

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

---

CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

---

# **PLAN ASTURIANO DE VIVIENDA 2018 - 2021**

## ÍNDICE

- 1.- Introducción
- 2.- Evaluación del Plan de Vivienda del Principado de Asturias 2014-2016
- 3.- Novedades del Plan Estatal 2018-2021
- 4.- Situación en Asturias
- 5.- Objetivos y líneas de actuación
  - 5.1) Vivienda asequible. Facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda.
    - 5.1.1) Construcción parque público vivienda alquiler.
    - 5.1.2) Ayudas Fomento Parque de Alquiler.
    - 5.1.3) Ayudas al alquiler.
    - 5.1.4) Intermediación en el mercado privado de alquiler.
    - 5.1.5) Ayudas a la compra de vivienda.
    - 5.1.6) Otras formas de acceso a la vivienda: cohousing para mayores, viviendas colaborativas, derecho de superficie de vivienda, uso temporal de vivienda, estudios de demanda, etc.
  - 5.2) Vivienda accesible y sostenible
    - 5.2.1) Ayudas a la accesibilidad y rehabilitación.
    - 5.2.2) ARRU.
    - 5.2.3) Conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque público de viviendas.
    - 5.2.4) Mantenimiento de viviendas ocupadas del parque público.
    - 5.2.5) I+D+I en sistemas activos y pasivos en parque público, redes inteligentes, otras actuaciones.
  - 5.3) Garantía habitacional y lucha contra la exclusión residencial
    - 5.3.1) Reparación de viviendas vacantes del parque público de vivienda para la garantía habitacional y lucha contra la exclusión residencial.
    - 5.3.2) HousingFirst y coordinación red de atención personas sin techo y los sistemas de alojamientos sociales.

5.3.3) Adaptación de viviendas del parque público y sus entornos para la atención a personas mayores con vida autónoma.

5.3.4) Intermediación comunitaria y acompañamiento a la vida en comunidad de vecinos.

5.3.5) Convenios de financiación de programas municipales de acceso a una vivienda.

5.4) Actuaciones normativas y estudios

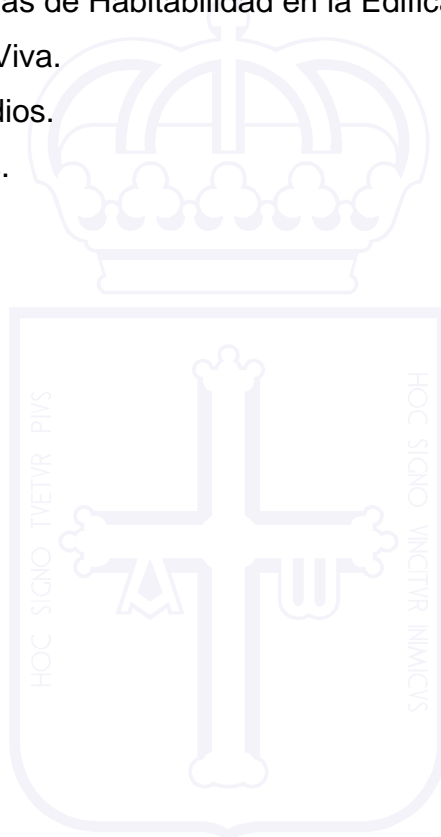
5.4.1) Normas de Habitabilidad en la Edificación.

5.4.2) Red Viva.

5.4.3) Estudios.

5.4.4) Otros.

6.- Presupuesto



## 1- INTRODUCCIÓN

La Constitución española recoge en su artículo 47 el derecho que tienen los españoles y las españolas a disfrutar de una vivienda digna y la responsabilidad de los poderes públicos para hacer efectivo este derecho. Asimismo, en su artículo 148 otorga la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda a las comunidades autónomas.

El Real Decreto 1361/1984, de 20 de junio, regula el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado al Principado de Asturias, en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, y el Real Decreto 963/1987 amplía los medios adscritos a los servicios de la Administración del Estado traspasados al Principado de Asturias.

Finalmente, la Ley Orgánica 1/1999, de 5 de enero, de reforma de la Ley Orgánica 7/1981, de Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en su artículo 10.1, incorpora entre las competencias del Principado con carácter exclusivo, las de ordenación del territorio y el litoral, el urbanismo y la vivienda.

Sin embargo, el Estado mantiene, según lo dispuesto en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, que le sirve de soporte para promover planes estatales en materia de vivienda.

Los Planes Estatales de Vivienda han tenido una importancia decisiva en el desarrollo de esta política pública en el Principado de Asturias y la aportación económica del Estado ha sido esencial en esta materia.

Por otro lado, fruto de la negociación del Gobierno de Asturias con los agentes económicos y sociales, en 2016 se firma el Acuerdo para la Competitividad Económica y la Sostenibilidad Social 2016-2019, que da continuidad a la tradición de concertación en Asturias. Si bien el último acuerdo actuó como elemento

diferencial que permitió abordar la crisis económica mediante el consenso en Asturias, ahora centra sus prioridades en garantizar la recuperación económica y la cohesión social en nuestra región. Concretamente, las medidas acordadas en materia de vivienda se encuentran dentro de la Innovación y Sostenibilidad Social.

Los acuerdos firmados en los últimos años han impulsado el avance en la efectividad del derecho constitucional de toda persona a una vivienda digna. En este nuevo Acuerdo 2016-2019, pretendemos avanzar además hacia hogares accesibles y adecuados a la necesidad de cada etapa vital a través de tres ejes de trabajo:

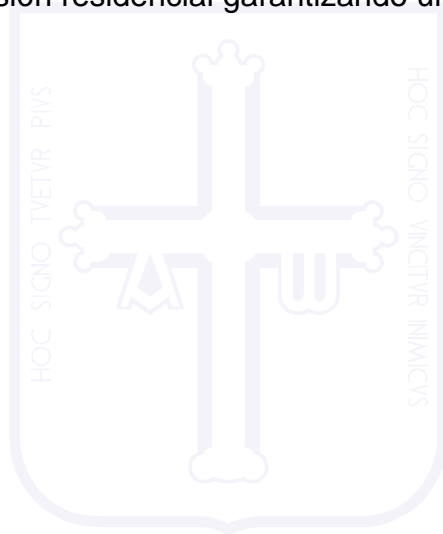
- Vivienda accesible.
- Garantía habitacional y lucha contra la exclusión residencial.
- Rehabilitación edificatoria y construcción ordenada y sostenible.

Por otra parte, las acciones en materia de vivienda no podrían llevarse a cabo de manera eficaz sin la colaboración y participación necesaria de los municipios asturianos. En enero de 2016 se celebró la primera reunión del Grupo de Trabajo en Materia de Vivienda en la que participan los ayuntamientos, la Dirección General de Vivienda y Vipasa. Desde entonces se realizan tres encuentros anuales donde se abordan las problemáticas municipales en materia de vivienda, se informa de las actuaciones que se pueden llevar a cabo y se planifican las intervenciones de mejora entre todos los participantes. Fruto de este Grupo de Trabajo es la convocatoria anual del Premio de Buena Práctica en Materia de Vivienda en Asturias con el que se reconocen las diversas iniciativas que hay en nuestro territorio en esta materia y sirve de ejemplo para la planificación de las actuaciones en otros municipios.

Asimismo, este Plan Asturiano de Vivienda se incardina en una realidad concreta. En primer lugar, durante los últimos años nuestra región ha planificado ordenadamente su territorio, con una alta tasa de suelo no urbanizable y unos niveles de suelo urbano que puede sostener holgadamente la demanda de vivienda nueva. Por otra parte, en nuestra región, la vivienda protegida sigue teniendo un peso importante en la compraventa de vivienda nueva, el alquiler de vivienda gana

terreno y las ayudas públicas para este concepto también se han incrementado considerablemente. Asimismo, la mayor parte del parque de viviendas residenciales del Principado de Asturias ha sido construido antes de 1.981, por lo que demanda actuaciones de conservación, accesibilidad y eficiencia energética. Por último, Asturias posee un importante parque público de vivienda en alquiler a precios muy asequibles que es necesario consolidar y mantener para abordar los fenómenos de exclusión residencial.

Con todo ello, este Plan Asturiano de Vivienda parte de la evaluación del que finaliza y del planteamiento del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, adaptándolo a las particularidades asturianas y a los retos a los que queremos afrontar. Para el periodo 2018-2021 el Plan Asturiano tiene como objetivos, posibilitar el acceso a una vivienda asequible, consolidar un parque de vivienda accesible y sostenible y luchar contra la exclusión residencial garantizando una vivienda digna.



## **2- EVALUACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2014-2016.**

El 24 de septiembre de 2014, el Gobierno Asturiano aprobó el tercer Plan de Vivienda del Principado de Asturias para el periodo 2014-2016, que fijaba 10 líneas estratégicas, con una financiación de 63,1 millones de euros. Este plan se elaboró con las aportaciones y recomendaciones de instituciones autonómicas y de distintos organismos públicos con conocimientos en este ámbito. Además se incardinó dentro de las actuaciones en materia de vivienda incluidas en el Acuerdo para el Empleo y el Progreso en Asturias (AEPA) 2013-2015 firmado por el Gobierno del Principado de Asturias con los agentes económicos y sociales.

Por otra parte, en 2017 se prorrogó, sólo para esta anualidad, el Plan Estatal 2013-2016. Por ello, en esta evaluación de ejecución se opta por mostrar el periodo 2014-2017 que incluye el tercer Plan de Vivienda del Principado de Asturias 2014-2016 y la prórroga de 2017. Con ello se visualiza un periodo de cuatro años, siendo el mismo periodo comparativo con la proyección de este Plan 2018-2021.

En la tesitura indicada en el párrafo anterior, para incorporar en la columna de “Consignación Inicia” la anualidad del 2017 se recogen las cifras comprometidas en el Acuerdo para la Competitividad Económica y la Sostenibilidad Social (22,1 millones) y en el periodo 2014-2016, las cifras comprometidas en el Plan de Vivienda del Principado de Asturias.

Con todo ello, el marco presupuestario por líneas estratégicas de actuación y la ejecución final del Periodo 2014-2017 ha sido la siguiente:

## GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

### CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

Línea	Consignación Inicial Periodo 2014-2017	Ejecución final
Fomento del alquiler	19.800.000	28.396.399
Parque público de viviendas	27.600.000	22.090.947
Reducción del stock y ayudas a la compra	6.641.000	4.566.374
Medidas protección pérdida vivienda	150.000	10.620
Erradicación de la infravivienda	900.000	1.160.000
Rehabilitación de edificios	24.553.300	26.065.276
Regeneración y renovación urbanas	4.988.064	1.980.450
Informe evaluación edificios	670.000	112.959
Nuevo marco normativo	18.000	0
Consejo Autonómico de la Vivienda	0	0
<b>TOTALES</b>	<b>85.320.364</b>	<b>84.383.025</b>

En este periodo el Ministerio de Fomento aportó 38 millones, es decir, el 45% de la ejecución final.

La ejecución definitiva se sitúa en el 98,9% del presupuesto inicial, todo ello pese a las prórrogas presupuestarias de los ejercicios de 2014 y 2016.

Como aspectos destacables de la ejecución del Periodo 2014-2017, caben señalar los siguientes:

- Las ayudas al alquiler tuvieron una demanda mayor de la prevista y, una ejecución bastante superior a lo presupuestado. El número de solicitudes de las ayudas se incrementó de las 5.017 en 2014 a las 8.182 en el año 2017.
- El retraso en la licitación para la construcción de las 40 viviendas de El Campón en Oviedo, por una necesaria modificación del pliego de contratación,



que hizo que no se ejecutara el presupuesto inicial previsto en la línea del parque público de viviendas.

- Descenso considerable en la demanda recibida para ayudas a la compra. En 2014 fueron 260; en 2015 fueron 269, en 2016 fueron 143 y en 2017 fueron 272, lo que hizo que no se agotase el crédito destinado a este apartado.
- La línea de protección para situaciones de pérdida de vivienda por la aplicación de una ejecución hipotecaria, tenía como principal actuación el mantenimiento de la Oficina de Atención a Personas Afectadas por una Ejecución Hipotecaria. Esta oficina tuvo un descenso progresivo de personas atendidas, por lo que en 2015 se optó por su cierre. Es probable que determinadas medidas realizadas desde el Gobierno Estatal, principalmente el Código de Buenas Prácticas para las entidades bancarias y que las entidades bancarias comenzasen a ofrecer viviendas en alquiler social, así como la suspensión de lanzamientos judiciales en el caso de las familias vulnerables, hayan ocasionado la baja atención. En esto influye también el nuevo Decreto del Principado de Asturias 25/2013, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias y una mayor coordinación de las administraciones públicas para detectar casos vulnerables y adjudicar vivienda pública con rapidez.
- Las ayudas a la rehabilitación también tuvieron una demanda alta por parte de las comunidades de propietarios. En el periodo 2014-2017 se concedieron 26 millones de euros. Una particularidad de nuestra comunidad autónoma respecto a otros territorios del Estado es que tenemos un mercado de rehabilitación edificatoria consolidado, gracias al trabajo de las administraciones, de las empresas asturianas del sector y a la concienciación ciudadana respecto a la necesidad de destinar financiación a mejorar el confort de los hogares. Esta realidad, unido a que tenemos un importante parque de viviendas antiguo, con deficiencias en accesibilidad, indica que, en los próximos años, estas ayudas serán un eje central de actuación para garantizar una vivienda accesible y sostenible.

- Respecto a las áreas de regeneración y renovación urbana (ARRU), la ejecución fue mucho más baja de lo planificado inicialmente, entre los años 2014-2016 hubo una sola convocatoria en 2014 con la que se financiaron cuatro actuaciones exclusivamente. En la convocatoria de 2017, enfocada especialmente a la ejecución de ARRU rurales, se concedieron 6 actuaciones. Ello puede indicar que las convocatorias anuales y, además, enfocadas a actuaciones de dimensiones reducidas, permitirá una mejor ejecución, a parte de destinar recursos de regeneración y renovación urbana a los municipios con mayor índice de despoblamiento.
- Las ayudas al informe de evaluación de los edificios han tenido mucha menor demanda de la prevista inicialmente, puesto que hasta mayo de 2017 no se publicó el Decreto del Principado de Asturias 29/2017, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias, y hasta esa fecha, la solicitud de esta ayuda estaba vinculada a la solicitud de apoyos a la rehabilitación edificatoria, que exigían como requisito el tener realizado este informe.

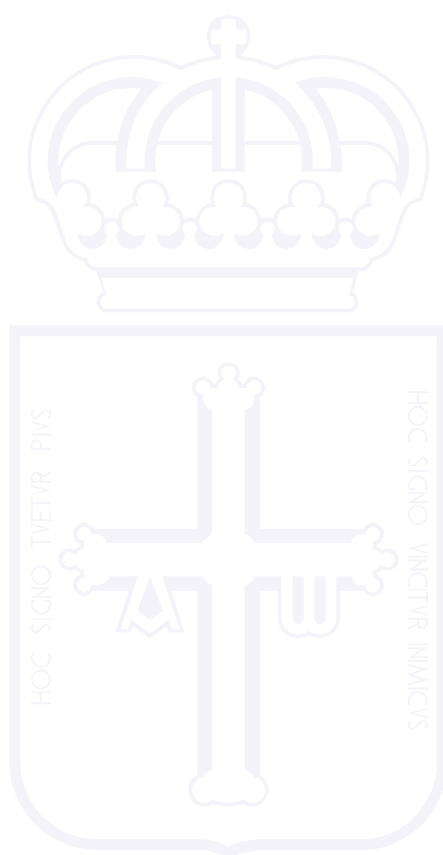
### **Programa de Garantía Habitacional.**

En 2016, la Consejería de Servicios y Derechos Sociales elaboró el Programa de Garantía Habitacional con el objetivo de agrupar, visibilizar y coordinar todos los recursos en vigor actualmente así como implementar aquellas medidas que sirviesen para una mayor garantía habitacional y para reducir la problemática de la exclusión residencial.

El Programa de Garantía Habitacional, con 22 medidas, se estructuró en torno a tres ejes: medidas preventivas y de análisis, medidas para evitar la pérdida de la vivienda y medidas habitacionales. Además se planificó con una ordenación anual

para que su evaluación y corrección fuesen más efectivas. Este Programa se prorrogó en 2017.

En 2016 el Programa de Garantía Habitacional tuvo un impacto sobre 67.500 personas.



### 3- NOVEDADES DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.

Los sucesivos planes de vivienda de la Administración central han tenido una importancia decisiva a la hora de desarrollar la política de vivienda en el Principado de Asturias, por tanto, es necesario conocer la previsión del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El pasado 10 de marzo de 2018, se publica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Este plan mantiene la filosofía del Plan 2013-2016 y añade 5 programas más:

- Ayuda ante situaciones de desahucio de la vivienda habitual.
- Fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
- Ayuda a los jóvenes.
- Viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La Comunidad Autónoma del Principado de Asturias participó activamente en las propuestas y sugerencias para este nuevo Plan Estatal, algunas de las cuales han sido recogidas por el Ministerio de Fomento, principalmente dentro de las líneas de ayudas al alquiler, de la rehabilitación edificatoria, conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas y de fomento del parque de alquiler.

La Conferencia Sectorial celebrada el pasado 15 de marzo de 2018 determinó el reparto de los fondos estatales a las distintas Comunidades Autónomas, correspondiendo al Principado de Asturias un coeficiente de reparto de 3,30% y la cantidad total de 47,6 millones en el periodo 2018-2021.

Este escenario del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la particularidad asturiana deben servir también de base para el Plan Asturiano de Vivienda 2018-2021.

#### **4- SITUACIÓN EN ASTURIAS (Diagnóstico/puntode partida).**

Una vez analizada la ejecución de los Planes anteriores conviene realizar una foto de la situación actual de la vivienda en Asturias. Para ello se realiza un análisis de los datos económicos de la vivienda, de los datos del alquiler y conservación de la vivienda y de los datos de la exclusión residencial en Asturias.

El análisis de estos datos nos acerca con precisión a la particular situación de la vivienda en Asturias y permite también diagnosticar posibles soluciones y medidas de mejora.

##### **4.1 Datos Económicos de Vivienda.**

El estudio “Sistema de Información Urbana” publicado en 2016 por el Ministerio de Fomento, en el que se analizan 77 de los 78 concejos asturianos, concluye respecto a Asturias lo siguiente:

- Un total de 44 municipios tienen aprobado Plan General, 33 tienen Normas Subsidiarias y 1 no tiene planeamiento.
- El 55% de los planeamientos son posteriores a 1993 y el 37% posterior a 2008.
- Entre estos 77 municipios la clasificación del suelo es la siguiente:
  - 97,4% suelo no urbanizable
  - 1,4% suelo urbano consolidado
  - 0,2% suelo urbano no consolidado
  - 0,1 % suelo urbanizable delimitado o sectorizado
  - 0,5% suelo urbanizable no delimitado o sectorizado
  - 0,3 % sistemas generales y otros

- Con respecto al suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado o sectorizado tiene una capacidad de edificación de 146.224 viviendas, de las cuales 97.384 en el Área Urbana Central de Asturias (Avilés, Carreño, Castrillón, Corvera de Asturias, Gijón, Gozón, Langreo, Llanera, Mieres, Morcín, Noreña, Oviedo, Las Regueras, Ribera de Arriba, Riosa, San Martín del Rey Aurelio y Siero) y 48.840 en los 60 municipios restantes.

Estos datos indican que Asturias ha planificado ordenadamente su territorio con una alta tasa de suelo no urbanizable. Además, el suelo urbano o urbanizable puede sostener holgadamente la demandada de vivienda, con una distribución territorial más equilibrada que la de su población actual que se concentra en la zona central. Así pues, la capacidad de edificación del Área Central es de un 66,5% respecto al total asturiano, cuando la población de este Área Central determinada por el Ministerio de Fomento supone el 77,8% de la población asturiana.

Respecto a la demanda de vivienda nueva, el *Estudio de Vivienda Nueva en el Principado de Asturias*, elaborado por IESE Business School en enero de 2016, estima unas 2.000 viviendas anuales en el periodo 2016-2018 y de 2.600 para el periodo 2019-2028.

En cuanto a la venta de viviendas y, según datos del Ministerio de Fomento, la variación de venta de viviendas del periodo junio 2016 a junio de 2017 en Asturias fue positiva, con un 18,3%, y la mayoría fueron viviendas de segunda mano. Asimismo, la media estatal tuvo una variación positiva del 19,3%.

No obstante en Asturias se mantienen algunas particularidades:

- El 20% de la vivienda nueva que se vende es vivienda protegida (mayor garantía de vivienda asequible en el presente y futuro), cuando la media en el estado es del 10%.
- El 94,05% de las operaciones de compraventa en Asturias se realiza con compradores que son personas físicas, no entidades jurídicas. Es un dato

relevante, máxime cuando la media en el Estado desvela que sólo el 87,46% de las transacciones tienen a una persona física como compradora.

- En junio de 2017 el precio de la vivienda en Asturias tuvo una variación interanual negativa de -0,5%, situándose en los 1.280 euros m<sup>2</sup>, mientras que la situación española fue de subida del 2,5%. Esto significa que en Asturias los precios de compraventa están en niveles similares al año 2003 (14 años antes).
- A lo largo de 2017 han comenzado a repuntar los créditos hipotecarios. En Asturias la media es de 91.000 euros por crédito, cuando la media estatal está en 136.600 euros.
- El plazo medio del préstamo hipotecario en Asturias es de 23 años a un tipo de interés medio del 2,2%, solicitándose crédito por el 64,8% del valor de la compraventa de vivienda, lo que quiere decir, que se desembolsa con dinero ahorrado más de un tercio del valor de la vivienda.
- La media de esfuerzo hipotecario, es decir, los años de sueldo íntegro necesario para comprar la vivienda en Asturias, es de 5,7 años, cuando la media estatal es de 7,4 años, es decir, un 30% menor en el Principado.
- Los visados de proyectos de obra nueva en el Colegio de Arquitectos de Asturias se vienen incrementando desde 2013 con subidas moderadas. Se pasó de los 216 visados de obra nueva en bloque de 2013 a los 646 en 2015.
- La superficie media de los visados en Asturias es de 94,3 m<sup>2</sup> construidos.
- Los visados de contratos de compraventa de viviendas protegidas que se realizan en la Dirección General de Vivienda del Principado vienen también incrementándose moderadamente desde 2015. Han pasado de los 452 de 2015 a 569 en 2016 y al cerrar 2017 ascendían a más de 700.

- Respecto al empleo en el sector, desde 2015, el número de empresas se ha incrementado ligeramente, según datos de la Fundación Laboral de la Construcción. En julio de 2017 se sitúa en niveles de 2013.
- Respecto a los trabajadores ocupados en el sector, también hay una ligera mejoría desde 2015, situándonos en 24.230 empleados a finales de julio 2017, lo que nos lleva a niveles de 2013.

#### 4.2 Datos de alquiler y conservación de la Vivienda.

En Asturias los datos de vivienda en alquiler privado han aumentado considerablemente en los últimos años, sin que se hayan elevado los precios, lo que se refleja claramente en las solicitudes de ayudas al alquiler del Principado de Asturias, que han experimentado la siguiente evolución:

Año	Nº Solicitudes
2013	2.867
2014	5.017
2015	6.166
2016	8.140
2017	8.182

Los datos apuntan a que se ha llegado a un techo, situado un poco por encima de las 8.000 solicitudes anuales. Es de destacar que de las 8.182 solicitudes recibidas en 2017, 4.823 presentan nuevos contratos de arrendamiento, es decir, que aunque sean personas que fueron solicitantes en años anteriores, en los últimos meses de 2016 o en los primeros de 2017 firmaron un nuevo contrato de alquiler sobre una nueva vivienda. Esto demuestra un mercado de alquiler con mucha rotación, especialmente entre la población con menores recursos económicos.



Otro dato importante a tener en cuenta es el precio medio de alquiler del total de las solicitudes. Es significativa la contención de precios a pesar de la alta formalización de contratos señalada.

<b>Año</b>	<b>Alquiler medio/mes</b>
2013	318 €/mes
2014	323 €/mes
2015	313 €/mes
2016	315 €/mes
2017	321 €/mes

Según la encuesta de condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística, (INE), la evolución con respecto a la tenencia de la vivienda en Asturias es la siguiente:

<b>Año</b>	<b>Vivienda en Alquiler</b>	<b>Vivienda en Propiedad</b>
2013	10,9%	80,7%
2014	8,5%	82,0%
2015	9,9%	82,6%
2016	10,7%	79,6%

\* Nota, por vivienda en alquiler se entiende aquella a precio de mercado, no se incluye la vivienda pública, ni las cesiones gratuitas.

Respecto a las características del parque de viviendas en el Principado de Asturias debemos remitirnos a la fuente del INE y su censo de población y vivienda de 2011, es decir, no tenemos nuevos datos a los ya aportados en el Plan de Vivienda del Principado de Asturias 2014-2016. En este sentido, los datos más destacables son:

- 257.400 viviendas principales, es decir, el 56% del total de las viviendas principales, están construidas antes de 1.981.

- El 14,23% de los edificios, es decir, 25.712 están en un estado deficiente, malo o ruinoso.
- 149.249 edificios son considerados no accesibles.
- Hay más de 10.278 edificios sin ascensor.

Si bien estas cifras han mejorado con seguridad tras la ejecución de los 17,7 millones invertidos en rehabilitación edificatoria con el Plan de Vivienda del Principado de Asturias 2014-2016, el gobierno regional seguirá considerando esta línea de actuación como prioritaria en el Plan Asturiano de Vivienda 2018-2021.

Los 17.310.094 euros concedidos en el Principado de Asturias como ayudas a la rehabilitación edificatoria en el periodo 2014-2016 implicaron la mejora directa de 5.233 viviendas. A esto hay que sumar 1.399.739 euros destinados en el mismo periodo a las actuaciones dentro de los ARRU, que significaron la mejora directa de 110 viviendas.

Además, hay que tener en cuenta que el 24 de mayo de 2017 se publicó en el Boletín Oficial del Principado de Asturias el Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias. Este registro servirá también para tener datos estadísticos del estado de los edificios de la Comunidad Autónoma con una antigüedad superior a los 50 años.

Por otro lado, destaca también que los visados de obras de rehabilitación de edificios de vivienda colectiva en el Colegio de Arquitectos de Asturias son cuatro veces más que los visados de edificación de obra nueva.

Según datos del Ministerio de Fomento recogidos en su Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín Especial Rehabilitación edición 2017, obtenemos los siguientes datos de actividad rehabilitadora referidos a 2015 en nuestra comunidad autónoma:

- El 70,1% de las licencias de obra fueron de rehabilitación frente a obra nueva. Esto nos situó como la tercera comunidad autónoma por detrás de País Vasco (93,6%) y Aragón (76,9%) y muy por delante de comunidades como Castilla La Mancha (30,5%), La Rioja (49,5%) y Murcia (53,3%), así como de la media nacional que fue del 59,2%.
- Las comunidades en las que hay un mayor porcentaje de edificios rehabilitados son País Vasco (91,5%), Asturias (68,3%) y Baleares (66,7%), mientras que la rehabilitación tiene un menor peso, si se atiende al número de edificios a rehabilitar según licencias municipales concedidas, en Castilla La Mancha (25,1%), La Rioja (30,6%) y Castilla y León (41,8%), siendo la media nacional de 51,0%.
- Asturias es la comunidad autónoma que más licencias de rehabilitación de edificios públicos ha ejecutado con respecto a edificios privados, con un porcentaje del 2,7% sobre el total de edificios. Le sigue Aragón con un 2,6% y Murcia con un 2,1%, la media nacional es de un 0,98%. Este muestra tanto el peso de nuestro parque público regional de viviendas, como la apuesta del Principado por su mantenimiento en óptimas condiciones.

#### 4.3 Datos de exclusión residencial

Para analizar la situación en la que se encuentra el territorio asturiano en relación con la exclusión residencial, es preciso referirse a los principales dispositivos con los que cuenta nuestro territorio para abordar esta problemática.

**Parque público de alquiler:** En primer lugar, debemos referirnos a nuestro parque público de vivienda en alquiler. La experiencia en los territorios apunta a que solo las regiones y países que tengan un importante parque público en alquiler a precios asequibles podrán mitigar con efectividad la exclusión residencial, puesto que no hay mejor control sobre los precios de alquiler de mercado que el que ejerce la

existencia de un importante parque público a precios bajos que interactúa con la oferta de vivienda privada de alquiler.

Asturias es la segunda comunidad autónoma tras Extremadura con el parque público más amplio para alquiler social en relación con el número de habitantes y las cifras reflejan la importante diferencia entre las tres primeras comunidades y el resto.

Comunidad Autónoma	Ratio de Vivienda Pública Social por cada 1.000 habitantes
Extremadura	11,9
Asturias	9,3
Canarias	7,7
Andalucía	5,7
Castilla La Mancha	4,0
País Vasco	3,2
Madrid	2,7
Cataluña	1,9
Valencia	1,6
Baleares	1,6
Navarra	1,6
Murcia	1,4
Galicia	1,4
Castilla León	0,5
Aragón	0,3
Cantabria	0,3
La Rioja	0,3

Gestionar correctamente y con eficacia este parque público e incrementarlo poco a poco, son las principales medidas de actuación contra la exclusión residencial. De ahí la necesidad de defender la empresa pública VIPASA, como gestora del parque público e instrumento de primer orden en materia de vivienda, y la importancia de

lograr un consenso político y social respecto a este organismo y su adecuada financiación.

**Derecho de Superficie.** En el año 2005 la entonces Consejería de Bienestar Social y Vivienda licitó varios expedientes de derecho de superficie con destino a construcción de vivienda protegida en alquiler, cuyo aprovechamiento del alquiler era cedido a la empresa constructora durante un plazo máximo de 50 años. Finalmente, dos empresas promotoras, edificaron un total de 772 viviendas, situándose 641 viviendas en Oviedo y 131 en Avilés.

Este parque de viviendas con precios de alquiler máximos tasados por la Dirección General de Vivienda y con el control garantista del visado por funcionario público de todos los contratos que se firmen, es un recurso más en materia habitacional con el que interviene el Principado de Asturias, máxime cuando una vez que venzan los plazos de derecho de uso las edificaciones pasarán a integrarse en el parque público de la comunidad autónoma.

**Parque público municipal.** En tercer lugar, y quizás por el protagonismo autonómico, Asturias a diferencia de otras comunidades autónomas, adolece de un amplio parque de vivienda municipal con precios asequibles (vivienda social). A primeros de 2016, la Dirección General decidió realizar un mapa de vivienda municipal. Este mapa era una de las medidas del Programa de Garantía Habitacional 2016. Facilitaron sus datos 63 municipios asturianos, de los que 47 indicaban que tenían alguna vivienda municipal. En total, estos 47 municipios asturianos poseen 934 viviendas, de las que tienen en arrendamiento 534 (57%). Otras 240 viviendas necesitan reparación y de las 85 que constan como cedidas, no se conoce si alguna necesita reparación y si continúa ocupada para el objeto de la cesión.

Ante la posibilidad de optimizar un parque municipal de casi 1.000 viviendas a precios asequibles y, que sumaría actuaciones al parque autonómico, en 2017 desde la Dirección General de Vivienda se puso una nueva línea de subvención denominada Fomento del Parque Público en Alquiler que está incluida y financiada

dentro del Plan Estatal prorrogado en 2017. El objetivo de esta nueva línea es el de subvencionar a los ayuntamientos con el 50% del coste de la reparación de sus viviendas municipales, con el compromiso del municipio de destinar la vivienda a alquiler asequible durante un periodo de 50 años. En esta primera convocatoria cuatro ayuntamientos asturianos presentaron sus proyectos para reparar un total de 20 viviendas. Entre los cuatro se han distribuido 400.000 euros de subvención, con lo que la valoración es positiva puesto que por un importe medio de 18.181 euros se pone a disposición de las necesidades municipales y de la ciudadanía unos recursos que no estaban siendo utilizados.

**Colectivos situación exclusión residencial severa.** En cuarto lugar, abordamos la foto fija de colectivos en situación de exclusión residencial severa.

Según la Encuesta a las Personas Sin Techo Año 2012 del INE, se contabiliza un total de 523 personas en el Principado de Asturias. Hay que tener en cuenta que este estudio incluye a todas las personas que, en algún momento, pernoctan en un albergue, residencia, centro de acogida de mujeres víctimas de violencia de género, centros de ayuda a refugiados, pisos compartidos de ONG u organismos públicos, vivienda ocupada ilegalmente, pensión u hostel abonada por una ONG u organismo público, alojamiento de fortuna y pernoctación en la calle.

El propio INE determina que el ámbito de su encuesta se circunscribe a la siguiente definición de persona sin techo: "*A efectos de esta Encuesta se considera persona sin hogar aquella que tiene 18 años o más, que en la semana anterior a la de la entrevista ha sido usuaria de algún centro asistencial o de alojamiento y/o restauración y ha dormido al menos una vez en alguno de los siguientes alojamientos ubicados en municipios de más de 20.000 habitantes: albergue, residencia, centro de acogida, centros de acogida a mujeres maltratadas, centros de ayuda al refugiado, centros para demandantes de asilo, centros reservados a inmigrantes, centros de internamiento o instituciones (prisiones, centros de internamiento de inmigrantes, hospitales, centros sanitarios), piso facilitado por una administración pública, una ONG u organismo, piso ocupado, pensión pagada por una administración pública, una ONG u organismo, espacio público (estación de*

ferrocarril, de autobuses, metro, aparcamiento, jardín público, descampado...), alojamientos de fortuna (hall de un inmueble, cueva, coche...)“

La Encuesta, que se realiza en el ámbito temporal de un mes durante el periodo invernal, determina que el 14,9% (3.419 personas) de las 22.938 personas sin techo de todo el territorio nacional pernoctan en un espacio público, es decir, en la calle. Además, según el ratio de persona sin techo por cada 100.000 habitantes, Asturias tiene un indicador de 69,8, cuando la media nacional es de 71,3. A la cabeza se sitúan Melilla (638,4), Ceuta (549,9), País Vasco (141,3) y Galicia (133,0); mientras que a la cola están Castilla La Mancha (24,4), Valencia (32,8), Murcia (35,4) y Canarias (48,2).

Cabe indicar también, que la propia Encuesta considera que el error de muestreo general para todo el territorio estatal es del 2,45% y en el caso de Asturias se eleva al 12,43% uno de los porcentajes más elevados de error de muestreo.

Por otra parte, el Informe de Vulnerabilidad Social 2015 de Cruz Roja Española sitúa a Asturias como la Comunidad Autónoma con menos personas sin techo, respecto al total de personas que atiende Cruz Roja. Concretamente, Asturias tiene un 0,8% de las personas atendidas calificadas como personas sin techo, mientras la media nacional es del 9,4% y las Comunidades Autónomas con más porcentaje son Melilla (40,0%), Ceuta (39,5%), Andalucía (23,2%) y País Vasco (14,5%). Tres de estas cuatro comunidades coinciden con los datos del INE, no así en el caso de Asturias, aunque el propio INE determina para Asturias un margen de error del 12,43%.

La Encuesta sobre centros y servicios de atención a personas sin techo 2014 realizada por el INE determinaba que Asturias contaba con 435 plazas de alojamiento. Sin embargo, la encuesta de 2017 indica que son 911 las plazas de alojamiento, es decir, un 209% más.

Otros datos de interés son los que nos proporciona la implantación en Asturias del Programa HousingFirst (HF). Desde finales de 2015, los ayuntamientos de Oviedo, Gijón y Avilés, en coordinación con la Consejería de Servicios y Derechos Sociales,

acordaron implantar en viviendas públicas la metodología HousingFirst para avanzar en el trabajo con personas sin techo. Las primeras viviendas se entregaron en Avilés en diciembre de 2016, y siguió Oviedo, en julio de 2017, y Gijón, en septiembre de 2017.

En este caso hay un dato de gran relevancia y es el número potencial de personas tenidas en cuenta a la hora de incorporarse a este programa. Se trabajó con las personas que a diario duermen en la vía pública y sólo utilizan los centros para alimentarse, vestirse, asearse, medicarse, etc.

De acuerdo con este parámetro, en Avilés, se adjudicaron 4 viviendas públicas sobre un potencial de 14 personas sin techo. En Oviedo, se adjudicaron 5 viviendas públicas sobre un potencial de 25 personas sin techo y en Gijón, se entregaron 5 viviendas públicas sobre un potencial de 34 personas sin techo.

Cabe por tanto concluir que según los datos que aporta el programa, en Asturias nos encontramos con una población de unas 73 personas que duermen todas las noches en la calle. Dato significativo puesto que hablamos de las tres ciudades principales del territorio asturiano, que cubren el 55% de la población asturiana y en las que se registra la mayor parte de los casos de sin techo, fenómeno principalmente urbano.

De esta población potencial, el Programa HF ha facilitado en su primera fase, vivienda y acompañamiento social a 14 personas (19% del total), una de las ratios de cobertura más altas a nivel nacional en este ámbito

Otro elemento a considerar es el Estudio-Mapa sobre Vivienda y Población Gitana 2015 elaborado por la Fundación Secretariado Gitano, que se presentó el pasado 3 de abril de 2017 en Asturias. Este trabajo se enmarca dentro de la Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gitana en España 2012-2020 y su objetivo es el de ofrecer información comparable sobre la evolución de la situación de la población gitana en relación con el alojamiento y la vivienda desde el último estudio realizado en 2007.



Este estudio representa un acercamiento importante a un grupo de población que ha sufrido de forma importante en nuestro país el fenómeno de la exclusión residencial por lo que, aunque hablamos de un colectivo muy específico, sus datos son de interés y referencia para la planificación en materia de vivienda.

El trabajo determina que sigue habiendo un 2,17% de chabolismo en nuestro país, un 8,9% de hacinamiento, un 2,78% de segregación residencial, un 8,63% de infravivienda y un 0,22% de conflictividad asociada a la exclusión residencial.

Por otro lado, comparando este estudio de 2015 con respecto al de 2007, cabe señalar el descenso de los asentamientos segregados en un 40%, así como la reducción de la infravivienda en un 25% y del chabolismo en un 43%.

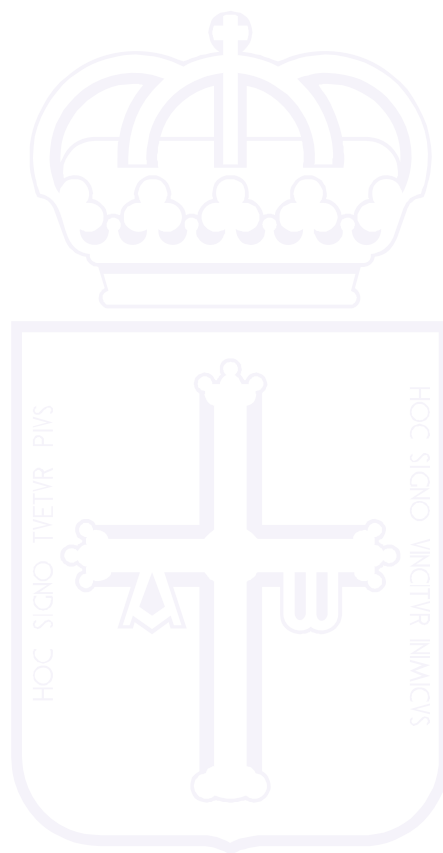
Entre las recomendaciones del Estudio destacan la necesaria colaboración interadministrativa, la sostenibilidad en el tiempo de las estrategias y la necesaria labor de acompañamiento social para estos colectivos en situación de exclusión residencial.

Por último, respecto a los desahucios hipotecarios, según datos del INE de 5 de septiembre de 2017, las inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre vivienda habitual bajan un 56,8% con respecto a 2016. Esta situación afecta al 0,02% del total de viviendas habituales existentes en el territorio estatal. El 58,6% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre viviendas corresponde a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008.

La tasa de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas del total de fincas en el 2º trimestre de 2017 sobre el total de hipotecas constituidas de 2003 a 2016, en Asturias se sitúa en el 0,05%, cuando la media nacional es del 0,10%, siendo además la tercera comunidad autónoma con la tasa más baja por detrás de País Vasco (0,02%) y Navarra (0,03%).

Según datos el Consejo General del Poder Judicial, en el año 2016 hubo en Asturias 140 sentencias vinculadas a la falta de pago de la renta o cantidad

asimilada, lo que supone un 1,9% del total estatal que se elevó hasta las 7.144, si bien no se disponen datos detallados sobre esas 140 sentencias, y no se conoce cuántas fueron contrarias a los intereses de los arrendatarios y, por tanto, acabaron en lanzamiento judicial.



## 5- OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

Tras evaluar el Plan de Vivienda del Principado de Asturias 2014-2016, la ejecución del Convenio con el Ministerio de Fomento 2013-2016 y el Programa de Garantía Habitacional del Principado para 2016; analizada también la situación actual de la vivienda en Asturias y conocidas las previsiones del Gobierno Central en materia de vivienda para 2018-2021, el plan Asturiano de Vivienda para este periodo plantea tres objetivos prioritarios, desgranados posteriormente en diversas líneas de actuación:

- **Vivienda asequible. Facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda.**
- **Vivienda accesible y sostenible.**
- **Garantía Habitacional y Lucha Contra la Exclusión Residencial.**
- **Actuaciones normativas y estudios.**

### 5.1) Vivienda Asequible. Facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda.

Asturias cuenta con un importante parque de vivienda pública en alquiler que permite garantizar el acceso a una vivienda asequible. El objetivo es seguir trabajando en esta línea, a través de la promoción pública de viviendas en este régimen, junto con la optimización de la gestión y mantenimiento de las ya existentes. Un reto al que la administración quiere sumar a las administraciones locales y promotores privados.

En esta línea, las ayudas al alquiler se convierten en un instrumento básico para ayudar al pago de la vivienda de las familias con más necesidad, que el gobierno regional quiere potenciar, con una gestión más ágil. También en este apartado pretende sumar al sector privado, fomentando la difusión del programa de intermediación en el alquiler privado.

Conscientes de que seguirá habiendo un segmento de la población que desee y pueda acceder a la vivienda en régimen de compra, se tratará de garantizar un acceso asequible y no especulativo, y concienciar sobre la importancia de que los usuarios dispongan de capacidad de pago a largo plazo con el fin de no vivir

experiencias traumáticas, como las que se han vivido en la reciente crisis económica. Es esencial en este sentido, que a este régimen de acceso a la vivienda accedan las personas y familias que ya cuenten con un ahorro, para lo que el préstamo hipotecario deberá ser muy inferior al precio de la vivienda.

En este apartado de acceso asequible a la vivienda, Asturias tiene por delante el reto de trabajar para desarrollar fórmulas innovadoras que den respuesta a las situaciones que va demandando nuestra sociedad, en materia habitacional. Las viviendas colaborativas o “cohousing”, las viviendas 50 Plus, o, el uso temporal de la vivienda a largo plazo e incluso, nuevas formas de derecho de superficie o derecho de uso de la vivienda, son algunas de las fórmulas que hay que explorar y que deben servir para seguir proponiendo soluciones a un problema importante como es el acceso asequible.

#### **5.1.1) Construcción parque público de vivienda en alquiler.**

Continuar con la política desarrollada desde hace décadas para garantizar un parque público en alquiler a precios asequibles, según establece el Decreto del Principado de Asturias 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias.

La construcción del parque público de vivienda en alquiler debe preservar las siguientes premisas a lo largo del desarrollo del Plan:

- Distribución equitativa a lo largo de todo el territorio asturiano. Desde septiembre de 2015, la dirección general de vivienda ha analizado la ratio de vivienda pública por habitante de cada concejo asturiano y, una vez conocida la situación real, se tendrá en cuenta de cara a posibles planificaciones. Edificar vivienda pública prioritariamente en solares cedidos.
- Edificar vivienda pública en solares con bajo coste de urbanización y en los que la ubicación de los terrenos no genere segregación poblacional.

- Rehabilitar edificios o viviendas cedidos que permitan aumentar el parque de vivienda pública y a su vez optimizar la edificación existente en ciudades y pueblos asturianos.
- Edificar vivienda pública con diseños de edificios que sean sostenibles, eficientes, accesibles, innovadores y funcionales. Que tengan en cuenta su gestión futura, el uso concreto que van a tener, el nivel económico de la población a la que se dirige y el mantenimiento de los mismos.

#### **5.1.2) Ayudas Fomento Parque de Viviendas en Alquiler.**

Consolidar convocatorias anuales para fomentar la construcción de obra nueva o rehabilitación de viviendas cuyo destino sea el alquiler, tanto de titularidad pública como privada. En las convocatorias se determinarán los requisitos y cuantías de las ayudas, priorizando aquellas actuaciones que tengan alquileres más asequibles (precio de alquiler más bajo) y aquellas actuaciones que tengan durante más años destinadas las viviendas al alquiler. Asturias ha incluido por primera vez esta línea en la prórroga del plan estatal de vivienda y aspira a reforzarla en este Plan Asturiano.

#### **5.1.3) Ayudas al alquiler.**

Convocatorias anuales o plurianuales para subvencionar a las personas arrendatarias de los contratos de alquiler privado. Se limitarán los precios máximos de alquiler subvencionable y se priorizarán colectivos o unidades familiares con bajos recursos económicos. En las convocatorias se determinarán los requisitos y cuantías de las ayudas.

#### **5.1.4) Intermediación en el mercado privado de alquiler.**

Incentivar que las viviendas de propietarios particulares, bien desocupadas o en rotación de alquiler, salgan al mercado a precios medios.

Es una medida complementaria a las casi 10.000 viviendas públicas en alquiler asequible y a las ayudas al alquiler que ya benefician a más de 6.000 personas. Aunque esta actuación en Asturias nunca tendrá números cercanos a las acciones ya mencionadas, el objetivo es promover la concienciación de propietarios particulares para que alquilen su vivienda a precios medios, garantizando los impagos y limitando los precios máximos de alquiler. El programa se fomentará mediante agentes colaboradores, administraciones públicas y entidades no lucrativas.

#### **5.1.5) Ayudas a la compra de vivienda protegida y libre de edificio con protección de fachada y rehabilitación integral.**

Convocatorias anuales para subvencionar a las personas adquirientes de vivienda protegida en compraventa o vivienda libre resultante de la rehabilitación integral de edificios con algún tipo de protección en su fachada (consolidación de cascos históricos y zonas urbanas de interés), así como ayuda a la compra para jóvenes menores de 35 en zonas rurales (municipios de menos de 5.000 habitantes). Los adquirientes tendrán que demostrar una capacidad de pago de su hipoteca y destinar el inmueble a vivienda habitual y permanente durante 10 años con limitación a su transmisión. En las convocatorias se determinarán los requisitos y cuantías de las ayudas.

#### **5.1.6) Otras formas de acceso a la vivienda.**

El Principado de Asturias pretende que el nuevo plan de vivienda permita avanzar en la prospección de nuevas formas de acceso asequible a la vivienda, por lo que, mediante convocatorias públicas, concederá ayudas a promotores o adquirientes o usuarios de iniciativas de

- Viviendas colaborativas o de cooperativas.
- Viviendas de cesión temporal de uso a largo plazo.

- Derechos de superficie para alquiler o destinos mencionados en este apartado.
- Otras formas innovadoras de acceso asequible (sin hipoteca tradicional) a la vivienda.

## **5.2) Vivienda Accesible y Sostenible.**

La conservación del parque edificatorio público, así como la innovación en la planificación y proyección de mejoras en accesibilidad y eficiencia energética, en colaboración con el sector rehabilitador y tecnológico asturiano, deben servir para que este sector siga siendo un referente a nivel estatal, y Asturias siga avanzando en la mejora de su importante parque de viviendas. La rehabilitación edificatoria de la vivienda privada garantiza el confort y disfrute de un elemento fundamental para toda población y la promoción de la accesibilidad y la eficiencia energética facilitan este objetivo. El objetivo será llevarlo a cabo en colaboración administrativa con los ayuntamientos, de forma que las ayudas conjuntas lleguen al mayor número de personas posibles y, especialmente, a las que menos recursos económicos tienen.

La regeneración urbana constituye igualmente un instrumento fundamental para poner en valor nuestros pueblos y villas, favoreciendo el asentamiento de población y la calidad de vida de la misma. Pequeñas actuaciones útiles y visibles dispersas por todo el territorio asturiano, son un reto en este plan.

En este apartado, la Administración pública debe dar ejemplo, fomentando la innovación e investigación en temas de accesibilidad, eficiencia energética y materiales constructivos novedosos. En este sentido y, como patrimonio de todos los asturianos, el parque público de vivienda deberá convertirse en un laboratorio real en el que se puedan testar soluciones que garanticen confortabilidad a nuestros ciudadanos.

Un objetivo es también integrar en estas medidas las denominadas “comunidades mixtas del parque público”, es decir, aquellos edificios en los que cohabitan propietarios privados con escasos recursos y viviendas propiedad del Principado de Asturias. Debe buscarse una fórmula para conciliar la capacidad económica del Principado con la de los propietarios particulares, de cara a decidir y afrontar mejoras necesarias en accesibilidad y eficiencia energética en este tipo de edificios.

#### **5.2.1) Ayudas a la accesibilidad y rehabilitación.**

Convocatorias anuales para subvencionar la rehabilitación de edificios de viviendas o viviendas individuales. Las actuaciones a subvencionar serán las de conservación, de accesibilidad y de eficiencia energética. En las convocatorias se determinarán los requisitos y cuantías de las ayudas.

Convocatorias anuales para subvencionar el Informe de Evaluación del Edificio al que están obligados los edificios de viviendas con más de 50 años. En las convocatorias se determinarán los requisitos y cuantías de las ayudas.

#### **5.2.2) Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.**

Convocatorias anuales para subvencionar la realización de actuaciones de regeneración y renovación urbana con los ayuntamientos asturianos. Los ayuntamientos deberán proponer la delimitación de áreas de actuación donde se aúnen intervenciones de urbanización, de mejora de espacios públicos con intervenciones en edificios destinados a viviendas o viviendas unifamiliares. Se priorizarán las actuaciones de zonas rurales y las que contengan mayores actuaciones accesibles y de eficiencia energética. En las convocatorias se determinarán los requisitos y las cuantías de las ayudas.

#### **5.2.3) Conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque público de viviendas del Principado y en los edificios mixtos con participación de vivienda pública del Principado.**



Mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas del Principado de Asturias debe ser una prioridad para garantizar el disfrute de una vivienda accesible y sostenible. Las actuaciones deberán plantearse con el mayor nivel de innovación en el sector, así como con el mayor nivel de eficiencia y sostenibilidad de cara a impulsar actuaciones similares en el sector de la rehabilitación.

En el caso de edificios mixtos, donde la mayoría de los inmuebles son titularidad del Principado y la minoría de particulares con bajos recursos, se crearán líneas de subvención específicas a los propietarios particulares, para que las actuaciones se ejecuten sin la imposición económica de la mayoría, dado que esas actuaciones redundan en la habitabilidad y confort como interés social general.

#### **5.2.4) Mantenimiento de viviendas ocupadas del parque público del Principado.**

El amplio parque de viviendas en alquiler del Principado de Asturias, el segundo de España en términos relativos, tras Extremadura, unido a su función social, exige una gestión eficaz y enfocada a la persona usuaria. Para ello, es necesario una buena planificación de conservación y mantenimiento y también una buena atención ante las incidencias que puedan acaecer en las viviendas ocupadas por las personas arrendatarias.

#### **5.2.5) I+D+I en sistemas activos y pasivos en el parque público de viviendas, redes inteligentes de distribución de agua caliente y otras actuaciones.**

El parque público de viviendas del Principado de Asturias debe ser un laboratorio en el que testar propuestas novedosas que garanticen un ahorro energético y una rehabilitación más sostenible. Además, se promoverá la innovación en sistemas activos y pasivos energéticos, la instalación de redes inteligentes de distribución de agua caliente y renovaciones de aire y cualquier otra actuación que implique una

mejora para la habitabilidad, el confort de las personas, el ahorro energético, nuevos modelos de consumo energético y la sostenibilidad ambiental.

### **5.3) Garantía Habitacional y Lucha Contra la Exclusión Residencial.**

Detectar la población más vulnerable con necesidad de vivienda y ofrecerle una alternativa habitacional, bien en forma de ayuda, de acompañamiento social o de vivienda asequible, es uno de los objetivos del gobierno asturiano, plasmado en el Protocolo que van a desarrollar conjuntamente el Consejo General del Poder Judicial, los Ayuntamientos Asturianos y el Principado.

Por otra parte, la reparación de viviendas vacantes del parque público, de forma coordinada y consensuada con la administración local, es otra de las claves para luchar contra la exclusión residencial, junto a los avances en agilidad a la hora de adjudicar y entregar las llaves de viviendas del parque público.

También es necesario garantizar una convivencia pacífica y en armonía en los edificios de vivienda pública, así como lograr un mayor conocimiento e implicación en la gestión de la comunidad de vecinos por parte de los implicados, con el fin de evitar guetos edificatorios o población segregada. Encontrar soluciones cercanas y participativas con la implicación de varios agentes, será una de las formas de conseguirlo. El reto debe ser conseguir que las comunidades de vecinos del parque público se “independicen” de la tutela administrativa actual.

Por último, el acompañamiento social y la innovación en su metodología y enfoques favorecerá acercarse a las nuevas realidades de exclusión residencial, puesto que el mismo tratamiento no sirve para todas las casuísticas. Uno de los ejemplos es el Programa HousingFirst, que se está desarrollando ya en nuestra comunidad y que incluye un acompañamiento social intenso e innovador. Este tipo de programas, que además en Asturias se desarrolla de forma colaborativa entre administraciones y entidades sociales, puede ser un cauce que vislumbre una oportunidad para terminar con los asentamientos chabolistas y la infravivienda grave.

### **5.3.1) Reparación de viviendas vacantes del parque público de vivienda del Principado de Asturias para la garantía habitacional y lucha contra la exclusión residencial.**

Tener un parque público de viviendas optimizado y con pocas vacantes pendientes de reparación, es el mayor objetivo de lucha contra la exclusión residencial. Con el actual parque de viviendas del Principado, se produce la rotación de unas 400 viviendas anuales. Ser capaces de repararlas con rapidez y eficacia será un instrumento para realizar actuaciones de eliminación de ciudades promocionales y zonas chabolistas, puesta a disposición de los ayuntamientos asturianos de viviendas de emergencia para dar respuesta habitacional, realización de programas inclusivos utilizando la vivienda como eje principal, etc. En este Plan, el objetivo es que a su término, las viviendas pendientes de reparación sean las de reciente rotación y no lleven más de seis meses desocupadas sin iniciar su reparación para una nueva adjudicación.

Además, será uno de los instrumentos más útiles para hacer operativo el protocolo de actuación ante lanzamientos judiciales firmado entre el Consejo General del Poder Judicial, la Federación Asturiana de Concejos y el Principado de Asturias.

### **5.3.2) HousingFirst y coordinación con la red de atención de personas sin techo y los sistemas de alojamientos sociales.**

Desarrollar en el parque público de viviendas del Principado de Asturias programas innovadores en el ámbito de la intervención social como HousingFirst o similares será una estrategia fundamental para poder acercarse con una solución habitacional a las personas o colectivos con mayor grado de exclusión. Actuaciones de este tipo con jóvenes, personas con diversidad funcional, personas con enfermedad mental, etc. permitirán una mejor gestión de los recursos públicos y una mayor integración de las políticas a favor de la inclusión social de las personas.

### **5.3.3) Adaptación de viviendas del parque público del Principado y sus entornos para la atención a personas mayores con vida autónoma.**

Retrasar las situaciones de dependencia y favorecer que se alargue lo más posible la vida autónoma de las personas mayores debe ser también una de las principales medidas dentro del parque público de viviendas del Principado, tanto por el confort y seguridad de sus personas inquilinas, como por abrir la posibilidad de alojamiento en sus viviendas a personas mayores solas que requieran de apoyos que les garanticen una vida autónoma. Aplicar nuevas tecnologías en el interior de las viviendas y sus zonas comunes, así como colaborar con empresas innovadoras asturianas y entidades sociales que trabajan en el cuidado de personas mayores, deben ser alguna de las actuaciones que se pueden desarrollar en esta medida.

### **5.3.4) Intermediación comunitaria y acompañamiento a la vida en comunidad de vecinos.**

La diversidad de arrendatarios del amplio parque público regional de vivienda aconseja favorecer herramientas de mediación, de motivación y mejora de la convivencia, buscando siempre la participación y decisión autónoma de las personas. También se potenciarán las herramientas que favorezcan la autonomía en la gestión y toma de decisiones ordinarias de la comunidad de vecinos que conforman el parque público de viviendas.

### **5.3.5) Convenios de financiación de programas municipales de acceso a una vivienda.**

Se mantendrán los convenios suscritos hasta el momento, con ayuntamientos que tienen una sociedad para la gestión de la vivienda pública, tanto para la gestión de la propia vivienda municipal, como para la gestión de programas y las medidas para el acceso a una vivienda asequible.

#### **5.4) Actuaciones Normativas y Estudios.**

La norma que regula el diseño y la funcionalidad de las viviendas en el Principado de Asturias data de 1998, concretamente el Decreto 39/1998. Por tanto, es necesario actualizar estas normas de habitabilidad debido a la evolución de la normativa técnica, a las nuevas exigencias de confort, la incorporación de la rehabilitación de viviendas y las necesidades derivadas del escenario energético mundial.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida regulado en el Decreto 56/2010, surge como obligación dimanada del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Tras los años de crisis inmobiliaria y con el nuevo escenario del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, hace necesario revisar y actualizar con la participación del sector, esta normativa para que se adecue a la realidad actual.

Conocer la oferta y la demanda en materia de vivienda, así como la nueva necesidad de vivienda y los nuevos perfiles de demandantes es necesario para realizar una correcta planificación en política de vivienda autonómica. Por ello, la realización de estudios en este sentido es una parte fundamental del Plan Autonómico de Vivienda 2018-2021.

Por último, se pretende dentro del Plan identificar también soluciones para atender problemas de manera urgente e inmediata. Por ello se crean los Premios de Buenas Prácticas en Materia de Vivienda de Asturias, con el objetivo de visibilizar, reconocer y compartir el mayor número posible de ideas, programas, proyectos, buenas prácticas, etc. que se desarrollan en Asturias.

##### **5.4.1) Normas de Habitabilidad.**

La evolución de la normativa técnica relativa a la edificación y a la habitabilidad ha sido muy importante en los últimos años. Se han producido cambios esenciales:

- Cambio en las exigencias de los estándares de confort.
- Cambios en la estructura de la sociedad y la familia.
- Incorporación de la rehabilitación como un medio cada vez más importante de acceso a la vivienda.

- Las necesidades derivadas del escenario energético mundial que afectan a una cada vez más necesaria gestión energética de los edificios y las viviendas.

Todo ello hace imprescindible acometer una revisión de la Normativa de Habitabilidad, que en Asturias se regula actualmente a través de las conocidas como Normas de Diseño. Se organizará una mesa de trabajo en la que participen, como no puede ser de otra forma, todos los agentes intervinientes y afectados:

- Arquitectos
- Arquitectos técnicos
- Dirección General de Energía
- Dirección General de Urbanismo
- Administradores de fincas
- Fundación Asturiana de la Energía
- Administración Local
- Empresas del sector a través de la CAC-ASPROCUM
- Dirección General de Vivienda

#### **5.4.2) Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.**

El 2 de julio de 2010 se publica en el BOPA el Decreto del Principado de Asturias 56/2010, de 23 de junio, por el que se crea y regula el funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida del Principado de Asturias. Este registro surge como obligación impuesta por el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y se configura como una herramienta que, favoreciendo los procesos de adjudicación y el acceso de la ciudadanía a la vivienda protegida, no obstaculice o retrase los procesos de financiación, calificación y demás previstos en las normas que regulan las diferentes fases de la promoción de vivienda protegida. Además, prevé la norma, que el Registro permitirá realizar un análisis cierto y riguroso de la demanda.

Tras estos años de crisis inmobiliaria y de acceso a la vivienda y su financiación, así como de la promoción y calificación de vivienda protegida, hace necesario revisar y

actualizar con la participación del sector, esta normativa para que se adecue a la realidad actual.

#### **5.4.3) Estudios.**

Se realizarán estudios de oferta y demanda, donde se determine la oferta de vivienda, su demanda y la nueva necesidad de vivienda no cubierta, así como otros que incidan en la vertebración de la vivienda pública en alquiler como modelo de inclusión social.

#### **5.4.4) Otros.**

##### **Premios Buenas Prácticas en Materia de Vivienda.**

En la planificación de medidas en materia de vivienda es tan importante identificar soluciones como atender problemas de manera urgente e inmediata. La finalidad de estos premios es visibilizar, reconocer y compartir, el mayor número posible de ideas, programas, proyectos, buenas prácticas, etc. que se desarrollan en Asturias, con el objetivo de identificar las mejores soluciones a buena parte de los retos que se plantean en materia de vivienda.

Estos premios se incardinan dentro de la estrategia de acciones del Grupo de Trabajo en Materia de Vivienda en el que participan los ayuntamientos, la dirección de vivienda y Vipasa.

## 6- PRESUPUESTO.

LÍNEA DE ACTUACIÓN	2018	2019	2020	2021	TOTAL
<b>5.1 VIVIENDA ASEQUIBLE</b>	<b>9.547.550</b>	<b>13.878.000</b>	<b>13.525.000</b>	<b>14.375.000</b>	<b>51.325.550</b>
5.1.1 Construcción Parque Público Vivienda Alquiler	1.599.185	4.408.000	3.500.000	3.800.000	13.307.185
5.1.2 Ayudas Fomento Parque de Alquiler	328.365	350.000	400.000	450.000	1.528.365
<i>Aportación Ministerio Fomento</i>	<i>230.770</i>	<i>269.230</i>	<i>307.692</i>	<i>346.154</i>	<i>1.153.846</i>
5.1.3 Ayudas al Alquiler	7.600.000	7.500.000	7.700.000	7.900.000	30.700.000
<i>Aportación Ministerio Fomento</i>	<i>5.615.385</i>	<i>5.769.230</i>	<i>5.923.077</i>	<i>6.076.923</i>	<i>23.384.615</i>
5.1.4 Intermediación en el mercado privado de alquiler	20.000	20.000	25.000	25.000	90.000
5.1.5 Ayudas a la Compra	0	1.600.000	1.500.000	1.600.000	4.700.000
5.1.6 Otras formas de Acceso a la Vivienda	0	0	400.000	600.000	1.000.000
<b>5.2 VIVIENDA ACCESIBLE Y SOSTENIBLE</b>	<b>10.406.310</b>	<b>10.007.300</b>	<b>12.845.000</b>	<b>9.800.000</b>	<b>43.058.610</b>
5.2.1 Ayudas a la accesibilidad y rehabilitación	7.385.000	7.015.300	7.000.000	7.100.000	28.500.300
<i>Aportación Ministerio Fomento</i>	<i>5.319.230</i>	<i>5.319.461</i>	<i>5.358.154</i>	<i>5.429.846</i>	<i>21.426.691</i>
5.2.2 ARRU	613.000	550.000	550.000	550.000	2.263.000
<i>Aportación Ministerio Fomento</i>	<i>384.615</i>	<i>423.077</i>	<i>423.077</i>	<i>423.077</i>	<i>1.653.846</i>
5.2.3 Conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque público de viviendas	1.815.860	1.782.000	4.665.000	1.500.000	9.762.860
5.2.4 Mantenimiento de viviendas ocupadas del parque público	550.000	600.000	550.000	550.000	2.250.000
5.2.5 I+D+I en sistemas activos y pasivos en parque público, redes inteligentes, otras actuaciones	42.450	60.000	80.000	100.000	282.450
<b>5.3 GARANTÍA HABITACIONAL Y LUCHA CONTRA LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>1.283.120</b>	<b>1.501.240</b>	<b>1.461.240</b>	<b>1.423.120</b>	<b>5.668.720</b>
5.3.1 Reparación de viviendas vacantes del parque público de vivienda para la garantía habitacional y lucha contra la exclusión residencial	880.000	920.000	880.000	880.000	3.560.000
5.3.2 HousingFirst y coordinación red de atención personas sin techo y los sistemas de alojamientos sociales	20.000	20.000	20.000	20.000	80.000
5.3.3 Adaptación de viviendas del parque público y sus entornos para la atención a personas mayores con vida autónoma	50.000	60.000	60.000	70.000	240.000
5.3.4 Intemediación comunitaria y acompañamiento a la vida en comunidad de vecinos	48.120	96.240	96.240	48.120	288.720
5.3.5 Convenios de financiación de programas municipales de acceso a una vivienda	285.000	405.000	405.000	405.000	1.500.000
<b>5.4 ACTUACIONES NORMATIVAS Y ESTUDIOS</b>	<b>18.780</b>	<b>16.000</b>	<b>26.000</b>	<b>26.000</b>	<b>86.780</b>
5.4.1 Normas de Habitabilidad	0	0	0	0	0
5.4.2 Red VIVA	0	0	0	0	0
5.4.3 Estudios	17.780	15.000	25.000	25.000	82.780
5.4.4 Otros	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000
<b>TOTAL</b>	<b>21.255.760</b>	<b>25.402.540</b>	<b>27.857.240</b>	<b>25.624.120</b>	<b>100.139.660</b>

En el periodo del Plan Autonómico de Vivienda 2018-2021, el Ministerio de Fomento aportará 47,6 millones en las líneas de actuación 5.1.2, 5.1.3, 5.2.1 y 5.2.2 según figura en el cuadro. El Instituto para la Reestructuración de la Minería del Carbón y Desarrollo Alternativo aportará 5,2 millones en la línea 5.2.3. entre los años 2019, 2020 y 2021.