siguientes puntos:

- Los suelos dotacionales que podrán destinarse a vivienda pública dotacional son los que actualmente estén calificados para su destino a usos de equipamientos.
- Deberá quedar garantizada la adecuada disponibilidad de los suelos que resulten necesarios para otros usos públicos, tales como los sanitarios, docentes, deportivos, culturales, asistenciales o sociales.
- Se entiende por vivienda dotacional pública aquella que esté destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal, sujeta a limitaciones de renta y destinada a demandantes con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre, construida sobre suelos de titularidad pública calificados urbanísticamente para su uso dotacional.
- A los efectos de la DVDP se consideran suelos dotacionales tanto los pertenecientes a Sistemas Locales como los considerados como Sistemas Generales.
- Queda expresamente excluida la posibilidad de compatibilizar el uso de vivienda dotacional con el de zonas verdes públicas ni con el de espacios libres públicos tales como viales, plazas, áreas peatonales o zonas de juego.
- Los suelos dotacionales sobre los que podrá acordarse la compatibilidad con promociones de vivienda dotacional pública deberán estar clasificados como Suelo Urbano, en su categoría de Consolidado y cumplir las exigencias que el artículo 14 del TRLUA (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) impone para la consideración de los suelos como "solar".
- En los municipios que carezcan de PGOU, o de normas subsidiarias municipales (NNSS), se considerarán aptos para la promoción de viviendas dotacionales públicas aquellos que estén integrados en una delimitación de suelo urbano (DSU).
- La declaración de compatibilidad del uso vivienda dotacional con otros usos de equipamiento, con las limitaciones ya señaladas en apartados anteriores, solo podrá formularse por la administración, sus organismos públicos, sociedades instrumentales y entidades vinculadas o dependientes de ella.
- Atendiendo a que las viviendas públicas objeto de la presente Directriz tienen carácter dotacional, que no se afectan zonas verdes ni espacios libres públicos, y que queda garantizada la suficiencia de suelos para otros equipamientos igualmente públicos, no serán exigibles, por considerarse excepcionados, los aumentos de módulos de reserva previstos en el TRLUA.
- Dado el carácter dotacional de las viviendas que puedan promoverse sobre los suelos objeto de la Directriz, dicho uso no se considera lucrativo y, por tanto,



no alterará los cómputos consolidados en cuanto a los aprovechamientos urbanísticos sobre los que hubiera acordado la compatibilidad de usos.

- Los suelos afectados por declaraciones de compatibilidad a que se refiere la Directriz pasarán a tener condición de dotacionales privados y, por tanto, su calificación será la de patrimonial, sin perjuicio de que los suelos sobre los que finalmente se construyan viviendas dotacionales públicas deberán mantenerse bajo titularidad pública, al menos en tanto tales viviendas permanezcan.
- Si en el plazo máximo de seis años, a contar desde la publicación del acuerdo mediante el que se aprobara una declaración de compatibilidad de usos dotacionales con el de vivienda dotacional pública, no se hubiesen iniciado las obras de construcción de las viviendas que la hubieran justificado, dicha declaración quedará sin efecto alguno.

En el estudio de alternativas se estudian la alternativa 0 que supone la no intervención y, por lo tanto, no disponer de las DVDP. Esta alternativa plantea una situación en la que cada municipio podrá compatibilizar el uso de vivienda pública con el dotacional de manera autónoma e individual y si dispone de PGOU, lo que deja fuera de esta posibilidad a más de la mitad de los municipios de Aragón. La otra alternativa supone la aprobación de la DVDP lo que permite disponer de un marco normativo uniforme para todo Aragón, además de que da acceso a compatibilizar el uso de vivienda pública con el dotacional a todos los municipios.

El Documento Ambiental presentado incluye una caracterización de la situación del medio ambiente antes de la aplicación de la Directriz de Viviendas Dotacionales Públicas. Se especifica que el ámbito de aplicación de dicha Directriz se ciñe a las áreas urbanas de Aragón destinadas a usos dotacionales, en las que se va a poder compatibilizar con dichos usos, el uso de vivienda pública. Además, se concreta que, a pesar de que el ámbito territorial afectado es todo Aragón, los suelos a los que se dirige la intervención analizada son solo los que tienen la consideración de urbanos y, dentro de estos, los previstos para equipamientos "ociosos", por lo que no es esperable que alberguen elementos de interés ambiental más allá de los culturales y patrimoniales. Se presenta una descripción de los factores ambientales principales integrantes del medio en el que se pretende aplicar la DVDP, que abarca todo Aragón y entre los que se incluye el clima, geología, geomorfología, hidrología, vegetación y fauna, paisaje, población, vivienda y planeamiento urbano.

Con respecto a los efectos ambientales previsibles, se indica que se han dividido en seis áreas para facilitar su análisis.

- Pérdida de equipamientos no prescindibles o comprometidos con otras figuras de ordenación territorial. Este efecto se considera compatible, siempre y cuando se consulte con los Departamentos del Gobierno de Aragón señalados,



como mínimo, y, en los casos que proceda, también con el Departamento de Medio Ambiente, antes de considerar viable la compatibilidad de uso.

- Afección a flora y fauna. Compatibilizar el uso de vivienda en los suelos dotacionales de que dispongan los municipios no parece tener influencia destacable sobre la vegetación, la flora y la fauna, en términos generales. No es esperable que los solares en los que se amplíe la dotación de viviendas públicas cuenten con elementos destacables en cuanto a especies y hábitats sensibles y por tratarse de suelos urbanos.
- Cumplimiento de las expectativas de crecimientos del municipio. Este efecto se considera compatible, siempre y cuando el incremento en la dotación de viviendas cumpla con las expectativas de crecimiento, con las densidades máximas previstas y con el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, antes de considerar viable la compatibilidad de uso.
- Inputs y outputs. Este efecto se considera compatible, siempre y cuando los proyectos de vivienda dotacional pública que se desarrollen en estos suelos sean acordes con la capacidad de los servicios municipales en materia de saneamiento, residuos, etc... en el momento de tal desarrollo.
- Cambio climático. Este efecto se considera positivo, siempre y cuando los proyectos de vivienda dotacional pública que se desarrollen en estos suelos contemplen medidas de sostenibilidad y eficiencia energética.
- Compatibilidad de usos accesible a todos los municipios. Este efecto se considera positivo, ya que permite acceder a la posibilidad de construir vivienda dotacional pública en suelos de equipamiento ociosos a todos los municipios de Aragón, tengan o no planeamiento, lo que permite resolver problemas de disponibilidad de parque de vivienda pública en todo el territorio.

En relación a los efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes, se incluyen todos aquellos dirigidos a ordenar los usos, a ordenar los usos en determinados espacios de interés y los planes y programas relacionados con equipamientos y servicios.

El Documento Ambiental Estratégico incluye una serie de medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos en el medio ambiente. Se incluyen medidas respecto a los usos de origen de los suelos dotacionales entre las que se incluye excluir de la aplicación de la DVDP aquellos suelos urbanos destinados a albergar zonas verdes y espacios libres tales como plazas, calles, etc..., consultar sobre la conveniencia de la compatibilidad del uso a los Departamentos competentes en las materias de Sanidad, Educación, Deportes y Asistencia Social, respecto a si son prescindibles los usos previos previstos para los suelos que se pretenda destinar a vivienda pública dotacional, consultar al Departamento competente en las materias de medio ambiente, si los suelos que se ceden a vivienda dotacional



pública corresponden a Centros de Interpretación de Espacios Protegidos, Aulas de Naturaleza y usos similares o valorar si se puede prescindir de los suelos de equipamiento puestos a disposición de vivienda pública dotacional, considerando que dichos equipamientos pueden obedecer a medidas compensatorias derivadas de la evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico del municipio, por afecciones a determinados ámbitos de protección ambiental.

También se incluyen medidas respecto al dimensionamiento del parque de vivienda entre las que se incluye que el incremento en la dotación de viviendas sea acorde con las expectativas de crecimiento del municipio de que se trate, con las densidades máximas previstas y con el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio o que, en los proyectos que se desarrollen contemplen que los servicios municipales sean suficientes para abordar el incremento del parque de vivienda pública pretendido, en materias como abastecimiento de agua, saneamiento, residuos, etc.... Por último, se incluyen medidas de sostenibilidad y ecoeficiencia, como que las construcciones tengan sistemas eficientes de aislamiento y control de la pérdida energética en las viviendas, que se promocióne el autoconsumo energético y de las energías renovables, que se instalen equipos de bajo consumo de energía y agua, que se disponga de redes separativas de aguas residuales y pluviales o que los pavimentos sean permeables y los sistemas urbanos de drenaje sostenibles en los nuevos viales que se puedan requerir y que permitan la infiltración del agua de lluvia.

Al objeto de controlar los impactos detectados y la aplicación de las medidas propuestas, se proponen una serie de indicadores y umbrales admisibles para la comprobación periódica de la evolución de los parámetros. Estos indicadores serán comprobados anualmente, desde la aprobación de la DVDP y mientras esta siga vigente. Se indica que los resultados de este seguimiento ambiental se recopilarán en un informe anual que se hará público en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón y que, al mismo tiempo, se realizará el seguimiento de los indicadores ambientales y se valorará la eficacia de las medidas propuestas.

Con respecto a la justificación de la sostenibilidad social del proyecto se refiere al problema de la vivienda de los últimos años, al esfuerzo, económico y de gestión, que ha requerido para el conjunto de la sociedad posibilitar la generación de suelo urbano apto para construir viviendas con algún régimen de protección, cumplimiento de la legislación urbanística o precio de venta de las viviendas que crece muy por encima del IPC. Se analiza la situación de Aragón y se compara con la de otros países europeos. Refiere a que, en cuanto a la disponibilidad de suelo público, es imprescindible poner en uso todos aquellos que están ociosos, que no están siendo destinados al cumplimiento de ninguna finalidad de utilidad social. Y a este respecto resulta oportuno desarrollar las posibilidades que ofrece la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, muy en particular en lo que



se refiere a las denominadas viviendas dotacionales públicas, que constituyen el objeto de la DVDP.

3. Documentación presentada.

Documento Ambiental Estratégico de la Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas.

Fecha de presentación: 14 de marzo de 2024. Con fecha 24 de mayo de 2024, se incorpora documentación adicional al expediente.

4. Proceso de consultas y tramitación.

El 14 de marzo de 2023, el Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística traslada el expediente de evaluación ambiental estratégica, que contiene la propuesta de la Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas, el estudio ambiental estratégico al objeto de que el INAGA realice la evaluación ambiental estratégica.

Mediante la publicación de la Resolución de 15 de marzo de 2024, del Director General de Urbanismo, en el "Boletín Oficial de Aragón", número 56, de 19 de marzo de 2024, se somete a información pública el proyecto de directriz especial de viviendas dotacionales públicas por el plazo de dos meses, según lo establecido en el artículo 23 del TRLOTA por el que el proyecto de directriz debe someterse a información pública durante un periodo de dos meses garantizando la participación ciudadana.

Al tiempo, la Dirección General de Urbanismo ha elevado consulta a los siguientes Organismos y/o Administraciones: Secretarías Generales Técnicas de cada uno de los Departamentos del Gobierno de Aragón, Ayuntamiento de Zaragoza, Ayuntamiento de Huesca, Ayuntamiento de Teruel, Diputaciones Provinciales de Zaragoza, Huesca y Teruel, Consejo Local de Aragón, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias y miembros del Foro de la Vivienda constituido por diferentes asociaciones y/o fundaciones aragonesas, entidades bancarias, sindicatos más representativos de Aragón, diversas Facultades de la Universidad de Zaragoza, Colegios Profesionales o Consejos de Colegios Oficiales, entre otros.

Adicionalmente, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental formula consulta del proyecto de referencia a la Dirección General de Desarrollo Territorial y al Consejo de Protección de la Naturaleza, conforme a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.



Finalizados los trámites de información pública y consultas la Dirección General de Urbanismo, remite al INAGA el resultado de los mismos. Se reciben informes, aportaciones o alegaciones de las siguientes administraciones, entidades, o personas físicas:

Secretarías Generales Técnicas.

- Secretaría General Técnica del Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación, emite informe en el que se indica que este Departamento no tiene alegación alguna que formular respecto a dicho proyecto.
- Secretaría General Técnica del Departamento de Bienestar Social y Familia, informa que por parte de la Dirección General de Mayores, se da alegación que se transcribe: En el punto 2.- Estrategia 2.2 Objetivos a alcanzar Cuando dice "facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales" Rogamos se signifique expresamente a las personas mayores como colectivo vulnerable con el fin de visualizarlas, y que sean tenidas en cuenta para acceder a una vivienda pública dotacional. La misma visibilidad debería replicarse en todos los puntos del documento que traten expresamente estos objetivos (4.5 "Objetivos de la norma").
- Secretaría General Técnica del Departamento de Presidencia, Interior y Cultura, en el ámbito de sus competencias, manifiesta que no se presentan alegaciones al citado proyecto de Orden.
- Secretaría General Técnica del Departamento de Educación, Ciencia y Universidades, comunica, una vez hechas las consultas pertinentes, que no hay alegaciones que hacer al respecto por este Departamento.
- Secretaría General Técnica del Departamento de Economía, Empleo e Industria, comunica que desde este Departamento no se emite observación ni sugerencia alguna.
- Secretaría General Técnica del Departamento de Desarrollo Territorial, Despoblación y Justicia, comunica que una vez remitido a las distintas Direcciones Generales de este departamento, se han formulado observaciones/sugerencias por la Dirección General de Desarrollo Territorial en su informe de 24 de abril de 2024, el cual se adjunta.

En el informe de la Dirección General de Desarrollo Territorial, se indica que, si bien se considera justificado y adecuado el impulso de la Directriz especial como instrumento de ordenación territorial que dé soporte normativo a los criterios básicos que habilita el artículo 15 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho



a la vivienda; y que la tramitación de su aprobación se ha ajustado a lo que al respecto determina el TRLOTA; sin embargo, la Directriz especial no es conforme a las especificaciones del TRLOTA en su artículo 22, ya que aun coincidiendo en que es oportuno que el análisis de la memoria se ciña a los componentes que se ven afectados por la Directriz especial, se considera que no se ha prestado suficiente atención a aquellos aspectos del sistema territorial directamente relacionados.

Por otra parte, debe analizarse la norma que se somete a informe desde el tamiz de la Ley 13/2023, de 30 de marzo, de dinamización del medio rural, tal y como exige el artículo 31.1. de dicha disposición legal, concretamente si se cumple con la necesidad de "alinearse con los objetivos, principios y medidas" establecidos en la misma. Además de lo anterior, ese mismo artículo, en su punto 2 exige que "la planificación y programación sectorial promovida por los diversos departamentos de la Comunidad Autónoma de Aragón deberá contener, además del informe sobre coherencia territorial conforme a la legislación de ordenación del territorio de Aragón, un análisis realizado por el departamento promotor, en su caso, sobre el impacto y valoración de los diferentes efectos y resultados de la iniciativa con detalle territorial de su alcance en las zonas rurales delimitadas en esta ley, en el marco planteado en el artículo 5 (que se refiere al mecanismo rural de garantía). No se conoce la existencia de dicho informe.

En relación con el apartado 31.1, de la citada Ley, señala que se identifican como fines explícitamente en su artículo tercero:

d) Atraer y retener población en el medio rural con especial atención al retorno joven, mediante su promoción, la mejora de las infraestructuras y garantía de acceso a los servicios a disposición de sus habitantes.

f) Fomentar el equilibrio territorial y la cohesión social mediante la redistribución justa, inclusiva y equitativa de los recursos entre el medio rural y urbano.

Por su parte, el artículo cuarto, recoge los objetivos de la disposición legal entre los cuales, señala:

a) Propiciar un nivel de calidad de vida a la población rural en términos de renta, calidad y bienestar (...).

j) Fomentar, planificar y desarrollar medidas que faciliten la permanencia y el asentamiento de las personas jóvenes en los núcleos rurales, y favorecer la transición hacia la vida adulta a través del acceso a los recursos sociales, económicos, de vivienda, culturales y formativos en condiciones de igualdad con respecto a la población juvenil, urbana y garantizando la protección del derecho



a vivir en el medio rural, en igualdad y no discriminación, a las personas con diversidad afectiva, sexual y de género.

Para alcanzar los mencionados fines y objetivos, el capítulo II del título I de la Ley recoge los principios rectores de actuación donde se configura el eje principal de la norma, el denominado mecanismo rural de garantía definido como el principio rector de actuación en virtud del cual la Administración de la Comunidad Autónoma, impulsará y revisará todas las políticas sectoriales y de desarrollo socioeconómico, mediante la observación de la perspectiva del cambio demográfico y de lucha contra la despoblación, el análisis de sus impactos reales y potenciales y sus efectos en el medio rural, y promoverá medidas de discriminación positiva en las zonas rurales que se determinen conforme a los criterios de delimitación establecidos en la ley.

Junto al principio ya citado, con carácter específico en relación al borrador de decreto que ahora se analiza, cita los artículos 16 y 52, dirigidos a que el medio rural se dote de "las infraestructuras, equipamientos públicos y servicios básicos y esenciales necesarios para su desarrollo y progreso en condiciones de igualdad, y a evitar exclusiones en la prestación de los servicios públicos y privados". La existencia de una dotación suficiente de suelo para la ubicación de equipamientos y la prestación de servicios básicos esenciales se puede entender garantizada por la exigencia de informe por parte de los Departamentos del Gobierno de Aragón competentes en la materia, a fin de que manifiesten si tales suelos son prescindibles, o no, para el cumplimiento de sus respectivos fines, como recoge en el artículo 10 de las normas contenidas en la Directriz especial. En dichos informes, los departamentos competentes deberán ser conformes a lo dispuesto en el artículo 52, apartados 3, 4 y 5 de la Ley 13/2023.

Concluida la exposición del objeto del borrador de decreto remitido, su motivación y analizado el contenido de la Ley 13/2023, de 30 de marzo, y de la Directriz especial de política demográfica y contra la despoblación que resulta de aplicación y coincidente con el decreto proyectado, de conformidad con los fundamentos de derechos que se han expuesto, puede concluirse que el establecimiento del régimen jurídico de las viviendas dotacionales, se compadece bien con los objetivos, fines y medidas estipulados en la Ley 13/2023, de 30 de marzo, de dinamización del medio rural de Aragón, y con la Directriz especial de política demográfica y contra la despoblación.

Miembros del Foro de la Vivienda.

- Profesora de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, alega indefinición en la que la Directriz deja la articulación jurídica de la realización de las promociones



y el acceso del mecanismo de acceso de los ciudadanos a las viviendas. Añade que, desde el punto de vista jurídico-privado, sería conveniente aludir de manera concreta y precisa a las relaciones por la que los ciudadanos van a poder acceder a este tipo de viviendas.

Otras alegaciones.

- Empresa Cerro de Mahí, SL, solicita que se desarrolle la previsión contenida en el artículo 43.2 del Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, que contempla la posibilidad de implantar sobre parcelas, (de titularidad pública o privada), promociones edificatorias destinadas a viviendas cooperativas en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing asimilable a residencia comunitaria para colectivos específicos, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento o cesión de uso o al disfrute temporal, sin que para ello resulten exigibles los aumentos de módulos de reserva previstos en el artículo 86 del TRLUA y concretados en su artículo 54.
- Asociación de Protección de la Arquitectura y el Paisaje de Aragón, realiza alegaciones sobre varias consideraciones. Se propone que se incluya una condición en el apartado 2.2 que impida considerar como "ociosos" terrenos dotacionales en sectores y zonas con suelo urbano residencial no edificados plenamente. Con respecto al artículo 4. de las normas, se considera que la nueva tipología no puede considerarse vivienda ya que no cumple con las necesidades habitacionales y permite la creación de infraviviendas según el artículo 3 b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Consideramos esta tipología insalubre, por lo que esta posibilidad debe eliminarse, pues no resulta adecuada a ningún interés, ya que deben exigirse las condiciones mínimas de habitabilidad vigentes. Con respecto al artículo 4 de las Normas, se solicita que el punto se adecúe y se garantice, al menos, una plaza por cada vivienda. Se solicita que se incluya en los artículos 6, 7 u 8 de las normas las determinaciones señaladas, o se añada un nuevo artículo en el que se fijen criterios objetivos para el desarrollo de las dotaciones de vivienda, propiciando que los suelos puedan desarrollarse por el interés general en las ubicaciones más adecuadas para la ubicación de viviendas. Que en el artículo 10 y artículo 15, se añada en el punto 1.1 que los Ayuntamientos deban solicitar a las asociaciones de vecinos la determinación de qué parcelas son las más adecuadas para su conversión en dotaciones de vivienda. Respecto al artículo 13, se considera que debe eliminarse este artículo ya que ninguna ley ampara la pérdida de su carácter demanial, más bien se encuentra afectada por ser Vivienda dotacional, y se considera contraria al ordenamiento jurídico vigente.



- Fundación Térvalis, Fundación Rey Ardid y Fundación Bancaria Ibercaja, solicitan, cada una en sus respectivas alegaciones que se incluyan los suelos dotacionales privados para que puedan ser destinados a construcción de viviendas sociales.
- Colegio Oficial de Geógrafos de Aragón, realiza observaciones a la Directriz especial de viviendas dotacionales públicas e incluye propuestas de carácter legal, técnico, ambiental y paisajístico y socioeconómico.
- A Cobijo en Zaragoza Sociedad Cooperativa, Las Crisálidas Aragón Sociedad Cooperativa y Red de Economía Alternativa Solidaria de Aragón, REAS Aragón, realizan una serie de propuestas en la redacción del artículo 9, modificación del plazo del artículo 10 de un mes a tres meses, modificación de los artículos 3, 11 y 13.
- Asociación de Entidades Locales del Pirineo Aragonés (ADELPA), solicita la creación de un programa específico de ayudas a los pequeños municipios que permitan la construcción de viviendas.
- Alegación particular de una ciudadana sobre un equipamiento en el barrio Jesús de Zaragoza.

La Dirección General de Urbanismo remite informe sobre las alegaciones recibidas en la tramitación del proyecto de Decreto por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas. En dicho informe, que está fechado el 24 de mayo de 2024, se analizan las alegaciones formuladas en la información pública y audiencia y se aportan las razones para su aceptación o rechazo.

5. Ubicación de la modificación.

El ámbito de las Directrices de Viviendas Dotacionales Públicas se ciñe a las áreas urbanas de Aragón destinadas a usos dotacionales.

6. Caracterización de la ubicación.

Ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón. El desarrollo de las Directrices se proyecta sobre suelo urbano consolidado quedando, por lo tanto, limitado, a los núcleos urbanos, que comportan zonas antropizadas sin elementos naturales relevantes y por lo general, fuera de cualquier figura de catalogación ambiental.

7. Potenciales impactos del desarrollo de la Directriz Especial y valoración.

- a) Afeción sobre la biodiversidad. Valoración: impacto bajo. No se considera que, en los suelos urbanos, puestos a disposición de vivienda pública dotacional, se identifique la presencia de especies relevantes de vegetación natural cuya



integridad pueda verse significativamente afectada por el desarrollo de estas viviendas. Además, cabe considerar que la propia Directriz excluye de su aplicación aquellos suelos urbanos destinados a albergar zonas verdes y espacios libres. En cuanto a la fauna son muchas las especies que habitan principalmente en áreas urbanas: jilgueros, verdecillos, cigüeña común o determinados quirópteros, etc..., sin embargo, no son estos grupos de fauna los que incluyen las especies más sensibles o de mayor interés de conservación. En cualquier caso, no es esperable que en los suelos sobre los que se pretende ampliar la dotación de viviendas públicas, que son suelos urbanos, cuenten con valores naturales destacables en cuanto a especies y hábitats sensibles.

- b) Afección sobre la compatibilidad de usos del suelo. La Directriz será aplicable a todo el territorio de Aragón y establece un marco común, al menos con carácter subsidiario, que permitirá compatibilizar los usos de equipamientos con el de la vivienda pública en suelo urbano en su categoría de consolidado, incluso en aquellos municipios que no dispongan de planes generales de ordenación urbana, y que, actualmente, pueden tener problemas por la disponibilidad de vivienda pública en sus territorios. A tal efecto, la aplicación de la Directriz, se considera positiva puesto que se promueven las condiciones y criterios básicos para garantizar el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, reconocidos en el artículo 47 de la Constitución Española y en el artículo 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón.
- c) Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto no cuantificable. El desarrollo de nuevas viviendas supondrá un incremento en el consumo de recursos (agua, energía, suelos) y generación de residuos y emisiones que pueden afectar de manera significativa a los diferentes factores ambientales (atmósfera, suelo, aguas superficiales y subterráneas...) si no se gestionan de manera adecuada. Por ello deberá garantizarse que los crecimientos son acordes con los modelos de evolución urbana y de ocupación del territorio de los municipios, sin que las nuevas cargas residenciales previstas sobrepasen la capacidad de los servicios urbanos disponibles en cada uno de los municipios.
- d) Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. Puesto que la Directriz tiene su aplicación en suelo urbano consolidado, tratándose, por lo tanto, de entornos antropizados, no se considera que puedan producirse efectos significativos sobre el paisaje en dichas áreas urbanas, debiéndose garantizar, en cualquier caso, una adecuada integración paisajística de los nuevos desarrollos.

Vistos, el expediente administrativo incoado; la propuesta formulada por el Área Técnica del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; y el resultado de las consultas recibidas, se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se resuelve lo siguiente:



Uno.- No someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Directriz de Ordenación Territorial de Viviendas Dotacionales Públicas promovida por el Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística del Gobierno de Aragón, por los siguientes motivos:

- No implica una alteración del modelo de ocupación del territorio de los municipios.
- No conlleva afecciones ambientales significativas que puedan tener repercusión sobre los valores naturales de los términos municipales puesto que su aplicación se ciñe a áreas urbanas.

Dos.- La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá garantizar que la aplicación de la DVDP es acorde con las expectativas de crecimiento de los municipios y con los modelos de evolución urbana y de ocupación del territorio contemplando que los servicios municipales son suficientes para abordar los incrementos de viviendas en materias como abastecimientos de agua, saneamiento o gestión de residuos.
- Se recuerda que en el caso de que se prevea la configuración de alguna zona verde, se evitará la incorporación de especies invasoras, debiendo cumplir con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, utilizando especies autóctonas propias de la zona.
- Los nuevos desarrollos deberán incorporar medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático, tanto en el diseño de la urbanización como en la edificación. Para ello se deberán establecer en el proyecto de urbanización, medidas específicas que favorezcan la permeabilidad de los suelos, la integración de infraestructuras verdes, de los modos blandos de transporte, y de la disminución del vehículo privado, eficiencia y ahorro energético, etc.... En el ámbito de la edificación se debería impulsar el ahorro y eficiencia en el uso del agua y de la energía, y la edificación en tres planos (altura, superficie y subterráneo) que pueda permitir la recuperación del agua de lluvia, la generación de cubiertas con potencial de captación de energía, en materia de aislamientos, infraestructuras verdes, etc.

Según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe precisarse que las medidas y el condicionado ambiental que incorpora el presente informe quedan justificadas y motivada su necesidad para la protección del medio ambiente, ya que dicha protección constituye una razón imperiosa de interés general.



De acuerdo con lo señalado en el artículo 22.5 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el informe ambiental estratégico se publicará en el "Boletín Oficial de Aragón", sin perjuicio de su publicación en la Sede electrónica del órgano ambiental.

Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 22.6 de la mencionada Ley 11/2014, de 4 de diciembre, la presente Resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Zaragoza, 28 de mayo de 2024.

El Director del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental,
LUIS FERNANDO SIMAL DOMÍNGUEZ