

Consulta Pública previa para elaborar el Decreto por el que se aprueba la Directriz Especial relativa a Viviendas Dotacionales Públicas

Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa	<p>La insuficiente capacidad económica de determinados sectores de la población, muy en particular de los jóvenes, para acceder a un hogar propio en el mercado libre, tanto en compra como en alquiler, está entre las causas del imparable incremento de su edad de emancipación que, en Aragón como en España, supera ya los 30 años, con demoleedores consecuencias en las tasas de natalidad, que han bajado de 10,23 nacimientos por cada 1.000 habitantes en 2008, a 7,23 en la actualidad.</p> <p>A ello se añade la casi nula disponibilidad de un parque de viviendas públicas que, en condiciones económicas asequibles, permita ofrecer a dichos sectores alternativas habitacionales que posibiliten la efectividad del derecho a una vivienda digna. Pero para incrementar de manera significativa dicho parque de vivienda pública resulta imprescindible disponer de la primera materia prima, suelo apto y de titularidad pública, también manifiestamente insuficiente si se limita a suelos calificados expresamente para uso residencial.</p> <p>La disponibilidad de suelo público adecuado para la formación de potentes parques de vivienda pública es, por tanto, el problema de origen para impulsar efectivas políticas al respecto, problema respecto del que pretende aportar soluciones la Directriz Especial objeto de esta consulta pública.</p>
Necesidad y oportunidad de su aprobación	<p>Frente a la escasa disponibilidad de suelos públicos calificados para uso residencial, que podrían ayudar a incrementar los parques de vivienda pública, está constatada la sobreabundancia de suelos, también de titularidad pública, pero calificados para usos de equipamientos, suelos que, en buena parte, resultan innecesarios para el cumplimiento de sus propios fines (sanitarios, educativos, deportivos, etc.) habida cuenta del tiempo transcurrido desde que son aptos para tales fines y de que siguen ociosos, sin contribuir a satisfacer ninguna necesidad pública dotacional.</p> <p>Ante esta situación, resulta necesario y oportuno impulsar un instrumento de ordenación del territorio como esta Directriz. La razón para ello reside en lo determinado por la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que en su artículo 15, y con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, permite a los instrumentos de ordenación urbanística (debemos entender que a los planes generales) y territorial (opción elegida en el presente caso) establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública.</p>



Objetivos de la norma	<ul style="list-style-type: none">- 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, que posibiliten impulsar la promoción, cuantitativamente significativa y sostenida en el tiempo, de viviendas públicas asequibles. Y ello en cumplimiento de lo establecido en 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 (general, 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.
Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias	<p>La validación de la compatibilidad del uso de vivienda dotacional pública con el resto de usos dotacionales, ya se ha dicho, puede impulsarse mediante su previsión en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), que, dada su condición de instrumentos de ordenación urbanística municipales, requeriría intervenir sobre todos y cada uno de los PGOU de los municipios aragoneses que cuenten con esta figura, mediante su modificación aislada o revisión, lo que se considera retrasaría de manera indefinida la posibilidad de aplicar lo previsto en la citada Ley 12/2023, además de que no alcanzaría a todo el territorio de Aragón y de que los plazos de su efectividad serían poco menos que inasumibles. Motivo por el que, de hecho, tal posibilidad (contemplar la compatibilidad a través de Planes Generales) no puede considerarse realmente una alternativa.</p> <p>Atendiendo a lo anterior, puede concluirse que no existen soluciones alternativas a la antedicha validación de la compatibilidad de usos, que la regulación mediante un instrumento de ordenación territorial, en este caso una Directriz Especial.</p>