

8

OBJETIVO
ESTRATÉGICO

GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE.
- 8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.

En términos de vivienda, España tiene retos importantes:

- 1 | **Diversificar los programas de vivienda pública** y proveer una cantidad significativa de la sometida a algún régimen de protección pública, con acceso fundamentalmente a través del alquiler, que sea adecuada a la renta de todos los grupos sociales. Se trata, en suma, de ajustar la oferta de viviendas a las diferentes necesidades de habitación de la sociedad y de asignar los recursos que sean precisos para proveer la habitabilidad, desde los tres niveles de la Administración Pública.
- 2 | **Equilibrar la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler**, al margen de su tipología libre o sometida a algún régimen de protección pública.
- 3 | **Mejorar el mercado del alquiler, cuantitativa y cualitativamente**. Un buen número de medidas que permitirían alcanzar este objetivo siguen ausentes del ordenamiento jurídico español y de las políticas de vivienda puestas en marcha por las distintas Administraciones Públicas. Entre ellas, la delimitación de ámbitos o la identificación de áreas a nivel de distrito que permitan establecer condiciones para el alquiler; la aplicación activa de instituciones como el tanteo y el retracto, o el derecho de superficie para conseguir un parque de vivienda social en alquiler que sea inclusivo y que fomente la cohesión social.
- 4 | **Garantizar la cohesión social**, persiguiendo la diversificación de la oferta pública de vivienda social entre los diferentes barrios, la proximidad física con los equipamientos públicos, la mezcla de diferentes tipologías de vivienda con destino a diferentes grupos sociales y culturales, la mejora e integración de los barrios vulnerables y la utilización de estrategias que aúnen objetivos diversos como vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.
- 5 | **Evitar la gentrificación que a menudo producen las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**. Estas técnicas de intervención deben plantearse no como un conjunto de actuaciones aisladas, sino como la intervención en un hábitat complejo que incluye a los habitantes y que responde a sus necesidades. Su objetivo fundamental debe ser, más allá de aumentar la renta media, mezclar población diferente en un mismo tejido urbano, para mejorar sus condiciones de vida. Medidas como la adquisición pública de viviendas finalistas en áreas en las que ya se han realizado las operaciones de regeneración urbana, permiten luchar contra la gentrificación que se produce por la transmisión de las viviendas realizada por sus propios propietarios.
- 6 | **Garantizar la coherencia y necesaria conciliación entre los planes y programas de vivienda** (estatales, autonómicos y municipales) con los requisitos normativos vigentes en cada momento, en materia de vivienda.
- 7 | Por último, **la dispersión por el territorio de las actividades** –favorecidas por el modelo de movilidad dominante– es una de las causas de la degradación de la habitabilidad de aquéllos que ven restringidas sus posibilidades de acceso a esa movilidad, por lo que se plantea como válido y especialmente oportuno, la reagrupación de las actividades mediante una articulación en unidades más complejas y con modelos de edificación que permitan acoger ese reagrupamiento de manera aceptable desde el punto de vista funcional.

Por tanto, el objetivo fundamental que persigue la Agenda es lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad. Dicho parque ha de garantizar la correcta habitabilidad de los inmuebles y ser eficiente energéticamente, aunque estos requisitos previos y fundamentales, son, en sí mismos, insuficientes.

No basta con que las viviendas construidas sean habitables y reúnan unos requisitos básicos de calidad garantizados desde la normativa (Código Técnico de la Edificación), sino que deben existir también en cantidad, condiciones adecuadas y precios asequibles, para satisfacer las necesidades sociales de cada momento. Para ello será preciso utilizar recursos diversos y un amplio abanico de actuaciones, tanto públicas, como privadas, así como la generación de un parque público de vivienda adecuado para satisfacer las necesidades de alquiler social de la población. También será preciso trabajar para garantizar una oferta adecuada y diversa, por medio de diferentes regímenes de tenencia de vivienda, porque la realidad social y económica de las familias también difiere. Por último, la rehabilitación del patrimonio inmobiliario ya construido, promoviendo su reutilización, redundará en la máxima habitabilidad y también en la eficiencia energética.

Para abordar estos retos, se plantean los siguientes objetivos, y se identifican las líneas de actuación a que se hace referencia a continuación:

OBJETIVO ESPECÍFICO

8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ✓ Asegurar que el **suelo vinculado al uso residencial** por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.
- ✓ Promover medidas de acción positiva en la garantía del **derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada**, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.
- ✓ Propiciar **una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado**.



- ✓ Garantizar unas determinadas **reservas de suelo** para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de las mismas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.
- ✓ Impulsar la **generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales** en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.
- ✓ Favorecer el **alquiler** para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.
- ✓ Mejorar la seguridad, la **habitabilidad**, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.
- ✓ Incluir a las **personas con discapacidad como beneficiarios específicos** en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.
- ✓ **Evitar la gentrificación.** Delimitar ámbitos de tanteo y retracto en los que la Administración Pública pueda adquirir inmuebles para fomentar el alquiler social. También serviría a este mismo fin la adquisición finalista de viviendas dentro de los ámbitos que han sido objeto de una operación de regeneración urbana con importante financiación pública.
- ✓ Avanzar en un **concepto de habitabilidad adaptado** a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida.

OBJETIVO ESPECÍFICO

8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ✓ Impulsar la creación de **parques** públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.
- ✓ Potenciar la **vivienda social**, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.
- ✓ Fomentar **las ayudas** al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quiénes tienen mayores problemas para ello.
- ✓ **Fomentar e incluso exigir** normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunida-

des de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.

- ✓ Implantar **protocolos tempranos de prevención de desahucios** para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.
- ✓ Favorecer la **consolidación de formas diversas de tenencia de la vivienda**, aparte de la propiedad y el alquiler. En especial, las que ofrece y puede llegar a ofrecer **el cooperativismo**.

Los **datos descriptivos** relacionados con el objetivo estratégico 8 “*Garantizar el acceso a la vivienda*”, son los siguientes:

D.01	Variación de la población	D.06	Densidad de población en suelo urbano	D.08	Densidad de vivienda
D.ST.01	Densidad de Vivienda	D.22	Envejecimiento de la población	D.29	Parque de vivienda
D.30	Tipología de vivienda	D.31	Vivienda protegida	D.32	Variación del número de hogares
D.33	Crecimiento del parque de vivienda	D.34	Vivienda secundaria	D.35	Vivienda vacía
D.36	Accesibilidad a la vivienda	D.ST.06	Viviendas previstas en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda	D.ST.07	Número de viviendas previstas en áreas de desarrollo
D.37	Figura de planeamiento urbanístico vigente en el municipio	D.38	Fecha de la figura de planeamiento urbanístico vigente	D.39	Agenda urbana, planeamiento estratégico y Smart cities

OBJETIVO ESTRATÉGICO 8. DATOS DESCRIPTIVOS RELACIONADOS

Las relaciones de este objetivo estratégico con los ODS y las metas de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible y con otros proyectos internacionales, pueden sintetizarse del modo siguiente:

AGENDA URBANA ESPAÑOLA	17 ODS: METAS	NUEVA AGENDA URBANA INTERNACIONAL	AGENDA URBANA EUROPEA (PARTENARIADOS)	EDUSI OBJETIVOS ESPECÍFICOS PERIODO 14-20
8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible	 11.1 Acceso a la vivienda	31; 32; 46; 105;106, 108	Vivienda	O.E.9.8.2. Regeneración física, económica y social del entorno urbano en Áreas urbanas desfavorecidas a través de Estrategias urbanas integradas
8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables		33; 106; 107; 110; 111; 112		

