



MEMORIA FINAL DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN.

La presente memoria se emite en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49.1 del texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón (en lo sucesivo, TRLPGA), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, a cuyo tenor *“una vez cumplidos los trámites anteriores, se elaborará una **memoria final** que actualizará el contenido de la memoria justificativa y de la memoria económica, si hubiera habido alguna variación en las mismas, y se acompañará al anteproyecto de ley o proyecto de disposición general para su posterior aprobación”*.

En el expediente que se analiza figura una memoria justificativa de la Secretaría General Técnica de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial de 29 de julio de 2024, que consta de 17 páginas, una memoria económica de ese mismo órgano y con la misma fecha, que consta de 7 páginas, y una segunda memoria económica de 12 de noviembre de 2024, también firmada por la Secretaría General Técnica, que consta de 14 páginas.

El contenido de estas memorias es el establecido en los apartados 1 a 3 del artículo 44 del TRLPGA.

Con posterioridad a la formulación de las memorias justificativa y económica se han realizado los siguientes trámites:

- a) Informe de evaluación del impacto de género y del impacto por razón de orientación sexual, expresión e identidad de género, así como informe de impacto por razón de discapacidad, ambos de 29 de julio de 2024. Se da cumplimiento así a lo establecido en el artículo 44.4 a) y b) del TRLPGA.
- b) El 29 de julio de 2024 se emite también informe de la Secretaría General Técnica de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, tal y como establece el artículo 44.5 del TRLPGA.
- c) El 31 de julio de 2024, el Gobierno de Aragón toma conocimiento del anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón, y acuerda que se realice un proceso de participación deliberativa de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del TRLPGA.
- d) Dicho proceso, se ha articulado conforme a los parámetros previstos en los apartados 6 y 7 del artículo 54 de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, iniciándose con la sesión informativa de 11 de septiembre de 2024, realizándose cuatro talleres de participación desde el 17 de septiembre de 2024, y finalizando con la sesión de retorno el 18 de diciembre de 2024.
- e) A ofrecimiento de 5 de agosto de 2024, del Presidente del Consejo Económico y Social de Aragón, de participar en la tramitación del Anteproyecto de Ley, se le remite copia del mismo, mediante oficio de 9 de agosto de 2024.
- f) Remitido el proyecto normativo a las Secretarías Generales Técnicas del resto de departamentos del Gobierno de Aragón para que formulen sugerencias, mediante oficio de 19 de agosto de 2024, de acuerdo con el artículo 48.3 del TRLPGA, se reciben las siguientes aportaciones:



- La Secretaría General Técnica de Presidencia, Economía y Justicia, remite sugerencia de adaptación del texto del artículo 72 (facultades de inspección) y del artículo 82 (prescripción), así como remisión de informes de la Dirección General de Promoción Industrial e Innovación (en el que se sugiere adaptar la redacción del artículo 52.2, añadiendo una referencia al marco reglamentario en materia de edificación, seguridad industrial o instalaciones térmicas en edificios; y del artículo 56, añadiendo una referencia a la información sobre la situación administrativa de las instalaciones de gas, baja tensión, ascensores, calefacción o climatización centralizadas o protección contra incendios que se encuentran en los edificios); y de la Dirección General de Desarrollo Estatutario.
 - La Secretaría General Técnica de Bienestar Social y Familia, sugiere revisar el lenguaje empleado y diversas observaciones de técnica normativa, añadir los principios de buena regulación en su exposición de motivos y diversas apreciaciones de contenido o redacción de los artículos 36-41, 58, 60 y 63. Asimismo, traslada apreciaciones de las Direcciones Generales de Igualdad de Oportunidades y de Mayores, y del Instituto Aragonés de Servicio Sociales, referidas a reproducir textualmente en el anteproyecto la previsión del artículo 55 de la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón, acomodar la terminología referida a personas con discapacidad, reconsiderar los umbrales previstos del IPREM, y las previsiones de los artículos 38.2 y 42.1 de atribuir la promoción y gestión de la vivienda social y la formación del Registro de viviendas sociales al departamento de Bienestar Social.
 - La Secretaría General Técnica de Medio Ambiente y Turismo, aporta dos propuestas de modificación trasladadas desde la Dirección General de Turismo y Hostelería, referidas a las viviendas de uso turístico, en relación a lo dispuesto en el artículo 4 del anteproyecto, y la previsión del artículo 40 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón
 - La Secretaría General Técnica de Hacienda, Interior y Administración Pública, traslada sugerencia de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización que ha hecho constar que sería aconsejable clarificar si las referencias a la concesión efectuadas en los artículos 24, 30.4 y 50.2.d) aluden a la figura de concesión demanial, y que a la vista de la memoria económica de 29 de julio de 2024 de la Secretaría General Técnica del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, se recuerda que deberá solicitar el citado informe preceptivo a la Dirección General de Presupuestos.
- g) Con fecha 6 de noviembre de 2024 se emite Memoria explicativa de igualdad, tal y como exige el artículo 48.4 del TRLPGA.
- h) Asimismo, consta en el expediente, informe de la Dirección General de Presupuestos del Departamento de Hacienda, Interior y Administración Pública, que se emitió el 4 de diciembre de 2024, previa solicitud oficiada el 28 de agosto de 2024, reiterada el 3 de diciembre de 2024, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.4 del TRLPGA.
- i) El 17 de diciembre de 2024, la Dirección General de Salud Pública, emitió informe de impacto en la Salud del anteproyecto de Ley.
- j) Además, se emitió el 17 de diciembre de 2024, Dictamen del Consejo Económico y Social de Aragón, tras haberle remitido copia del anteproyecto mediante oficio de 9 de agosto de 2024, y de sus versiones actualizadas el 13 de noviembre de 2024 y 2 de diciembre de 2024.
- k) Finalmente se emitió Informe de la Dirección General de Servicios Jurídicos de 18 de diciembre de 2024, previa solicitud de emisión de 12 de noviembre de 2024, reiterada



el 2 de diciembre de 2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.5 del TRLPGA.

De los trámites anteriores, se ha dado publicidad en el Portal de Transparencia del Gobierno de Aragón, incluyendo las diferentes versiones del anteproyecto de texto legal resultado de aquellos, así como en el Portal de Participación Ciudadana.

Así, tal y como se ha indicado, mediante la presente memoria final se procede a actualizar el contenido de la memoria justificativa con aquellas variaciones que se han producido a raíz de las sugerencias e informes evacuados en el curso del procedimiento de elaboración del presente anteproyecto de ley.

En ese sentido, se indica en el Dictamen del Consejo Económico y Social de Aragón, que:
“el Consejo quiere hacer un reconocimiento expreso a la corrección de la actuación del Gobierno de Aragón en el proceso de elaboración del anteproyecto de ley sometido a su dictamen.”

Por lo que respecta al ámbito económico, se mantienen las consideraciones efectuadas en las memorias económicas, y conforme a lo apuntado en el Dictamen del CESA, señalar que la exposición de motivos del anteproyecto de ley razona sobre el cumplimiento de cada uno de los mandatos que se contienen en el artículo 51 del texto.

El fin último radica en resolver el déficit de vivienda en Aragón, estimado en no menos de doce mil unidades, lo cual 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 esta propuesta de texto normativo 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 que 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 sólo 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 sólo 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.

Atendiendo a la estructura del anteproyecto de ley, mantiene la anterior distribución consistente en exposición de motivos y título preliminar, si bien se ha reducido a cuatro títulos el resto del cuerpo dispositivo, al suprimirse el anterior título tercero, aunque la mayoría del contenido de sus preceptos se ha mantenido, y conllevando, por tanto, la correlativa disminución del número de artículos y, por ende, procediendo al reenumerado de los restantes.

Asimismo, se reseña la incorporación y desarrollo de las disposiciones, quedando el texto conformado por tres adicionales y cinco transitorias, así como la reformulación de la derogatoria e incorporación de cuatro finales más para alcanzar las cinco.

Por lo que respecta a modificaciones del contenido del anteproyecto, se ha de destacar en primer lugar, la revisión en la redacción de la parte expositiva, que además incorpora sugerencias propuestas por la Dirección General de Salud Pública, así como del lenguaje jurídico empleado a lo largo del texto, tratándose además de homogenizar la terminología utilizada en las diferentes partes de la norma, y pretendiendo dotar de coherencia a lo en él regulado y facilitar su comprensión y aplicación.

Es por ello, que se ha procurado eliminar en el articulado las referencias a normativa legal específica y delimitar, en la medida de lo que corresponde a un texto legal, los conceptos jurídicos indeterminados apreciados. Con esa misma finalidad, también se han depurado las llamadas a otros preceptos del texto y reubicado preceptos o apartados de los mismos.

Asimismo, se ha pretendido clarificar y simplificar el texto previo, para facilitar su consulta y aplicación, sin pretender agotar en el anteproyecto de texto legal las posibilidades de regulación de diversos aspectos materiales que, por su naturaleza, se entienden propios de un futuro desarrollo reglamentario.

Por último, conforme con lo advertido por la Dirección General de Servicios Jurídicos, se han introducido algunas modificaciones de redacción en el articulado, al objeto de dotar de una mayor calidad normativa y claridad en el lenguaje jurídico al texto, y con ello alcanzar una mayor adecuación al ordenamiento jurídico vigente.

Así, en el artículo 1.2, dedicado a la actividad en materia de vivienda, se ha incluido la referencia a “inspección y disciplina”, tras el inciso “la planificación, la ordenación y gestión”



En el artículo 5.1 se recoge el concepto de “infravivienda”, que ha incorporado la mención a la “accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación”.

Se ha completado la redacción de los artículos 9 y 10, con la referencia a “cualquier otro derecho admitido en el ordenamiento jurídico”.

Se ha reformulado la redacción del artículo 12.2, eliminando de su texto las actividades “profesionales”.

En relación con lo que se dispuso en el artículo 17, relativo a la “Duración de la calificación definitiva”, de vigencia mínima de veinte años, si hubiera sido de promoción pública, y de diez años si hubiera sido de promoción privada, se ha rectificado la discordancia advertida en el artículo 4.3.b) que fijaba la limitación de precios de 10 años para las viviendas protegidas de promoción privada.

Por lo que respecta al artículo 66, se ha añadido la previsión de la protección de la legalidad en materia de vivienda.

Se ha adaptado la rúbrica del artículo 68 al contenido del precepto, sustituyendo “Incoación de expedientes disciplinarios” por “Naturaleza y contenido de las actas de la Inspección”.

Se ha añadido la previsión del Alcalde en el artículo 70, en relación con lo dispuesto en el artículo 66.

Finalmente, respecto de las infracciones graves, se tipifica en el artículo 74b) “El incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas”, incorporando la mención genérica a que se trate de procedimientos de protección de la legalidad en materia de vivienda.

En consecuencia, una vez cumplidos todos los trámites pertinentes, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1 del TRLPGA, tal y como se indicaba en la memoria justificativa de 29 de julio de 2024, se propone que el anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón sea sometido a la consideración del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial para su posterior elevación al Gobierno de Aragón y, en su caso, aprobación del proyecto de Ley y su remisión a las Cortes de Aragón para su tramitación.

Zaragoza, a fecha de la firma electrónica.

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Asunción Casabona Berberana