

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Casi nadie cuestiona ya que, para el conjunto de España, uno de los problemas más perentorio, y de más graves consecuencias sociales, es el que afecta a la vivienda. Pero ese consenso no se da todavía en cuanto al diagnóstico y, por tanto, menos aún en cuanto al tratamiento a aplicar. Sigue siendo mayoritario el convencimiento de que el problema es el precio de la vivienda, inasumible para muchos sectores de la población, tanto en venta como en alquiler.

Ciertamente el precio de la vivienda en venta ha crecido en España un 7,5% en los últimos doce meses (julio 23 a junio 24), mientras que el IPC general solo lo ha hecho en un 3,4%, menos de la mitad. Y esos incrementos afectan a casi todos los territorios, sin relación directa con la intensidad de la actividad inmobiliaria o la presión poblacional. Al respecto baste recordar que en el último año el precio de la vivienda ha crecido más en Soria (13,6%) que en Madrid (12,4%).

El precio de la vivienda no es el verdadero problema, solo un síntoma. El problema deriva de dos realidades:

- La evidente falta de oferta, consecuencia de que la promoción anual (unas 100.000 viviendas/año) escasamente llega al 66% de las necesarias (alrededor de 150.000), agravada por el hecho de que la participación pública en las promociones es prácticamente nula,
- y una legislación inadecuada basada en su conjunto en trasladar la responsabilidad de la solución a los tenedores privados de vivienda e, incluso, a los turistas.

Durante al menos los últimos sesenta años, en Aragón como en el resto de España, el modo en que se ha afrontado “el problema de la vivienda” desde la administración, se ha centrado en el impulso de mecanismos tendentes a incentivar el acceso a un hogar en régimen de propiedad, lo que ha conducido a que todos los recursos públicos dispuestos a este fin se hayan patrimonializado, finalmente, por quienes han adquirido en pleno dominio viviendas “sociales” en sus diferentes versiones a lo largo de los tiempos: viviendas acogidas, de protección oficial, protegidas de Aragón, de precio tasado, de régimen especial, etc.

II

La estatal Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, incorpora en su Preámbulo una reflexión en idéntico sentido, expresada en los siguientes términos: *Valga el dato de que, del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5 % fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler.* Y añade, en el mismo preámbulo, que tan solo 290.000 viviendas (de los 5,7 millones antes referidos), constituyen el parque de vivienda pública, que representa el 1,6% de los hogares habitados en España, frente al 15% registrado en países de nuestro entorno como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos o Dinamarca.

Como ya se ha anticipado, en los últimos años, según se viene constatando, el precio de venta de las viviendas está creciendo muy por encima del IPC. Pero es un mercado solo dirigido a quienes tienen capacidad de compra, normalmente quienes, por su edad, ya adquirieron antes una vivienda y aspiran, mediante su venta y una aportación adicional, adquirir otra de mayor superficie, emplazamiento más atractivo o mayor calidad. Pero de ese mercado están excluidos otros sectores de la sociedad, sin capacidad para poder soportar los costes del mercado libre, de entre ellos el sector joven de la población, categoría mayoritariamente “insolvente” que solo tiene dos opciones: seguir en el hogar de sus padres o acudir al mercado de alquiler. Pero este otro modo de acceso, el alquiler, ha devenido en más inaccesible, todavía, que el de compra. Los precios de los alquileres han crecido incluso por encima de los de venta, lo que conduce a que, para una parte importante de la población, muy en particular el sector joven, resulte imposible disfrutar de ese hogar digno reconocido como un derecho humano fundamental por numerosas Declaraciones y Normas Básicas, Internacionales y Nacionales.

Como tal lo reconocen La Declaración Universal de Derechos Humanos, de 1948; la Carta Social Europea de 1961; El Pacto Internacional de Derechos Sociales, de 1966; La Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, del año 2000; También la Constitución española, de 1978, en su artículo 47 y nuestro Estatuto de Autonomía de Aragón que, en su artículo 27 manifiesta su compromiso con este derecho en términos difícilmente mejorables: *“Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados”*.

En Aragón, como en la media de España, el 35% de la población con edades comprendidas entre los 25 y los 35 años sigue viviendo en el hogar de sus padres. En Dinamarca solo es el 2% de ese sector de población el que no se ha emancipado. En Suecia, Finlandia o Noruega el 4%. En Francia, Holanda e Islandia el 12%. En Reino Unido, Bélgica o Alemania el 17%. En Aragón, el índice de natalidad ha caído un 31,5% en los últimos 15 años, pasando de 10,23 nacimientos por cada mil habitantes (2007) a 7,00 en 2022 (media española 6,88). Francia, Suecia, Reino Unido, Islandia, Noruega, Holanda, ... están por encima de 10 nacimientos por cada 1.000 habitantes, en muchos casos rozando los 12. Parece claro que el retraso en la edad de emancipación provoca un efecto demoledor en la natalidad y, consecuentemente, en la sostenibilidad de esta sociedad, y todo parece indicar que la emancipación tardía tiene que ver con la incapacidad económica para acceder a un hogar propio. La solución al problema de la vivienda no es solo un compromiso constitucional y estatutario, es una cuestión de emergencia nacional, ante una evidente amenaza a la viabilidad de nuestra sociedad y también a la convivencia intergeneracional y a la salud mental de los afectados por este problema.

Aragón ha envejecido a razón de dos meses por cada año que ha pasado desde 2015 (casi el doble que la media de los 15 años anteriores), triste pero el mejor dato de entre todas las Comunidades Autónomas. La media española en el mismo periodo ha sido de cuatro meses de envejecimiento por año transcurrido desde 2015. En Aragón hay más de 140.000 habitantes con edades comprendidas entre 25 y 35 años, de los que unos 47.000 siguen atados al hogar paterno. Tan solo reducir el porcentaje de no emancipados a la mitad de lo actual (del 35% al 17,5%, que puede tomarse como referencia en nuestro entorno europeo) requeriría facilitar hogar a casi 24.000 jóvenes que, incluso emparejados todos, requerirían cerca de 12.000 nuevas viviendas o alojamientos, con precios adecuados a su capacidad económica, solvencia y estabilidad laboral.

Una Ley de vivienda, bien entrada ya el siglo XXI, no solo debe contemplar los modos que hemos conocido durante los últimos sesenta años: Libre y protegida, con sus diferentes tipologías (especial, general, precio tasado, etc.). Modos que, por supuesto, también deben regularse en una ley genérica sobre la vivienda, simplificando no solo su contenido sino, sobre todo, los procedimientos de calificación, estableciendo limitaciones de precio compatibles con la viabilidad de sus promociones y comprometiendo las ayudas que requiera su viabilidad. Pero ya no son las únicas tipologías a contemplar, las viviendas públicas de alquiler asequible, garantes de la formación de un verdadero parque público, deben ser objeto prioritario de la ley y, también, otros modos a los que nos referiremos a continuación, además de las viviendas sociales, con un contenido estrictamente asistencial que las diferencia claramente de las viviendas protegidas.

Las singularidades que caracterizan a Aragón, muy diferentes a las de otras Comunidades Autónomas de España, que sin duda también tienen las suyas, obligan a que la Ley Aragonesa de Vivienda dé adecuada respuesta a las propias, lo que nos lleva a matizar significativamente la uniformizadora ley estatal 12/2023, por el derecho a la vivienda, pensada, todo parece indicar, para atender las necesidades de territorios con estructuras demográficas, sociales y económicas muy diferentes a las nuestras, especialmente las de municipios de gran población.

En Aragón, con una extensión de 48.000 Km², mucho mayor que la de países completos de nuestro entorno, como Bélgica (30.000 Km²), Suiza o Países Bajos (41.000 Km²) viven tan solo 1.350.000 personas (la décima parte de los que habitan en Bélgica o Países Bajos). De ese total, más de la mitad (cerca de 700.000) se concentran en su capital, Zaragoza (noveno municipio español por extensión superficial, con sus casi 1.000 Km², y cuarto por población), con una densidad de 730 habitantes por km². El resto se distribuyen por el territorio con una densidad de 13 habitantes/km². Del total de municipios aragoneses (731) tan solo 14 cuentan con población superior a 10.000 habitantes, y casi el 75% (un total de 542) están por debajo de los 500 habitantes.

Por otra parte Aragón, siendo la cuarta Comunidad con menor tasa de paro en España (en torno al 8%), se ha consolidado como destino preferente para la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva, que van a generar decenas de miles de nuevos puestos de trabajo y, en consecuencia, una demanda adicional de vivienda, bienvenida sea. Y por otra, también en Aragón se empiezan a sufrir las deficiencias habitacionales que en materia turística afectan a los municipios de gran atractivo respecto de esa actividad económica, en nuestro caso mayoritariamente de menos de 1.000 habitantes, cuya supervivencia depende de ese sector de actividad, y que tienen serias dificultades para procurar alojamientos asequibles no solo a sus jóvenes y otros sectores vulnerables, sino además a los trabajadores que garantizan la actividad turística y económica y a empleados públicos esenciales como los docentes, médicos o los del sector de seguridad del estado.

En esta materia la ley de vivienda de Aragón no reconoce el carácter de vivienda respecto de las llamadas “viviendas turísticas”. No son otra cosa, que alojamientos en los que se ejerce una actividad económica complementaria de otras en ese campo (hoteles, pensiones, casas rurales, campings, ...) aunque ese ejercicio se realice en “locales” que nacieron como viviendas, uso real del que han sido desviadas y que, por tanto, ya no pueden considerarse objetivamente como viviendas propiamente dichas. Nada distinto de lo que ocurre, muy generalizadamente, con otras actividades económicas, también necesarias para el buen funcionamiento de la sociedad, como son los despachos profesionales, consultas de médicos u otras análogas, actividades que

tampoco deben ser contempladas en una ley de vivienda, aun cuando se ejerzan en espacios que nacieron como viviendas.

La presente ley se limita a prohibir, por razones obvias, ese uso de alojamientos turísticos, como también cualesquiera otras actividades económicas, en las tipologías de vivienda sujetas a regulación administrativa de precio, en venta o en alquiler (viviendas públicas de Aragón y viviendas protegidas fundamentalmente). Y deja que sean los ayuntamientos, a través de sus normas urbanísticas, los que regulen, en atención a sus concretas circunstancias, la posibilidad de otorgar licencias de actividad para que ese uso, en determinados supuestos, pueda ejercerse en “locales” que se construyeron con licencia para el uso de vivienda libre.

Sí que se considera necesario recoger como nuevos modos de vivienda aquellos alojamientos en los que no solo se dispone de un espacio habitacional privativo, sino que se comparten espacios físicos comunes, modos de relacionarse, aficiones, espacios de ocio y de trabajo, y estilos de vida, especialmente atractivos para el sector más joven de la población, una primera, y alternativa, posibilidad de emancipación respecto del hogar familiar, los llamados Coliving, Cohousing, Coworking, que aquí se incorporan a las tipologías de vivienda en Aragón como alojamientos colectivos.

Desde el convencimiento de que la solución al problema de la vivienda no puede centrarse en la limitación de los derechos de los propietarios privados de viviendas que, sin duda, deben someterse al cumplimiento del fin social de estos bienes, sino que debe ponerse el acento en el impulso público que asegure el incremento sustancial del parque de viviendas, muy en particular el público, la presente ley aragonesa de vivienda se centra en los siguientes objetivos:

- Poner gratuitamente a disposición de la promoción de viviendas cuantos suelos de titularidad pública estén ociosos.
- Garantizar la disponibilidad de recursos presupuestarios para contribuir a la promoción de nuevas viviendas, mediante iniciativa pública directa o en régimen de colaboración con la iniciativa privada.
- Garantizar la disponibilidad de recursos presupuestarios para ayudar a los demandantes de vivienda, a fin de que no deban destinar a la satisfacción de esta necesidad más allá del 30% de sus ingresos.
- Ofrecer soluciones diferenciadas atendiendo a las características y necesidades de cada municipio, desde los de gran a los de muy pequeña población.
- Regular con criterios adaptados a las circunstancias sociales actuales las habitualmente calificadas como viviendas protegidas.
- Contemplar modos habitacionales complementarios, o alternativos, públicos o privados, adaptados a las actuales demandas sociales, tales como alojamientos para trabajadores del sector productivo (turístico u otros) o modos de vivienda en las que no solo se comparte el espacio físico sino, también, aficiones, actividades sociales y estilos de vida, los comúnmente conocidos como “cohousing” o “coliving”
- Regular la condición, y régimen de uso, de las viviendas sociales, que nada tienen que ver con las protegidas, concepto de vivienda relacionado con la asistencia social necesaria para sectores de la población extremadamente vulnerables.

III

Resolver el déficit de vivienda en Aragón, estimado en no menos de doce mil unidades, no es tarea de una legislatura, ni de dos. Va a requerir un esfuerzo sostenido y constante durante un plazo que en ningún caso va a ser menor de quince años, plazo durante el que han de mantenerse activos cuantos medios y herramientas contempla la presente ley para lograr el objetivo básico de ampliar el parque de viviendas, muy en particular el

público, con preferencia hacia la modalidad de alquiler. Esfuerzo que no debe asumir la Administración en solitario sino que requiere la implicación activa de cuantos agentes privados operan en materia de vivienda. Impulso y esfuerzo que ha de basarse en la utilización de todos, o algunos, de los mecanismos relacionados a continuación, en orden a ofrecer la mejor solución a cada problema específico, y en atención a las circunstancias de cada comarca y municipio, y a las de los diferentes sectores de la población, destinatarios de la política de Aragón en materia de vivienda:

- Colaboración y coordinación de las diferentes administraciones públicas con capacidad para intervenir en la actividad relacionada con la vivienda: Administración central, autonómica, Diputaciones provinciales, comarcas y municipios.
- Formular Planes y Programas en los que habrán de concretarse las promociones necesarias, para su ejecución por periodos de entre cuatro y seis años, atendiendo a las necesidades específicas de los sectores más vulnerables, muy en particular el de los jóvenes a fin de favorecer su emancipación a edades más tempranas de las actuales, y adaptados a las circunstancias de las diferentes tipologías de los municipios de Aragón:
 - a) Su capital, Zaragoza, en donde residen la mitad de los aragoneses, en la son especialmente viables fórmulas de construcción en régimen de cesión o derecho de superficie, y uso preferente en alquiler.
 - b) Otros municipios con población superior a tres mil habitantes (otros treinta y nueve) para los que son viables modos de promoción en los que, mediando procedimientos de colaboración con la iniciativa privada, su viabilidad está mejor garantizada admitiendo fórmulas de uso inicial en alquiler, pero con opción a compra.
 - c) Resto de municipios, con población inferior a tres mil habitantes (casi otros setecientos) en los que el peso de la inversión necesaria para la promoción de viviendas deberá soportarlo la Administración, y en los que será básico el apoyo de Gobierno de Aragón, no solo en lo económico sino, también, en la gestión de procedimientos administrativos, técnicos y jurídicos.
 - d) Municipios en los que, con independencia de su población, se requiere un especial esfuerzo por razón de la demanda adicional que generan particulares actividades económicas, la turística como principal referencia.
- Garantizar un desarrollo sostenible del territorio de Aragón armonizando el uso racional del suelo y dando preferencia a promociones que mejor contribuyan a la regeneración de los cascos urbanos consolidados, frente a opciones de nuevos desarrollos de suelos todavía no antropizados.
- Poner a disposición del cumplimiento de las políticas de vivienda en Aragón cuantos recursos requiera su efectividad, entre ellos los suelos necesarios, en particular de titularidad pública, y comprometiendo igualmente las aportaciones públicas necesarias.
- Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación, de edificaciones y entornos urbanos, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos.
- Fomentar la colaboración con la iniciativa privada, incluido el llamado tercer sector, que puede procurar no solo su experiencia y capacitación en la promoción de viviendas sino, también, los recursos económicos y la inversión que, junto a la de origen público, posibilite el objetivo de ampliación de parques de vivienda, públicos y privados, en régimen de venta y en arrendamiento.

En el ejercicio de la correspondiente iniciativa legislativa se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia a los que se refiere el artículo 39 del texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón.

Así, los principios de necesidad y eficacia exigen que esta iniciativa normativa esté justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Como se ha comentado, este proyecto normativo pretende establecer a nivel autonómico un marco general sobre la materia, comprensivo de los diversos aspectos sobre los que se dispone de competencia, estableciendo un marco jurídico desde el que articular medidas que involucren a las Administraciones Públicas de Aragón con competencias en materia de vivienda, en el reto afrontar entre otros, los problemas de acceso a la vivienda en sus modalidades de propiedad y alquiler, y con especial sensibilidad para jóvenes y personas vulnerables.

Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad al incorporar a la ley la regulación imprescindible para atender a las necesidades a cubrir con la norma, la regulación estrictamente indispensable.

El principio de seguridad jurídica, requiere que la iniciativa normativa debe ejercerse de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas, y este es precisamente uno de los principales objetivos que se persigue con la aprobación de esta norma que pretende ser la base para articular las regulaciones parciales vigentes y dotar de mayor seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, al disponerse de un marco jurídico estructural, ordenado y homogéneo del que deriven el conjunto de actuaciones sectoriales en materia de vivienda.

Respecto al principio de transparencia, es guía para la actuación en este procedimiento, con el sometimiento a consulta pública a través del Portal de Participación Ciudadana del Gobierno de Aragón y posteriores trámites de deliberación participativa o traslado a los Departamentos del Gobierno de Aragón, así como con la publicación de la documentación justificativa descrita para cada uno de los trámites a realizar en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón, de acuerdo al artículo 15 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.

Finalmente, la regulación contenida en el proyecto de norma pretende contribuir a hacer efectivo el principio de eficiencia, de forma que se consiga la realización efectiva del objeto normativo reseñado a través de los menores costes posibles y con los medios más adecuados.

Asimismo, en la tramitación de esta Ley se han observado y cumplimentado los distintos trámites e informes previstos, con carácter general, en el texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, en particular, la orden de inicio del Consejero competente en la materia, la consulta pública previa, la memoria justificativa y económica, los informes de evaluación de impacto de género y por razón de discapacidad, el informe de la Secretaría General Técnica del departamento, la toma de conocimiento del Gobierno y el proceso deliberativo de participación, el trámite de observaciones efectuadas por los distintos departamentos, la memoria de igualdad y el informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos, entre otros.

En atención a cuanto precede, y para el cumplimiento de sus objetivos, la presente ley se estructura en seis Títulos, uno preliminar y cinco más, y xx artículos, además de xx disposiciones adicionales, xx transitorias, xx derogatorias y xx finales, según la siguiente estructura:

El Título Preliminar regula las disposiciones de carácter general, tales como el objeto de la ley, sus principios políticos rectores, los objetivos que persigue, las definiciones básicas de las diferentes tipologías, la función social, que incluye el concepto de desocupación y las medidas de compatibilidad entre el derecho al uso de una vivienda digna y los que asisten a los propietarios de las mismas, las competencias de las diferentes escalas de la administración y la participación de las sociedades instrumentales públicas.

El Título Primero incluye las determinaciones relativas a las diferentes tipologías de vivienda que contempla la presente ley, incluyendo las condiciones que las caracterizan, los procedimientos para su calificación, si procede, promotores, reservas de suelo para aquellas que cuenten con algún tipo de protección pública, las clases de suelo en que pueden promoverse, los derechos de tanteo y retracto, y las competencias e intervención de las diferentes administraciones y sus sociedades instrumentales.

El Título Segundo contiene las determinaciones correspondientes a la política del Gobierno de Aragón en materia de vivienda, que incluye todo lo relativo a Planificación en materia de vivienda, Programas específicos, instrumentos especiales de ordenación y planeamiento urbanístico, colaboración entre instituciones y con el sector privado y compromisos de ayudas a la promoción y la demanda.

El Título Tercero se refiere a los derechos y deberes con relación a la actividad y uso de las viviendas, tales como la obligación de cumplir con la función social de la vivienda, actuación sobre viviendas desocupadas, protección de los derechos de propiedad frente a ocupaciones irregulares, calidad de la edificación de viviendas, su conservación, condiciones constructivas y libro de la edificación, derecho a la información en su condición de consumidores, y protección de sus derechos en la comercialización tanto en régimen de venta como de alquiler.

El Título Cuarto contiene las normas que afectan a la participación en la política de vivienda a los diferentes actores que intervienen en esta materia, tales como promotores, constructores, técnicos y otros agentes inmobiliarios

Finalmente, el Título Quinto se dedica a la protección de la legalidad y está integrado por dos capítulos: el primero regula lo relativo a competencias y labores de inspección, y el segundo contempla lo relativo al régimen sancionador.

Finaliza la ley con una disposición final y una derogatoria.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la ley.

1. En cumplimiento del mandato recogido en el artículo 47 de la Constitución española, también en el 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, y en ejercicio de las competencias exclusivas contempladas en su artículo 71, la presente ley tiene por objeto establecer el marco regulador del derecho a una vivienda digna en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en propiedad, alquiler u otras formas de tenencia temporal, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de viviendas adecuada a la demanda, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.

2. La actividad en materia de vivienda comprende la planificación, la ordenación y gestión, así como la regulación del régimen jurídico y el derecho a la propiedad, respetando las condiciones básicas establecidas por el Estado, el fomento y promoción, muy en particular la pública, la inspección y control sobre la calidad de la construcción y las normas sobre habitabilidad, innovación tecnológica y conservación de las viviendas.

Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Aragón.

Las políticas públicas que se promuevan para la consecución de los objetivos relacionados en el artículo siguiente se impulsarán conforme a los siguientes principios:

- a) La efectividad del derecho a acceder a una vivienda digna, en propiedad, alquiler u otras formas de uso temporal, y en condiciones asequibles.
- b) Garantizar un desarrollo sostenible del territorio de Aragón armonizando el uso racional del suelo que pueda destinarse al uso vivienda con las exigencias de la economía, el empleo, la cohesión social y territorial, la igualdad de oportunidades, la salud y seguridad de las personas y la protección del patrimonio ambiental y cultural.
- c) Colaboración y coordinación de las diferentes administraciones públicas con capacidad para intervenir en la actividad relacionada con la vivienda.
- d) Planificación de políticas en materia de vivienda con especial atención a la formación de parques públicos y prioridad por regímenes de uso que complementen al de propiedad.
- e) Contribuir de manera efectiva al fomento de la emancipación de los jóvenes respecto del hogar familiar, a edades más tempranas que las actuales.
- f) Subordinación de las decisiones relativas a transformación y uso del suelo para vivienda, a la efectividad del derecho a una vivienda digna y asequible.
- g) Garantizar que la promoción de viviendas públicas sea coherente con las políticas contra la despoblación y favorezcan un adecuado equilibrio con nuevas implantaciones de actividad productiva generadora de empleo deslocalizado.
- h) Coordinar el planeamiento urbanístico, municipal y territorial, con las políticas en materia de vivienda.
- i) Impulsar las medidas necesarias para garantizar la coexistencia de las diferentes tipologías residenciales, tales como vivienda libre, protegida, pública, social y otros modos de alojamiento.
- j) Comprometer las aportaciones públicas necesarias para revertir el llamado problema de la vivienda, garantizando disponibilidad de suelo adecuado y presupuestaria para atender las ayudas a la demanda y a la promoción, tanto en régimen de compra como en alquiler u otros modos de uso temporal análogos.

- k) Eliminación de los procedimientos administrativos que, sin contribuir a garantizar mejores resultados, suponen incrementos de los costes económicos, por extensión improductiva de plazos para el inicio de las promociones.
- l) Consumo racional y sostenible del suelo y preferencia por la rehabilitación, de edificaciones y entornos urbanos, así como la utilización de suelos ya urbanizados, frente a nuevos desarrollos.
- m) Protección del derecho de uso de las viviendas por parte de quienes ostentan derecho de propiedad o arrendamiento formalizado, frente a modos de ocupación irregular e impuesta por la fuerza de los hechos.
- n) Fomentar la diversidad social en los entornos residenciales, impidiendo discriminación por razones económicas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otra índole.
- o) Colaboración y coordinación con todos los niveles de la Administración y con la iniciativa privada y agentes del llamado tercer sector.

Artículo 3. Objetivos de la Ley de vivienda de Aragón.

Son objetivos de la actividad relacionada con la vivienda, en el marco de los principios anteriores, los siguientes:

- a) Ampliación del parque público de viviendas de manera equilibrada en el territorio, atendiendo a las necesidades y singularidades de los diferentes municipios de Aragón.
- b) Eliminar las barreras administrativas que impiden disponer de suelos ociosos, de propiedad pública o privada y ya urbanizados, para su destino a la formación y ampliación de parques públicos de vivienda, o de viviendas con otros tipos de protección también pública.
- c) Poner gratuitamente a disposición de programas de ampliación de parques públicos de vivienda cuantos suelos sean titularidad de las administraciones y no resulten necesarios para el cumplimiento de otros fines sociales.
- d) Posibilitar la formalización de Convenios entre las administraciones, en particular respecto de municipios de escasa población a fin de poner a su disposición, en los procedimientos de otorgamiento de título habilitante para la construcción de viviendas, de los recursos administrativos, técnicos y jurídicos del Gobierno de Aragón, o de sus sociedades instrumentales.
- e) Fomentar la promoción de viviendas con intervención o control público, complementarios de la vivienda libre, con reconocimiento de los diferentes modos, tanto en propiedad como en alquiler, tales como la vivienda protegida, la vivienda pública, la vivienda social o los alojamientos colectivos.
- f) Concretar compromisos económicos por parte del Gobierno de Aragón, a través de sus presupuestos anuales y plurianuales, tal que permitan asegurar la viabilidad de las ayudas a los demandantes de vivienda con algún régimen de protección pública, en compra o alquiler y, si así se contempla en planes específicos de vivienda, a la promoción de las mismas.
- g) Definir las diferentes tipologías de vivienda y determinar las condiciones exigibles a las mismas, así como los procedimientos administrativos para su calificación, si procede, con especial atención a la simplificación de tales procedimientos.
- h) Acomodar a las necesidades actuales la exigencia porcentual de suelos que deben reservarse para la promoción de viviendas con algún régimen de protección pública.
- i) Establecer mecanismos de discriminación positiva en orden a garantizar el derecho a la vivienda incluso en los municipios más amenazados por procesos de despoblación y en los que sufren las consecuencias negativas

derivadas de una excepcional actividad económica relacionada con el turismo.

- j) Promover, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, prestando especial atención a los jóvenes, a los colectivos más necesitados y los extremadamente vulnerables.
- k) Establecer los mecanismos de colaboración con las entidades del tercer sector, tales como fundaciones y cooperativas, así como con la iniciativa privada para el mejor cumplimiento de formación de parques públicos y promoción de viviendas con algún régimen de protección.
- l) Delimitar los derechos y deberes de los propietarios de vivienda, o de suelos destinados a ese uso, que permitan compatibilizar el derecho a una vivienda digna con los correspondientes a los de la propiedad privada, que incluye las medidas frente a ocupaciones irregulares, lo relativo al abandono de viviendas, su conservación y los derechos de información en los procedimientos de comercialización.
- m) Concretar los términos en que deben participar los diferentes actores que intervienen en la materia de vivienda, tales como la administración, los promotores, constructores, técnicos y agentes inmobiliarios.

Artículo 4. Concepto y tipologías de vivienda.

1. A los efectos de la presente ley se entiende por vivienda el edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a residencia de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial. Quedan excluidos de este concepto los modos residenciales en los que se posibilite el uso residencial temporal por periodos inferiores a tres meses.

2. A los efectos de la presente ley se consideran las siguientes tipologías de vivienda:

- a) Viviendas libres, aquellas que, siendo de promoción pública o privada, no están sujetas a ningún régimen de protección pública ni de limitación de precios, en venta o renta.
- b) Viviendas Protegidas de Aragón, aquellas que siendo de promoción pública o privada, están sujetas a limitación de precios, ya sea en régimen de venta o de renta, sea a perpetuidad o durante plazos temporales limitados, siempre superiores a quince años.
- c) Viviendas públicas, aquellas que son promovidas por la administración, directamente o a través de sus sociedades instrumentales, incluso en procedimientos de colaboración con la iniciativa privada, para su incorporación a parques públicos y su destino a uso en régimen de alquiler u otras formas de uso temporal.
- d) Alojamientos colectivos, modalidad de vivienda pública o privada, en régimen de alquiler u otras formas de uso temporal, en la que los residentes disponen de un espacio de uso privativo y comparten otros de uso comunitario, tales como cocina, salas de estar, aulas, o áreas de trabajo o de ocio.
- e) Viviendas sociales, modalidad de vivienda o alojamiento colectivo, público o privado del tercer sector, destinado al alojamiento temporal de personas afectadas por circunstancias sobrevenidas de especial vulnerabilidad, generalmente insolventes en lo económico, que se ocupan sin contraprestación económica.

Artículo 5. Concepto de infravivienda.

A los efectos de la presente ley, y muy en particular en lo que afecta a lo determinado por el artículo 6.2.d) de la ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, se entienden por infraviviendas las edificaciones, o partes de ella, destinadas al uso de vivienda, que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad exigibles a la edificación.

Artículo 6. Viviendas desocupadas.

Se consideran viviendas desocupadas aquellas que, estando destinadas al uso habitual residencial, lo que excluye a las secundarias o de segunda residencia, permanezcan sin uso durante un tiempo continuado superior a tres años, o con uso muy ocasional, sin que exista justificación alguna respecto de su no utilización, o infrutilización, en los términos previstos en esta ley.

Artículo 7. Facultades y competencias.

1. En atención a lo determinado por el artículo 71.10ª del Estatuto de Autonomía de Aragón, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

Sin perjuicio de lo anterior, resulta absolutamente oportuna la colaboración interadministrativa, en el territorio aragonés, con sometimiento al cumplimiento de las condiciones básicas que establezca el Estado, en el ámbito de sus competencias

2. Corresponde a las diputaciones provinciales, las comarcas y los municipios la función de cooperación en la ejecución de las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma y, en tal sentido, tienen reconocida plena capacidad para impulsar programas y planes propios para la promoción de viviendas públicas de su titularidad, y la facultad de impulsar medidas de colaboración inter institucional en cuantos aspectos sean necesarios para la efectividad de las políticas aragonesas de vivienda, incluidos los procesos previos en materia del planeamiento urbanístico o territorial que al respecto se requieran.

3. Sin perjuicio del ejercicio directo de las facultades que, en materia de vivienda, pueden ejercer las diputaciones provinciales, las comarcas y los municipios, podrán delegar competencias en la Comunidad autónoma, y formalizar convenios con su sociedad instrumental Suelo y Vivienda de Aragón.

Artículo 8. Sociedades instrumentales en materia de vivienda.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las provincias, los municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios o con terceros, sociedades instrumentales públicas, de carácter mercantil, para el estudio, elaboración, desarrollo, gestión, promoción y ejecución de programas y planes de vivienda u otro objeto de la incumbencia de las Administraciones que las constituyan, siempre que no implique ejercicio de autoridad, y observando en

todo caso lo dispuesto por la legislación sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

2. Las sociedades constituidas a esos efectos podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de planes y proyectos en materia de vivienda, incluso para su calificación como de interés general de Aragón, incluyendo, en tal caso, los instrumentos de ordenación urbanística o territorial necesaria para su efectividad.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones en materia de vivienda, sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo destinados al uso vivienda, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos, conforme al destino que les es propio, incluyendo la posibilidad de actuar como beneficiarios de la expropiación para la constitución o ampliación de patrimonios públicos en ámbitos de reserva, o la adquisición de bienes a través de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración en áreas de tanteo y retracto.

d) La conservación y gestión de las viviendas objeto de sus planes y programas, en todo caso bajo la tutela de la Administración.

e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas relacionadas con la promoción de viviendas.

3. Las sociedades instrumentales que tengan la condición de medio propio y servicio técnico de entes públicos conforme a la normativa de contratación del sector público, podrán recibir encargos de la Administración titular en las condiciones y supuestos en ella establecidos.

4. Para la realización de su objeto social, las sociedades instrumentales tendrán, de conformidad con su naturaleza y con la normativa que les resulte de aplicación, las facultades que se les atribuyan y en todo caso las siguientes:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho privado, en orden a la mejor consecución de la promoción y gestión de viviendas públicas.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

c) Enajenar las viviendas cuya promoción y gestión les hubiera sido encomendada por cualquier administración de Aragón, sin perjuicio de la necesidad de reintegrar a la Hacienda pública que proceda los derechos económicos que le correspondan, y de conformidad con la encomienda que hubiera justificado su gestión.

d) Actuar como entidad instrumental de las administraciones titulares, o como entidad privada cuando proceda, y en concurrencia plena con terceros.

f) Ostentar la condición de beneficiaria de expropiaciones urbanísticas y de los derechos de adquisición preferente, cuando tengan por finalidad la ampliación del parque público de viviendas.

TÍTULO PRIMERO RÉGIMEN DE LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I Viviendas Libres

Artículo 9. Viviendas libres

A los efectos de esta ley se entiende por viviendas libres aquellas que se promueve sin ningún tipo de ayuda o subvención y no están afectadas por limitaciones administrativas en cuanto a su precio, de venta o renta, que se rige por las condiciones de oferta y demanda en el mercado.

Artículo 10. Promotores y suelos aptos para la construcción de viviendas libres

1. Tanto las diferentes administraciones públicas, como sus sociedades instrumentales, entidades del tercer sector y personas privadas, físicas o jurídicas, podrán ostentar la condición de promotores de viviendas libres, sea en régimen de alquiler o de venta.

2. La promoción de viviendas libres solo podrá impulsarse sobre suelos expresamente calificados para tal uso por el planeamiento municipal o sobre cualesquiera otros suelos en los que expresamente autorice tal uso el planeamiento municipal aplicable en cada caso, incluidas las excepciones previstas respecto del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II Viviendas Protegidas de Aragón

Artículo 11. Concepto y contenido

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas de Aragón (VPA) aquellas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad y precio, en venta o en renta, establecidos por la presente ley y su normativa de desarrollo, y se califiquen como tales por el Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda.

2. Se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda protegida de Aragón todos aquellos espacios complementarios y coadyuvantes al de vivienda, tales como garajes, trasteros, anejos o locales que se incluyan en la calificación definitiva de vivienda protegida.

Artículo 12. Modalidades y destino de la vivienda protegida de Aragón

1. Las viviendas protegidas de Aragón responderán a una única modalidad general, sin diferenciación de especialidades o ubicación geográfica, y podrán ser destinadas indistintamente a venta o a alquiler.

2. Las viviendas protegidas de Aragón solo podrán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o usuarios, quedando expresamente prohibidos cualesquiera otros usos, tales como actividades económicas, segunda residencia o alojamiento turístico.

3. Transcurridos seis meses desde que se otorgase la licencia de primera ocupación y la calificación definitiva como viviendas protegidas, plazo durante el que deberán formalizarse los contratos de venta o alquiler, no podrán permanecer desocupadas por plazo superior a otros seis meses, salvo causa justificada que deberá ser expresamente autorizada por el Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda. A fin de poder comprobar el cumplimiento de lo anterior el promotor deberá notificar al Departamento competente en materia de vivienda los datos

relativos a los referidos contratos, y los adjudicatarios deberán notificar igualmente la fecha de ocupación efectiva de la vivienda.

4. El incumplimiento de lo anterior habilitará al Gobierno de Aragón a la adquisición forzosa de las viviendas protegidas de Aragón, desocupadas injustificadamente, con el precio que resulte de aplicar el 90% del módulo vigente en ese momento.

Artículo 13. Promotores y suelos aptos para la construcción de vivienda protegida de Aragón

1. Tanto las diferentes administraciones públicas, como sus sociedades instrumentales, entidades del tercer sector y personas privadas, físicas o jurídicas, podrán ostentar la condición de promotores de viviendas protegidas de Aragón, sea en régimen de alquiler o de venta.

2. La promoción de vivienda protegida de Aragón podrá impulsarse indistintamente sobre suelos expresamente calificados para tal uso o sobre cualesquiera otros destinados a la construcción de vivienda según el planeamiento municipal aplicable en cada caso, salvo sobre los específicamente dedicados a vivienda pública o social.

3. Podrán igualmente promoverse, tanto en régimen de venta como en alquiler, sobre suelos calificados urbanísticamente para usos terciarios (comercio, oficinas, hostelería, ocio, espectáculos y análogos), sin necesidad de recalificación previa, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Deberá hacerse efectivo el incremento de módulos de reserva a que se refiere el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, sin que pueda minorarse ni excepcionarse en ningún caso. Su materialización en metálico solo será admisible cuando se trate de promociones no superiores a cinco viviendas.

b) Dado lo excepcional de esta posibilidad, justificado por la conveniencia de ampliar con carácter de urgencia el parque de suelos que pueden destinarse a viviendas con algún tipo de protección pública, la solicitud de licencia urbanística, o título equivalente, deberá instarse en el plazo máximo de doce años, a contar desde la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

c) La ejecución de las obras correspondientes deberá iniciarse en el plazo máximo de nueve meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de licencia urbanística, o título habilitante que proceda, y concluirse en el plazo máximo de treinta meses, a contar desde el inicio de obras.

d) La utilización de suelos terciarios para la construcción de viviendas protegidas de Aragón no significará alteración del aprovechamiento medio del ámbito en que se encuentren tales suelos.

e) Quedan excluidos de la posibilidad a que se refiere el presente punto 3 de este artículo, los suelos destinados a uso terciario que sean incompatibles con el uso vivienda por razón de otras limitaciones sectoriales, tales como afecciones por ruido, o se encuentren en ámbitos, Unidades o Sectores de uso característico distinto al de vivienda.

Artículo 14. Destinatarios de las viviendas protegidas de Aragón, en venta o alquiler

Solo podrán acceder a la compra o alquiler de viviendas protegidas personas cuyos ingresos brutos, individuales o para el conjunto de la unidad de convivencia, estén situados entre tres y seis veces el IPREM del año anterior, ponderados en su caso según

lo determinado en el artículo 25.2 de la presente ley, y no sean titulares en régimen de propiedad de otra vivienda adecuada a sus necesidades familiares, o que quepa considerar como infravivienda.

Artículo 15. Precio de venta y renta de las viviendas protegidas de Aragón

1. El precio de venta y renta de las viviendas protegidas de Aragón, incluidos sus anejos vinculados, se ajustará anualmente mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, de manera justificada, atendiendo a las circunstancias del mercado de la vivienda y los costes de suelo y construcción.

2. El módulo mediante el que se determine el precio de venta o alquiler de las viviendas protegidas de Aragón a que se refiere el punto anterior no necesariamente será único, pudiendo concretarse de manera diferenciada en atención a circunstancias específicas, debidamente justificadas, tales como mayores o menores costes de suelo, urbanización o construcción.

3. Sin perjuicio de posibles desarrollos reglamentarios futuros, de mayor concreción, el precio de venta (antes de IVA) en ningún caso podrá superar en más de 3,5 veces el IPREM del año anterior, referido al metro cuadrado útil de vivienda, ni el 60% de ese límite si se refiere a anejos vinculados.

4. Para los supuestos de viviendas protegidas de Aragón en régimen de alquiler, la renta anual no podrá superar el 5% del valor en venta.

Artículo 16. Calificación de vivienda protegida de Aragón

1. El reconocimiento de una vivienda como protegida de Aragón, incluidos sus anejos, y por tanto la posibilidad de acceder a los beneficios que para ellas se dispongan, requerirá la expresa calificación de tal condición.

2. La calificación administrativa de una vivienda como protegida de Aragón, así como de sus anejos vinculados, corresponde al Departamento competente en materia de vivienda y el procedimiento se desarrollará en dos fases: Calificación provisional y calificación definitiva.

3. La calificación provisional como viviendas protegidas de Aragón se obtendrá por el procedimiento de declaración responsable del promotor, mediante la que manifieste que la promoción cumple los requisitos exigidos en la normativa vigente al efecto, y será efectiva desde el mismo momento de su presentación en el registro administrativo, sin perjuicio de la facultad del Departamento competente en la materia de manifestar los reparos que apreciase que, en su caso, habrán de comunicarse en el improrrogable plazo de tres meses, a contar desde la entrada en registro de la declaración responsable, y ser subsanados antes de la calificación definitiva.

4. El documento de declaración responsable referido en el punto anterior deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

- a) Identidad y domicilio del promotor
- b) Ubicación específica de la promoción.
- c) Copia de la licencia urbanística efectivamente otorgada por el ayuntamiento del municipio en que se proyecte la promoción.
- d) Copia, en formato digital editable, del proyecto que hubiera sido objeto de otorgamiento de licencia urbanística.
- e) Hoja resumen del número de viviendas proyectadas, y de sus superficies útiles, así como, en su caso, de los garajes, trasteros u otros anejos calificables.
- f) Declaración expresa por parte del promotor, e informe del técnico autor del proyecto, en los que se manifieste que el proyecto cumple todos los requisitos exigibles para su calificación provisional como vivienda protegida de Aragón
- g) Régimen previsto para su uso: venta o alquiler.

h) Precio de comercialización previsto, sea en venta o en renta.

5. La calificación definitiva como viviendas protegidas de Aragón se obtendrá, igualmente, por el procedimiento de declaración responsable del promotor, que será efectiva desde el mismo momento de su presentación en el registro autonómico, mediante el que manifieste que las obras han sido ejecutadas con arreglo al proyecto que alcanzó la calificación provisional, con los ajustes de menor entidad que hubiesen requerido, en su caso la subsanación de los reparos manifestados respecto de la calificación provisional, y será efectiva desde el mismo momento de su presentación en el registro administrativo de la Comunidad Autónoma.

6. El documento de declaración responsable referido en el punto anterior deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

- a) Copia del título que habilita la primera ocupación del edificio.
- b) Copia en formato digital editable del proyecto finalmente ejecutado.
- c) Hoja resumen de las viviendas finalmente construidas, sus superficies útiles, así como, en su caso, de los garajes, trasteros u otros anejos calificables.
- d) Precios finales de comercialización, en venta o renta.

7) Si el Departamento competente en materia de vivienda apreciase circunstancias que impiden la declaración definitiva como viviendas protegidas de Aragón, o que no se hubieran subsanado los reparos notificados respecto de la calificación provisional, deberá notificarlo al promotor en el improrrogable plazo de un mes desde la presentación de la declaración responsable, decayendo, o debiendo ser reintegrables desde el momento de la recepción de la notificación, cuantos beneficios pudieran corresponder por su pretendida condición definitiva de vivienda protegida de Aragón.

Artículo 17. Duración de la calificación definitiva como vivienda protegida de Aragón

1. La calificación definitiva como viviendas protegidas de Aragón tendrá una vigencia mínima de quince años, durante los que cualquier operación de venta, en segundas o posteriores transmisiones, o de renta, estará sujeta a los precios máximos que por Orden del titular del departamento competente al respecto se determinen anualmente.

2. Transcurrido ese plazo cualquier titular de viviendas protegidas de Aragón tendrá derecho a su descalificación, si así lo solicita, con los siguientes efectos:

- a) Cualesquiera administraciones públicas (central, autonómica o local) podrán ejercer el derecho de compra preferente a los precios vigentes en el momento de la solicitud de descalificación según la Orden a que se refiere el artículo 15.1 de la presente ley, a cuyo fin deberán tener conocimiento de la solicitud a través de una "ventanilla única" autonómica, pudiendo ejercer tal derecho durante un plazo de dos meses a contar desde la entrada en registro de la solicitud de la descalificación.
- b) En el supuesto de que cualquier administración ejerciera el derecho preferente de compra referido en el punto anterior, no podrá formularse nueva solicitud de descalificación hasta pasados, al menos, otros quince años a contar desde la fecha en que se formalizase la transmisión a favor de la administración interesada.
- c) Caso de que más de una administración manifestase voluntad de ejercer el derecho de compra preferente, la administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, tendrá preferencia sobre la local, y esta respecto de la estatal.
- d) En el supuesto de que ninguna administración manifestase decisión en cuanto al derecho de compra preferente, deberán reintegrarse cuantos beneficios económicos se hubieran obtenido por su calificación definitiva.

Artículo 18. Reserva de suelos para la construcción de viviendas protegidas de Aragón.

1. En cumplimiento de la legislación básica estatal, ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, las modificaciones de planeamiento general municipal que contemplen nuevos ámbitos de desarrollo para uso vivienda deberán reservar el 40% de la edificabilidad residencial a tipologías con algún modo de protección pública que permita establecer precios máximos de venta o renta.

2. Dicha exigencia no será de aplicación a suelos que, a la fecha de entrada en vigor de la referida ley 12/2023, ya estuvieran clasificados como urbanizables delimitados, o equivalentes, y prevean reservas inferiores a ese 40%, en los que seguirán vigentes las previstas en el planeamiento general.

3. En cualquier caso, quedan excluidas de tal necesidad de reserva los municipios con población inferior a 10.000 habitantes y las modificaciones de PGOU que prevean una capacidad total de la unidad o sector inferior a cincuenta viviendas, sea cual sea la población del municipio afectado.

4. La edificabilidad asignada a las viviendas públicas a que se refiere el Capítulo III de este título de la Ley de vivienda de Aragón computará como parte del 40% a que se refiere el punto 1 de este artículo y, en su caso, al punto 5 siguiente.

5. La reserva del 20% a que se refiere la disposición final cuarta de la ley 12/2023, respecto del suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, solo será exigible en municipios con población superior a 10.000 habitantes y actuaciones de renovación que afecten a unidades de ejecución con densidad total superior a cincuenta viviendas. Para el resto de supuestos se estará a lo que determine el planeamiento urbanístico municipal vigente en cada caso.

Artículo 19. Cómputo de aprovechamiento en suelos destinados a la construcción de vivienda protegida de Aragón

1. A los efectos de lo previsto por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en sus artículos 124 a 129, el coeficiente de homogeneización respecto de las edificabilidades destinadas específicamente a uso vivienda protegida de Aragón, será de 0,50.

2. Los municipios, mediante modificaciones aisladas de sus Planes generales de Ordenación Urbana, podrán establecer coeficientes inferiores al determinado en el punto anterior.

Artículo 20. Procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón

1. En atención a que las viviendas protegidas de Aragón pueden ser beneficiarias de ayudas públicas, dirigidas a promotores y usuarios, su adjudicación, tanto en régimen de venta como en alquiler, estará sujeta a control de la Administración, salvo que se trate de proyectos impulsados por Cooperativas de vivienda, en cuyo caso la adjudicación la determinarán los socios de las mismas.

2. Si se tratara de promociones en régimen de venta, una vez se hubiera obtenido la calificación provisional como vivienda protegida de Aragón, sea de promoción pública, por cualquier administración o sus sociedades instrumentales, o privada, el Gobierno de Aragón publicitará en su Portal de Transparencia los contenidos sustanciales del proyecto que haya alcanzado tal calificación, al objeto de que cualesquiera interesados manifiesten, durante un plazo máximo de tres meses, su pretensión de compra, aportando la siguiente información:

- a) Identificación del solicitante, nombre y apellidos, fecha de nacimiento, DNI, teléfono de contacto y domicilio a efectos de notificaciones.
- b) Composición e ingresos brutos anuales de la unidad de convivencia.
- c) Declaración de no ser titular de otra vivienda, o compromiso de venta antes de la calificación definitiva.
- d) Circunstancias específicas, tales como las relacionadas con situación de vulnerabilidad, dependencias o limitaciones de cualquiera de los integrantes de la unidad familiar.
- e) Declaración del municipio en que se encuentre empadronado.

3. Concluido el referido plazo, el Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda, mediante Orden de su titular y en el plazo máximo de otros tres meses, aprobará la relación de solicitantes, de las que excluirá a quienes no cumplan los requisitos exigidos en la presente ley, que podrá superar en número al de viviendas disponibles, y ordenada según prevalencia en atención a los siguientes criterios:

- a) Prioridad para quienes estuvieran empadronados en el municipio en que se emplace la promoción en el momento en que se publicite el procedimiento de adjudicación.
- b) Orden de entrada de las solicitudes en el registro.
- c) En atención a circunstancias específicas relacionadas con la vulnerabilidad, u otras análogas, mediando informe justificativo, el acuerdo de relación de solicitantes podrá establecer orden prevalente en favor de los correspondientes solicitantes,

4. La referida relación, ordenada de manera prevalente, vinculará al promotor, sea una administración pública o la iniciativa privada, a ofertar la posibilidad de compra según el orden establecido en la misma, reconociendo la condición de reserva respecto de aquellas solicitudes que, en su caso, superen en número al de viviendas promovidas en cada actuación.

5. Si el número de solicitantes fuese inferior al de viviendas proyectadas en cada caso, el promotor podrá adjudicar las restantes a cualquier solicitante que cumpla los requisitos, por orden de solicitud.

6. Si se tratara de promociones en régimen de alquiler, el procedimiento de primera adjudicación será análogo al referido en los puntos anteriores, si bien solo podrá iniciarse con seis meses de antelación respecto de la fecha prevista para la conclusión de las obras.

CAPÍTULO III

Viviendas Públicas de Aragón

Artículo 21. Concepto y Contenido

1. Tendrán la consideración de viviendas públicas de Aragón las de titularidad pública, de cualquiera de las administraciones, destinadas a alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de uso temporal, sujetas a limitaciones de renta y destinada a personas con dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre.

2. Se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda pública de Aragón todos aquellos espacios complementarios y coadyuvantes al de vivienda, tales como garajes, trasteros, anejos o locales vinculados desde proyecto a las mismas.

3. Las viviendas públicas deben integrarse en el parque público de la administración que sea su titular y, a diferencia de las viviendas protegidas de Aragón, no pueden ser enajenadas en ningún momento de su vida útil.

Artículo 22. Modalidades y destino de las viviendas públicas de Aragón

1. Las viviendas públicas de Aragón responderán a una única modalidad general, sin diferenciación de especialidades o ubicación geográfica, y solo podrán destinarse a alquiler, cesión u otras fórmulas de uso temporal.

2. Las viviendas públicas de Aragón solo podrán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o usuarios, quedando expresamente prohibidos cualesquiera otros usos, tales como actividades económicas, segunda residencia o alojamiento turístico.

3. Como excepción a lo determinado en el punto anterior, las viviendas públicas de Aragón podrán igualmente destinarse a vivienda ocasional, incluso por cortos periodos de tiempo, para su ocupación por empleados del sector público que presten servicio ocasional en los municipios en que se encuentren tales viviendas, o para trabajadores relacionados con la actividad turística que precisen alojamiento de temporada.

Artículo 23. Promotores y suelos aptos para la construcción de viviendas públicas de Aragón

1. La promoción de viviendas públicas de Aragón solo podrá ejercerse por administraciones públicas o sus sociedades instrumentales, sin perjuicio de los mecanismos de colaboración que puedan formalizarse con entidades del tercer sector, o con la iniciativa privada, en procedimientos de adjudicación de ejecución de obra y gestión, con adjudicación directa o en concurrencia competitiva según proceda.

2. La promoción de viviendas públicas de Aragón podrá impulsarse indistintamente sobre suelos calificados para uso de vivienda libre, sin limitaciones adicionales, sobre suelos expresamente calificados para uso de vivienda protegida de Aragón, en ambos casos de titularidad pública, y también sobre suelos dotacionales públicos, en este caso cumpliendo las Normas recogidas en la Directriz Especial de Aragón, sobre viviendas dotacionales públicas, aprobada por Decreto 128/2024, de 17 de julio.

3. En cualquiera de los supuestos anteriores los suelos sobre los que se promueva la construcción de viviendas públicas de Aragón pasarán a tener la condición de suelos dotacionales.

Artículo 24. Precio de renta de las viviendas públicas de Aragón

1. El precio de alquiler, o forma de uso equivalente, de las viviendas públicas de Aragón, incluidos sus anejos vinculados, se determinará en las condiciones específicas de cada promoción, si fuera ejercida directamente por alguna administración, o sus sociedades instrumentales, o en los pliegos que rijan la adjudicación de la concesión o derecho de superficie, si se hiciera mediante colaboración con la iniciativa privada o entidades del tercer sector.

2. En ningún caso el precio a pagar por el adjudicatario del uso de la vivienda podrá superar el 30% de los ingresos brutos de la unidad familiar que la ocupe. Para los supuestos de VPA en régimen de alquiler, la renta anual no podrá superar el 5% del valor en venta.

3. A fin de garantizar ese límite de pago por parte de los destinatarios de esta tipología de vivienda, la administración promotora deberá garantizar las ayudas económicas, proporcionadas a los ingresos anuales de la unidad de convivencia adjudicataria, durante un plazo no menor de diez años, a contar desde el inicio del contrato de arrendamiento o régimen de uso equivalente.

Artículo 25. Destinatarios de las viviendas públicas de Aragón.

1. Con carácter general solo podrán acceder al alquiler, u otros regímenes de uso temporal equivalentes, de viviendas públicas de Aragón personas cuyos ingresos brutos, individuales o para el conjunto de la unidad de convivencia, estén situados entre dos veces y media y cinco veces y media el IPREM del año anterior, y no sean titulares en régimen de propiedad de otra vivienda adecuada a sus necesidades familiares, o que no quepa considerar como infravivienda.

2. Cuando en la unidad familiar más de uno de sus miembros fuese receptor de ingresos, la suma de todos ellos se ponderará aplicando a la suma un coeficiente reductor de 0,70, También se aplicará coeficiente reductor, de 0,80, si alguno de los miembros sufre discapacidad en las condiciones establecidas en la normativa sobre IRPF, adicional, en su caso, al anteriormente referido de 0,70

3. Podrán acceder igualmente al derecho de uso de las viviendas públicas de Aragón, las personas, o unidades de convivencia, que superen el límite máximo de ingresos señalado en el punto anterior en los siguientes supuestos:

- a) Que en una determinada promoción, transcurridos seis meses desde que se hubiera obtenido la licencia de primera ocupación, no hubiera demanda suficiente para ocupar la totalidad de viviendas por parte de interesados que cumplieran la limitación superior de ingresos, en cuyo caso dicho límite de ingresos se ampliaría hasta ocho veces el IPREM.
- b) Que los solicitantes de la vivienda fuesen empleados del sector público que presten servicio temporal en los municipios en que se encuentren tales viviendas, o para trabajadores relacionados con la actividad turística que precisen alojamiento de temporada, en este supuesto sin limitación de ingresos máximos, ni porcentajes de viviendas excepcionables, ni necesidad de esperar el transcurso de seis meses desde el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Artículo 26. Calificación y extensión temporal de las viviendas públicas de Aragón.

1. La promoción de viviendas públicas de Aragón no requerirá de procedimientos específicos de calificación como tales, ni siquiera los correspondientes a viviendas protegidas de Aragón. Bastará que en el expediente necesario para obtener el título habilitante para la ejecución de las obras se haga constar que se trata de esa modalidad de vivienda: públicas de Aragón.

2. Las viviendas públicas de Aragón tendrán tal condición a perpetuidad, sin que puedan enajenarse en ningún momento, salvo necesidades públicas que requieran procedimientos especiales tales como los de expropiación.

Artículo 27. Reserva y cesión de suelos para la construcción de viviendas públicas de Aragón.

1. Los suelos que, en procedimientos de Revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbana, o de sus modificaciones aisladas, se destinen a la construcción de viviendas públicas de Aragón, computarán como parte de las reservas exigidas por la legislación básica estatal, o la ley de urbanismo de Aragón, para la construcción de tipos de vivienda con algún régimen de protección.

2. La edificabilidad asignada a las viviendas públicas a que se refiere el presente Capítulo de la Ley de vivienda de Aragón computará como parte de los porcentajes de reserva exigibles a que se refiere el punto 1 de este artículo, tanto en

suelos no urbanizados como en los ya urbanizados que deban someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Artículo 28. Cómputo de aprovechamiento y cesión de suelos destinados a la construcción de viviendas públicas de Aragón

1. Dada la condición de suelos dotacionales que la presente ley reconoce a los destinados a promoción de vivienda pública de Aragón, las edificabilidades asignadas a los mismos carecen de aprovechamiento lucrativo, a los efectos de lo previsto por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en sus artículos 124 a 129.

2. En atención a tal carácter dotacional, que las edificabilidades asignadas no entran en cómputo de aprovechamiento y que, por tanto, no afecta a los derechos de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor de la administración municipal, los suelos que los ayuntamientos, en procedimientos de Revisión o Modificación aislada de sus PGOU, califiquen para el uso de vivienda pública de Aragón, deberán cederse gratuitamente a la administración autonómica, sin participación en costes de urbanización.

Artículo 29.- Incremento de los módulos de reserva

1. Atendiendo a que las viviendas públicas de Aragón tienen carácter dotacional, los módulos de reserva requeridos por el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón no serán exigibles en lo que se refiere al número de viviendas que potencialmente puedan construirse sobre los suelos en las que se edifiquen.

2. Por el mismo motivo, cuando un determinado proyecto de viviendas públicas prevea un número total que suponga un incremento respecto de la densidad prevista por el Plan General de Ordenación Urbana que le sea de aplicación, también se considerarán excepcionados de la exigencia de incremento de módulos de reserva a que se refiere el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 30. Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas de Aragón

1. La adjudicación de alquiler, o derechos similares de uso temporal, respecto de las viviendas públicas de Aragón, estará sujeta a resolución, o control, de la Administración titular las mismas, incluso si la promoción fuese impulsada mediante mecanismos de colaboración con la iniciativa privada en los que esta asumiera, en todo o en parte, los costes necesarios para su ejecución.

2. La administración promotora de viviendas públicas de Aragón, nunca antes de un año respecto de la fecha en que estuviera prevista la finalización de las obras, publicitará en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón, si fuese de promoción autonómica, u otros soportes que garanticen similar conocimiento público si lo fueran otras administraciones, los contenidos sustanciales del proyecto en fase de ejecución, al objeto de que cualesquiera interesados manifiesten, durante un plazo máximo de tres meses, su pretensión de acceder a la condición de inquilinos o usuarios, aportando la siguiente información:

- a) Identificación del solicitante, nombre y apellidos, fecha de nacimiento, DNI, teléfono de contacto y domicilio a efectos de notificaciones.
- b) Composición e ingresos brutos anuales de la unidad de convivencia.

c) Declaración de no ser titular de otra vivienda, o compromiso de venta antes de la formalización del contrato de alquiler o equivalente.

d) Circunstancias específicas, tales como las relacionadas con situación de vulnerabilidad, dependencias o limitaciones de cualquiera de los integrantes de la unidad familiar.

e) Declaración del municipio en que se encuentre empadronado.

3. Concluido el referido plazo, el Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda, mediante acuerdo de su titular, o el órgano competente si la promoción fuese de otra Administración, en cualquier caso, en el plazo máximo de otros tres meses, aprobará la relación de solicitantes, de las que excluirá a quienes no cumplan los requisitos exigidos en la presente ley, y ordenada según prevalencia en atención a los siguientes criterios:

a) Prioridad para los sectores específicos a los que, en su caso, estuviera especialmente dirigida la promoción.

b) Prioridad para quienes estuvieran empadronados en el municipio en que se emplace la promoción en el momento en que se publicite el procedimiento de adjudicación.

c) Orden de entrada de las solicitudes en el registro.

d) En atención a circunstancias específicas relacionadas con la vulnerabilidad, u otras análogas, mediando informe justificativo, el acuerdo de relación de solicitantes podrá establecer orden prevalente en favor de concretos solicitantes,

4. La referida relación, ordenada de manera prevalente, vinculará no solo a la administración pública promotora, si actuase directamente o mediante sociedades instrumentales, sino, también, al adjudicatario de la construcción y gestión, si fuera en régimen de colaboración con la iniciativa privada, en concesión o derecho de superficie.

5. Si el número de solicitantes fuese inferior al de viviendas proyectadas en cada caso, se podrán adjudicar las restantes a cualquier solicitante que cumpla los requisitos, preferentemente por orden de solicitud.

CAPÍTULO IV

Alojamientos colectivos

Artículo 31.- Concepto y contenido

1. A los efectos de la presente ley se entiende por alojamientos colectivos modos de construcciones destinadas a residencia habitual en los que el espacio reservado para uso privativo de los usuarios puede incluir solo el necesario para las funciones de dormir y de baño o aseo, disponiendo de áreas con uso compartido en las que satisfacer el resto de las necesidades propias de la vivienda, tales como cocina, lavado o salas de estar, sin que quepa admitir la división de los espacios privativos en régimen de propiedad horizontal.

2. Con las especialidades contempladas en los artículos de este capítulo de la presente ley, siempre que cumpla lo requerido por la misma, tendrán la consideración de vivienda, en particular respecto de los efectos fiscales.

3. Para su consideración como vivienda, entre otras exigencias, deberán contar, al menos, con un espacio de uso privativo destinado a dormitorio y baño, cuya superficie útil no podrá ser inferior a 20 m², y deberá estar complementada por espacios de uso compartido destinados a cocina, comedor, estancia y otros opcionales como aulas, áreas de trabajo, cafetería, gimnasio y análogas, cuya superficie útil será superior al 50% de las superficies útiles privativas totales del edificio, sin que entre estas puedan computarse las destinadas a usos técnicos, tales como almacenes, cuartos de instalaciones y similares, ni tampoco las correspondientes a zonas comunes de paso, tales como vestíbulos, pasillos, escaleras y otras de similar índole.

4. Los alojamientos colectivos construidos sobre suelos públicos formarán parte del parque público de viviendas.

Artículo 32. Destinatarios y régimen de uso.

1. Los alojamientos colectivos de Aragón, sin perjuicio de otras modalidades posibles de residencia colectiva que no serán consideradas como una de las tipologías de vivienda en Aragón, se conciben como un primer modo de vivienda asequible que permita, muy en particular, una emancipación no retardada del sector más joven de la población.

2. Además de lo anterior, se considera que los alojamientos colectivos pueden igualmente constituir la vivienda temporal para quienes viven situaciones transitorias, tales como estudiantes o trabajadores desplazados temporalmente, por quienes se ven afectados por procesos de separación o divorcio que provocan la necesidad de una vivienda temporal, o cualesquiera otras circunstancias análogas.

3. El régimen de uso de los alojamientos colectivos será el de alquiler, cesión u otros análogos de carácter temporal.

4. No tendrán la consideración de vivienda aquellos alojamientos colectivos en los que se posibiliten contratos de alquiler, cesión de uso o similar por plazos inferiores a seis meses.

Artículo 33. Promotores y suelos aptos para la construcción de alojamientos colectivos de Aragón.

1. Tanto las diferentes administraciones públicas, como sus sociedades instrumentales, entidades del tercer sector y personas privadas, físicas o jurídicas, podrán ostentar la condición de promotores de alojamientos colectivos, en cualquier caso, será en régimen de alquiler, cesión de uso u otros modos de uso temporal.

2. La promoción de alojamientos colectivos podrá impulsarse indistintamente sobre suelos expresamente calificados para tal uso, sobre cualesquiera otros destinados a la construcción de vivienda libre, también sobre los calificados por el planeamiento para usos terciarios e, incluso, sobre suelos destinados a equipamientos sociales o asistenciales, sean públicos o privados. En ningún caso podrán destinarse a este fin suelos expresamente calificados para la construcción de viviendas protegidas de Aragón.

Artículo 34. Precio de renta de los alojamientos colectivos

1. El precio de alquiler, o forma de uso equivalente, de los alojamientos colectivos, incluidos sus anejos vinculados si los tuvieran, no estará sujeto a limitación administrativa alguna cuando fuesen promovidos por la iniciativa privada.

2. Cuando fuesen promovidos por cualquier administración, o sus sociedades instrumentales, el precio del alquiler no podrá superar en más de un 15% el que estuviera vigente para viviendas protegidas de Aragón, considerando como superficie útil la correspondiente al espacio privativo más la cuota parte correspondiente a espacios de uso compartido en los términos señalados en el artículo 31.3 de esta ley.

Artículo 35.- Aprovechamiento urbanístico y módulos de reserva.

1. El aprovechamiento urbanístico atribuible a los suelos sobre los que se promueva la construcción de alojamientos colectivos será el que tuvieran asignado por el planeamiento en razón de su calificación específica.

2. Cuando la promoción se concrete sobre suelos destinados a uso vivienda libre o terciario los ayuntamientos podrán exigir el aumento de los módulos de reserva a que se refiere el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, con el límite que derive de computar una unidad de reserva por cada 85 metros cuadrados construibles de uso alojamiento colectivo.

3. Cuando la promoción se concrete sobre suelos dotacionales, sean públicos o privados, no será exigible el incremento de módulos de reserva a que se refiere el artículo 86 del TRLUA.

CAPÍTULO V

Viviendas Sociales de Aragón

Artículo 36.- Concepto y contenido

1. Tendrán la consideración de viviendas sociales de Aragón las de titularidad pública, de cualquiera de las administraciones, o propiedad de entidades del tercer sector, destinadas a uso en régimen de cesión temporal, sin contraprestación económica por parte del usuario, a fin de atender situaciones sobrevenidas de especial vulnerabilidad.

2. Se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda social de Aragón todos aquellos espacios complementarios y coadyuvantes al de vivienda, tales como garajes o trasteros, así como modos residenciales tipo alojamientos colectivos que específica y expresamente se destinen a esta tipología.

3. Las viviendas sociales de titularidad pública deben integrarse en el parque de público de la administración que sea su titular sin que puedan ser enajenadas en ningún momento de su vida útil.

Artículo 37. Modalidades y destino de las viviendas sociales de Aragón

1. Las viviendas sociales de Aragón responderán a una única modalidad general, sin diferenciación de especialidades o ubicación geográfica, y solo podrán destinarse, en régimen de cesión, a domicilio temporal de sus adjudicatarios o usuarios, en los términos previstos en el artículo 39 de la presente ley.

2. Como excepción a lo determinado en el punto anterior, las viviendas sociales de Aragón podrán igualmente destinarse a vivienda habitual de trabajadores sociales directamente relacionados con la gestión de viviendas de esta tipología.

Artículo 38. Promotores y suelos aptos para la construcción de viviendas sociales de Aragón

1. La promoción y gestión de viviendas sociales de Aragón solo podrá ejercerse por administraciones públicas, o sus sociedades instrumentales, o por entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, tales como ONGs, fundaciones o asociaciones de voluntarios.

2. Cuando se trate de viviendas sociales de titularidad autonómica el Departamento competente para su promoción y gestión será aquel que tenga atribuidas las relativas a materias de Bienestar Social.

3. La promoción de viviendas sociales de Aragón podrá impulsarse indistintamente sobre suelos calificados para uso vivienda libre, sin limitaciones adicionales, sobre suelos expresamente calificados para uso de vivienda protegida de Aragón, y también sobre suelos dotacionales públicos o privados.

4. En cualquiera de los supuestos anteriores lo suelos sobre los que se promueva la construcción de viviendas sociales de Aragón, o las que existan antes de la entrada en vigor de la presente ley, disfrutarán de cuantos beneficios puedan corresponder a la condición de uso dotacional, sin que ello signifique modificación de la calificación urbanística atribuida por el planeamiento municipal.

Artículo 39. Destinatarios de las viviendas sociales de Aragón.

1. Con carácter general solo podrán acceder al uso temporal de viviendas sociales de Aragón personas o unidades de convivencia cuya situación sea de residencia en la vía pública, o espacios públicos inadecuados, o que se hayan visto en situación especialmente vulnerable por circunstancias sobrevenidas careciendo de ingresos adecuados para acceder a otras tipologías de vivienda.

2. Podrán acceder igualmente al derecho de uso de las viviendas sociales de Aragón, las personas, o unidades de convivencia que, aun contando con recursos económicos suficientes para acceder a otras tipologías de vivienda, se hayan visto expulsados de sus viviendas por imposición administrativa de desalojo derivada de circunstancias tales como incendios, hundimientos efectivos o previsibles, u otros motivos de similar índole.

Artículo 40. Contraprestación por el uso de las viviendas sociales de Aragón

1 Tal como se determina en el artículo 36.1 de la presente ley, el derecho de uso de las viviendas sociales de Aragón no estará sujeto a pago por parte de los usuarios, salvo lo previsto en los apartados siguientes.

3. Los promotores y gestores de las viviendas sociales de Aragón, podrán requerir de sus usuarios el pago, total o parcial, del coste de suministros (energía, agua, climatización o similares) sin que tal aportación pueda superar el 10% de los ingresos del usuario.

4. Si se trata de personas o unidades de convivencia a que se refiere el artículo 39.2, los promotores y gestores de las viviendas sociales de Aragón, podrán requerir de sus usuarios el pago, total o parcial, por el derecho de uso y coste de suministros, sin que la cuantía total pueda superar ni el 20% de los ingresos correspondientes de la unidad de convivencia, ni el precio equivalente que resultaría de su consideración como vivienda protegida de Aragón.

Artículo 41. Calificación y extensión temporal del derecho de uso de las viviendas sociales de Aragón.

1. La promoción de viviendas sociales de Aragón no requerirá de procedimientos específicos de calificación como tales, ni siquiera los correspondientes a viviendas protegidas de Aragón. Bastará que en el expediente necesario para obtener el título habilitante para la ejecución de las obras se haga constar que se trata de esa modalidad de vivienda: sociales de Aragón.

2. No obstante lo anterior, para poder acceder a los beneficios que pudieran corresponder a las viviendas sociales, deberán solicitar su inscripción en el registro a

que se refiere el artículo 42 de la presente ley, tanto si se trata de nuevas promociones como si son viviendas sociales preexistentes.

3. El derecho de uso temporal de las viviendas sociales no podrá extenderse, con carácter general, por plazo superior a dos años. Podrá ser ampliado, no obstante, por periodos sucesivos de un año, para lo que se requerirá informe de los servicios sociales del Gobierno de Aragón, que justifiquen la conveniencia u oportunidad de ampliación del plazo inicial de dos años, o de sus posteriores prórrogas.

Artículo 42. Registro de viviendas sociales de Aragón.

1. El Gobierno de Aragón, a través del Departamento competente en materia de Bienestar Social, formará un registro de viviendas sociales de Aragón en el que deberán figurar cuantas sean de titularidad pública.

2. Las entidades del tercer sector que sean titulares de viviendas sociales de Aragón podrán solicitar la inscripción en dicho registro de las que sean de su propiedad. Para poder acceder a los beneficios que puedan corresponder a esta tipología de viviendas será obligada su inscripción.

3. Los datos que deberán facilitarse para la inscripción en el referido registro, sean públicas o de entidades del tercer sector, son los siguientes:

- a) Breve memoria suscrita por técnico competente en la que se especifique el emplazamiento exacto de las viviendas objeto de solicitud de inscripción, la superficie total construida de la edificación, relación de viviendas existentes, con expresión de sus superficies útiles y descripción de locales destinados a otros usos, si los hubiera, tales como garajes, trasteros, oficinas o locales comerciales, con indicación de sus superficies.
- b) Copia de la licencia municipal, o título habilitante de la edificación.
- c) Declaración responsable en la que se manifieste no estar incurso en ningún procedimiento de disciplina urbanística.
- d) Planos de emplazamiento y de distribución de las diferentes plantas del edificio.
- e) Información fotográfica referida, al menos, al exterior de la edificación.

Artículo 43. Reserva, cómputo y cesión de suelos para la construcción de viviendas sociales de Aragón.

1. Los suelos que, en procedimientos de Revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbana, o de sus modificaciones aisladas, se destinen a la construcción de viviendas sociales de Aragón tendrán carácter dotacional público y, por tanto, carecen de aprovechamiento lucrativo.

2. La edificabilidad asignada a los suelos específicamente destinados a este fin no entrará en el cómputo de edificabilidad, o densidad, para la determinación de las superficies necesarias para otros fines dotacionales.

3. Los suelos destinados a este fin estarán incluidos en el cómputo de módulos de reserva previstos en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, serán de cesión directa, gratuita y sin participación en costes urbanizadores, a favor de la administración municipal o de la autonómica si se expresase conformidad al respecto por parte del ayuntamiento correspondiente.

4. No obstante lo anterior, podrán calificarse suelos como dotación privada, si se destinan específicamente al uso de viviendas sociales, en cuyo caso entrarán en cómputo de edificabilidad y aprovechamiento, afectado por un coeficiente de homogeneización de 0,25. Su promoción y gestión solo podrá ser ejercida por entidades del tercer sector.

TÍTULO SEGUNDO

INSTRUMENTOS DEL GOBIERNO DE ARAGÓN EN SU POLÍTICA DE VIVIENDA

Artículo 44. Ejecución de la política de vivienda de Aragón.

Para la ejecución de sus políticas de vivienda, el Gobierno de Aragón se valdrá, fundamentalmente, de los siguientes instrumentos y medios:

- a) La Planificación de la promoción de vivienda.
- b) Los Programas para la promoción de vivienda.
- c) Instrumentos especiales de planeamiento y ordenación territorial de Aragón.
- d) Promoción de viviendas a través de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón.
- e) Convenios de colaboración con el resto de administraciones en orden a la promoción de viviendas públicas.
- f) Colaboración, en su caso mediante procedimientos de concurrencia, con las entidades del tercer sector y la iniciativa privada.
- g) Programación de ayudas a los demandantes de vivienda pública o protegida de Aragón.
- h) Programación de ayudas a la promoción de viviendas protegidas de Aragón
- i) Dotación presupuestaria adecuada para el cumplimiento de los fines de la presente ley, incluida la promoción pública de viviendas protegidas y públicas de Aragón.

Artículo 45. Planificación para impulsar la promoción de vivienda.

1. Sin perjuicio del mantenimiento del contenido de los tradicionales Planes de Vivienda orientados a regular los procedimientos de subsidiación y ayudas en sus diferentes programas, el Gobierno de Aragón aprobará la planificación de medidas y programas específicos que garanticen el impulso de la promoción de viviendas, en todas, o algunas, de las tipologías contempladas en la presente ley, con un plazo de vigencia de entre cuatro y seis años.

2. Dicha planificación, que podrá incluir los contenidos de los habituales programas de desarrollo de los planes estatales para el acceso a la vivienda, será formulada por el Departamento competente en materia de vivienda y, si procede, aprobada por el Consejo de Gobierno de Aragón.

Artículo 46. Programas de vivienda.

1. A fin de garantizar la respuesta más adecuada a las necesidades de ampliación de los parques de vivienda en los diferentes municipios, en atención a su población, intensidad de la actividad inmobiliaria y de la demanda, o insuficiencias derivadas de actividades económicas concretas, en particular las relacionadas con el turismo, o por nuevas implantaciones productivas generadoras de empleo potencialmente demandante de vivienda, la Planificación de la promoción de viviendas, deberá contemplar Programas específicos, al menos, en relación a lo siguiente:

- a) Promoción pública en municipios capitales de provincia
- b) Promoción pública en otros municipios con población superior a tres mil habitantes.
- c) Promoción pública en municipios con población inferior a tres mil habitantes

- d) Promoción pública en municipios con necesidades específicas por razón de la actividad económica que les caracteriza, o por nuevos desarrollos empresariales.
- e) Fomento de vivienda protegida de Aragón, pública o privada, en venta o en alquiler.

2. Cada uno de los programas deberá concretar, como mínimo, los siguientes contenidos:

- a) Estimación del número de viviendas a promover durante los siguientes cuatro años.
- b) Tipología, o tipologías, preferentes de vivienda objeto de la promoción: protegidas, públicas, sociales o alojamientos colectivos.
- c) Modos de promoción en cada caso, tales como:
 - Autonómica, directa, a través de su sociedad instrumental SVA, o en colaboración con entidades del tercer sector o la iniciativa privada.
 - Municipal previos mecanismos de asistencia, colaboración y financiación, total o parcial, por parte del Gobierno de Aragón.
 - Privada, sin perjuicio de la financiación parcial por parte del Gobierno de Aragón.
- d) Cuantificación de las ayudas previstas, tanto para asistir a los potenciales demandantes de vivienda como, en su caso, a la promoción de las viviendas, si no se ejecutasen por el Gobierno de Aragón, directamente o a través de SVA.
- e) Cuantificación de los recursos económicos que debe presupuestar tanto el Gobierno de Aragón como SVA, para garantizar el cumplimiento de los Programas.

Artículo 47. Instrumentos especiales de planeamiento y ordenación territorial de Aragón.

Para el impulso para la ejecución de políticas en materia de vivienda, en particular de los parques públicos, que pueden requerir modificaciones de las ordenaciones urbanísticas municipales, se configuran como instrumentos especialmente adecuados los contemplados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, los siguientes:

- a) La Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón que, de resultar necesario, podrá alterarse mediante una revisión o mediante modificaciones aisladas.
- b) Las Directrices zonales o especiales, instrumentos para la ordenación de determinados ámbitos delimitados, o el conjunto del territorio de Aragón, para la regulación de una actividad tan relevante como la promoción de viviendas.
- c) Los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón (PIGAs), instrumentos que tienen por objeto autorizar o regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial, la vivienda se reconoce como tal, que hayan de asentarse en más de un término municipal.

Artículo 48. Participación de Suelo y Vivienda de Aragón en la ejecución de Planes y Programas en materia de vivienda.

1. La sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, SLU (SVA), 100% titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón, se constituye como la instrumental a la que, en su condición de medio propio, se le atribuyen los objetos y facultades relacionadas en el

artículo 8 de la presente ley, en todo lo que afecte a los intereses de la administración autonómica.

2. Los ayuntamientos, comarcas y Diputaciones Provinciales que carezcan de sociedad instrumental equivalente para el cumplimiento de sus respectivos fines municipales, podrán formalizar convenios con “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U”, a los efectos previstos en el artículo 8 de la presente ley.

Artículo 49. Colaboración interadministrativa.

1. La implementación de iniciativas al objeto de ejecutar soluciones efectivas en materia de vivienda requiere de la participación de todos los niveles de la administración, así como de sus organismos públicos, y entidades vinculadas o dependientes, entre otros en los siguientes temas:

a) Puesta a disposición de suelos, o edificaciones susceptibles de rehabilitación, de sus respectivas titularidades, para su destino a la promoción de viviendas, muy en particular de tipologías protegidas, pública y social.

b) Coordinación de la puesta a disposición de los recursos económicos que cada administración ponga a disposición de la ejecución de la política de Aragón en materia de vivienda.

c) Compartir la información de interés en materia de vivienda con la que cuente cada administración y coordinación de los proyectos, incluidos los de contenido normativo, que tengan previsto impulsar.

2. La formalización de los compromisos de colaboración entre administraciones al objeto de concretar las aportaciones de cada una se concretará mediante:

a) Convenios o Protocolos de colaboración, que podrán ser bilaterales o multilaterales.

b) Comisiones bilaterales o multilaterales cuya constitución será a propuesta del Consejero del Gobierno de Aragón competente en materia de vivienda, que también convocará la celebración de sesiones con la frecuencia que estime oportuna, y en las que se establecerán criterios de colaboración, se propondrán los acuerdos que procede adoptar en materia de vivienda, y se evaluará el grado de cumplimiento de tales acuerdos.

3. A fin de garantizar la coordinación entre los diferentes Departamentos del Gobierno de Aragón en cuanto requiera la ejecución de las políticas autonómicas en materia de vivienda, corresponderá al titular del Departamento que tenga atribuidas las de vivienda, la convocatoria de las sesiones de trabajo con los Consejeros de los demás Departamentos, bilaterales o multilaterales, con periodicidad mínima anual.

Artículo 50. Colaboración con la iniciativa privada.

1. La ejecución de las políticas en materia de vivienda requiere de la colaboración y participación de todos los actores que pueden intervenir en esta actividad, lo que justifica las reiteradas referencias que la presente ley hace a la función que pueden cumplir entidades del tercer sector y la iniciativa privada en general. Muy en particular resulta imprescindible contar con su capacidad de inversión que complementa la que las administraciones pongan a disposición de los programas de vivienda, obviamente asumiendo, en su caso, la obtención de los razonables beneficios que justifiquen su participación en los procesos.

2. Además de lo determinado al respecto en otros artículos de la presente ley, en particular en sus Títulos tercero y cuarto, los mecanismos y contenidos de participación de los actores ajenos a las administraciones podrán concretarse mediante:

a) La colaboración del Foro de la vivienda de Aragón, órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo, garante de la participación de los diferentes

agentes sociales en la definición, concreción y desarrollo de las políticas de vivienda del Gobierno de Aragón.

b) Protocolos y Convenios que podrán celebrarse con entidades del tercer sector, para la colaboración en la ejecución de la política de vivienda, en particular en lo que se refiere a las viviendas sociales de Aragón.

c) Protocolos de colaboración que puedan celebrarse con Colegios y Asociaciones profesionales específicamente relacionadas con la construcción, promoción y gestión de viviendas.

d) Procedimientos de colaboración con la iniciativa privada a fin de que sea esta la que asuma, en todo o en parte, la inversión necesaria para la promoción y gestión de viviendas públicas, en procedimientos de concurrencia competitiva para el otorgamiento de derechos de concesión o de superficie.

Artículo 51. Dotación presupuestaria para el cumplimiento de los fines de la ley.

1. A fin de garantizar la efectividad de la política del Gobierno de Aragón en materia de vivienda, los presupuestos anuales, o plurianuales, de la Comunidad Autónoma deberán contemplar partidas suficientes para atender los compromisos económicos que deriven de los Planes y Programas que periódicamente se aprueben, a los que se refieren los artículos 45 y 46 de la presente ley, muy en particular en cuanto a lo siguiente:

a) Ayudas a la viabilidad de promociones privadas de viviendas protegidas de Aragón, que podrán alcanzar hasta el 5% del valor venta de cada promoción.

b) Ayudas a los adjudicatarios de viviendas protegidas de Aragón, de promoción privada en régimen de venta, que podrá alcanzar hasta el 8% del valor de venta.

c) Ayudas a los adjudicatarios de viviendas protegidas, en régimen de alquiler, en promoción privada o pública, que podrá alcanzar hasta un 15% del precio de alquiler, y podrá extenderse durante un plazo máximo de tres años.

2. A fin de garantizar la posibilidad de compra preferente respecto de las VPA cuyos titulares, transcurrido el plazo mínimo de quince años exigidos por la presente ley, soliciten su descalificación, contemplará en los capítulos de gasto de sus presupuestos anuales partida suficiente para adquirir un mínimo de veinte viviendas al año.

3. A fin de garantizar el cumplimiento de los compromisos económicos referidos en los dos puntos anteriores, así como el resto de previsiones contenidas en Planes y Programas, tales como promoción de viviendas protegidas o públicas por parte del Gobierno de Aragón, sus presupuestos anuales contemplarán en sus partidas de gasto al menos el 0,3% de su presupuesto de gasto, que podrán ser redistribuidos en periodos plurianuales.

4. Lo previsto en el punto anterior se afectará tanto a las ayudas previstas en los puntos 1 y 2 anteriores como a cualesquiera otras previsiones de gasto, como las correspondientes a promociones directas, a través de SVA, las ayudas a construcción de vivienda pública en régimen de concesión o derecho de superficie y las que correspondan a la ejecución de cualesquiera programas de promoción pública de vivienda, tales como los correspondiente a municipios de menos de tres mil habitantes o los de especial necesidad por su actividad económica en el sector turístico.

5. Los presupuestos de Suelo y Vivienda de Aragón destinados a la promoción de viviendas computarán como parte del compromiso del 0,3% referido en el punto 3 anterior.