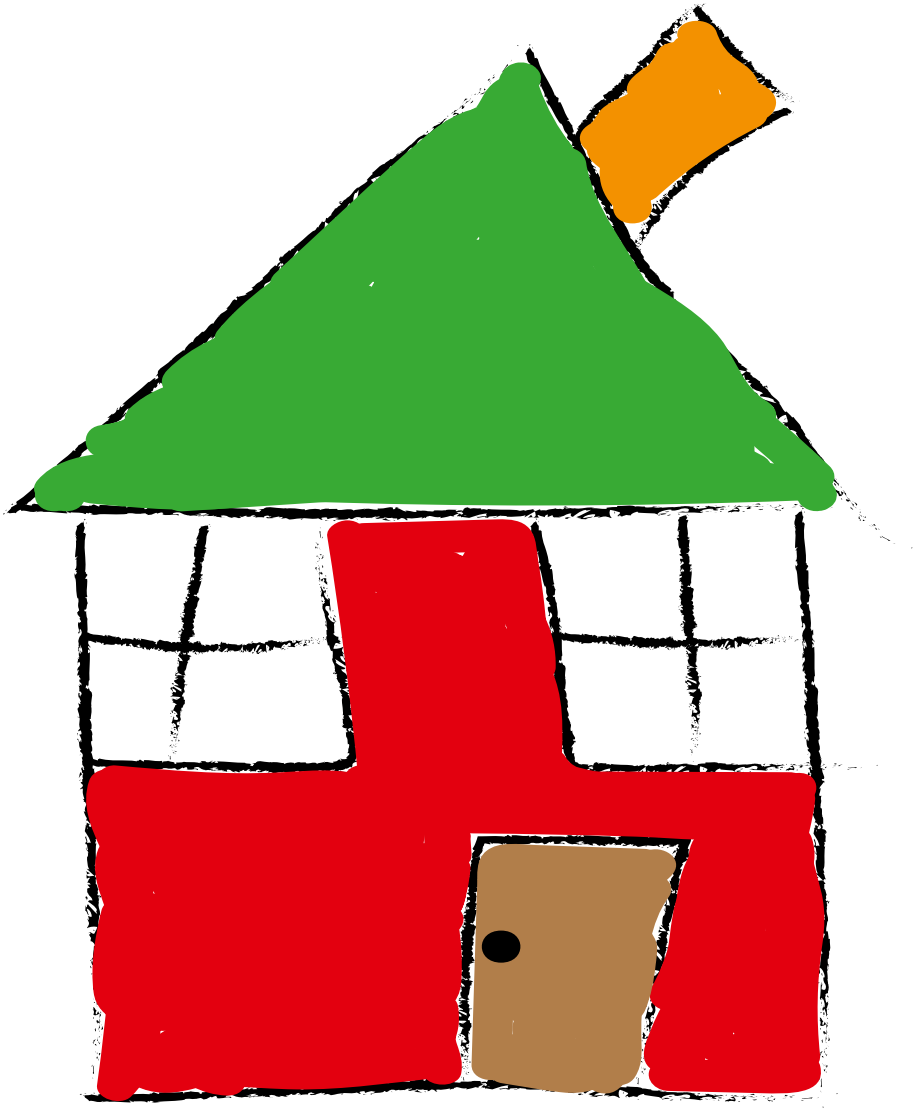


Bienvenido a casa

Esta es la casa que todos dibujábamos cuando éramos niños.

Esta casa será habitable para ti porque el Mitma está impulsando las medidas oportunas: para que quien la construya le de la calidad necesaria, para que quien quiera comprarla o alquilarla, sepa que hay una ley que vela por su derecho constitucional a la vivienda, y para que esta casa sea el primer hogar independiente que necesitas cuando eres joven.

El Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, inicia su tramitación parlamentaria

- **Texto: David Lucas Parrón,**
  Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda
  Fco. Javier Martín Ramiro,
  Director General de Vivienda y Suelo

Por primera vez desde el comienzo de la actual etapa democrática, el Estado ha elaborado una norma con rango de ley que supone una auténtica novedad en el ordenamiento jurídico de nuestro país. Se trata de un proyecto de ley que nace con la clara voluntad de consagrar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Españ ola, sobre la base de las competencias exclusivas del Estado que inciden en el ejercicio del derecho a la vivienda pero, respetando en todo momento la competencia que constitucional y estatutariamente corresponde a las comunidades autónomas en el ejercicio de las políticas de vivienda, al tiempo que favorece la aplicación del principio de cooperación para la consecución de unos objetivos que afectan a todos los poderes públicos y el necesario equilibrio con el derecho a la propiedad y su función social recogido en el artículo 33 de nuestra Carta Magna.

El proceso de elaboración de la nueva norma ha correspondido al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), junto al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, y dio comienzo el 24 de septiembre de 2020 con la apertura de un amplio periodo de consulta pública previa, en el que se recabaron las opiniones de los diferentes sujetos potencialmente afectados por la futura norma y de las organizaciones más representativas, un periodo a lo

largo del cual se puso de manifiesto la máxima relevancia que tenía la aprobación de esta nueva norma por parte del Estado y que llevó a la conformación de un anteproyecto de ley que fue tomado en consideración, en primera lectura, el pasado 26 de octubre de 2021 por el Consejo de Ministros.

Tras esta toma en consideración, se inició el trámite de audiencia e información pública, habiéndose recibido numerosas aportaciones realizadas por administraciones públicas, agentes del sector, colectivos sociales, organizaciones y particulares. Además, se organizaron varias mesas de participación, reunidas a lo largo de varios meses, para que fuera un texto debatido desde todos los ámbitos. Asimismo, se realizaron los demás trámites preceptivos para asegurar la máxima calidad técnica y jurídica de la nueva norma, que fue aprobada el pasado 1 de febrero por el Consejo de Ministros, para su remisión a las Cortes Generales de cara a su tramitación como proyecto de ley, y dar así cumplimiento a una necesidad social y reforzar los derechos en nuestro país y el compromiso de España con la Comisión Europea, al formar parte la futura ley de las reformas e hitos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

Se trata de una norma pionera que refuerza el ejercicio del derecho constitucional, ofreciendo instrumentos efectivos a las administraciones territoriales competentes para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles que responde de un modo especial a las necesidades de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso, con un particular enfoque en aquellos ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

Cabe destacar que, por primera vez en la etapa democrática, el Estado español elabora una norma con rango de ley que desarrolla el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, ofreciendo instrumentos efectivos a las comunidades autónomas y ayuntamientos para impulsar una oferta asequible a todas las personas y hogares, en el conjunto de nuestro país.

Principales novedades de la futura ley

El Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, introduce en nuestro ordenamiento jurídico importantes medidas e instrumentos que servirán para avanzar en la garantía del ejercicio efectivo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, pudiendo destacarse las siguientes novedades:

1. **Con la futura ley no se podrá volver a enajenar el parque público de vivienda social**, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección. Para ello el proyecto de ley establece una estricta regulación de los parques públicos, evitando que vuelvan a repetirse operaciones de venta del parque público de vivienda a fondos de inversión por parte de algunas administraciones territoriales.
2. **Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida**, garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.
3. **Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada**, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico, fiscal, entre otros.
4. **El derecho a una vivienda digna y adecuada debe ejercerse en condiciones asequibles**, comprometiendo a los poderes públicos. Se desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada, recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, para asegurar el compromiso de los poderes públicos para hacerlo efectivo, incorporando en este concepto aspectos como el de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, utilización de energías renovables o acceso a redes de suministros básicos, para responder a las necesidades de residencia de los hogares en condiciones asequibles.
5. **Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de una vivienda**, delimitando su función social. Se aprueba, por primera vez a nivel estatal, un marco jurídico del derecho a la vivienda que establece un conjunto de derechos y deberes de carácter general, y un estatuto de derechos y deberes asociados a la propiedad de una vivienda, delimitando la función social y siguiendo el mandato constitucional.
6. **Declaración de zonas de mercado residencial tensionado**, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda. Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado, estableciéndose en la norma estatal un procedimiento de declaración basado en criterios objetivos que determinará la aplicación de diferentes medidas encaminadas a equilibrar y minorar los precios del alquiler en tales zonas.
7. **Definición de grandes tenedores con carácter general y deberes de información y colaboración en zonas de mercado tensionado**. Se introduce en el proyecto de ley una definición de carácter general del concepto de “gran tenedor” como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1 500 m², también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros. Sobre esta definición, en ”zonas de mercado residencial tensionado” podrán

Photo by Tierra Mallorca on Unsplash

establecerse criterios adicionales debidamente motivados.

8. **Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda**. Se establecen nuevos mecanismos de contención y bajada de precios, a través de la mejora del marco fiscal, presupuestario o de gestión patrimonial, y de regulación en áreas declaradas como de mercado residencial tensionado, con el objetivo de:

- La incorporación de más viviendas al mercado del alquiler para su utilización como vivienda habitual en estas zonas, con el objetivo de equilibrar el mercado.
- La contención y reducción de la renta, impidiendo los incrementos abusivos e incentivando bajadas en el precio del alquiler a través de un tratamiento fiscalmente favorable.

Se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar, en su caso, el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias en esas zonas. Así, como consecuencia de que se efectúe la declaración del área de mercado residencial tensionado se activarán las siguientes medidas:

- Para las viviendas arrendadas, se establece la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse, a la finalización del contrato, a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- En nuevos contratos de arrendamiento, de viviendas ya arrendadas, a nuevos inquilinos, se establece la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior (con el incremento del IPC correspondiente). Permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en el proyecto de ley.
- Cuando el propietario sea una persona jurídica considerado como gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos, en áreas tensionadas, estará limitada en su caso por el contrato anterior o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. No obstante, se establece un período de 18 meses, desde la aprobación de la ley, para la aplicación de esta limitación referida a sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para estas limitaciones de los precios del alquiler en zonas tensionadas.

9. **Creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de su oferta a precio asequible**. Se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a

precios asequibles, a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50 %, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:

90% **Bajada de la renta en zona tensionada.** Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una reducción de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.

Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.

70% **Vivienda asequible incentivada o protegida.** Vivienda arrendada a la administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler

60% **Rehabilitación o mejora.** En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

10. **Definición de vivienda vacía y modulación del recargo del IBI**. Se introduce una definición clara para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal. Asimismo, se establece una modulación del recargo actualmente situado en el 50 % de la cuota líquida del IBI que podrá alcanzar el 150 %, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.

11. **Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad**. Se contemplan mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica o social.
Se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de uno a dos meses cuando el propietario es persona física, y de tres a cuatro cuando es persona jurídica. Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

12. **Impulso de la vivienda protegida en régimen alquiler a precio limitado**. Se establece un porcentaje mínimo del 50 % para vivienda protegida en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida. Asimismo, se clarifica la posibilidad de que la legislación urbanística pueda establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida en suelo urbanizado, debiendo articular las administraciones urbanísticas los mecanismos de compensación que sean pertinentes a los afectados, sin que ello implique el establecimiento de la obligación de implantar esta medida a las comunidades autónomas.

13. **Se refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación, a través de planes plurianuales, basados en la cooperación interadministrativa**. Se regula la actuación pública en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana a través de la regulación, financiación, y planificación necesaria para garantizar su acceso a precios asequibles, así como para favorecer la conservación y mejora del parque de viviendas y de los entornos residenciales. Se define el marco general de colaboración y cooperación entre administraciones públicas, en materia de vivienda, como estrategia clave para conseguir los fines de esta política, a través de los principales órganos de cooperación: Conferencia Sectorial, Comisión Multilateral y Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo.

14. **Se define el Consejo Asesor de Vivienda, para asegurar la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las**

políticas de vivienda. Será un órgano colegiado de carácter técnico, asesor y consultivo del Estado para la programación de las políticas públicas de vivienda, que estará integrado por asociaciones del tercer sector y otras asociaciones representativas de intereses afectados por la ley, representantes empresariales y profesionales, del sector financiero, así como distintos profesionales expertos en materia de vivienda, procedentes del ámbito universitario o de la investigación.

15. **Más garantías para la compra o el alquiler de vivienda a través de la información básica de las condiciones de la operación, y de las características de la vivienda y del edificio**. La persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad de dinero a cuenta, una serie de información básica, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra.

16. **Más información y transparencia en las políticas públicas de vivienda, para conocer todos los programas y servicios útiles para acceder a una vivienda**. La futura ley apuesta por asegurar la transparencia y mejorar la información en diferentes ámbitos, entre los que se puede destacar el de la vivienda pública. Para ello establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente.

Contexto de la futura Ley de Calidad de la Arquitectura. Una ley que contempla la arquitectura como instrumento de cohesión social y vector de recuperación, económica y medioambiental

Con la aprobación por parte del Consejo de Ministros, el pasado día 18 de enero, del anteproyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura, el texto inició el correspondiente trámite parlamentario, que actualmente se encuentra en desarrollo, para su posterior votación en el Congreso de los Diputados, donde, tras esta fase será aprobado en el presente año.

- **Texto: David Lucas,**
  Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda
  Iñaqui Carnicero,
  Director General de Agenda Urbana y Arquitectura

Vista aérea de Madrid, en el centro la calle Gran Vía.

R.M. Nunes. Image © Shutterstock

Fundació Mies Van der Rohe

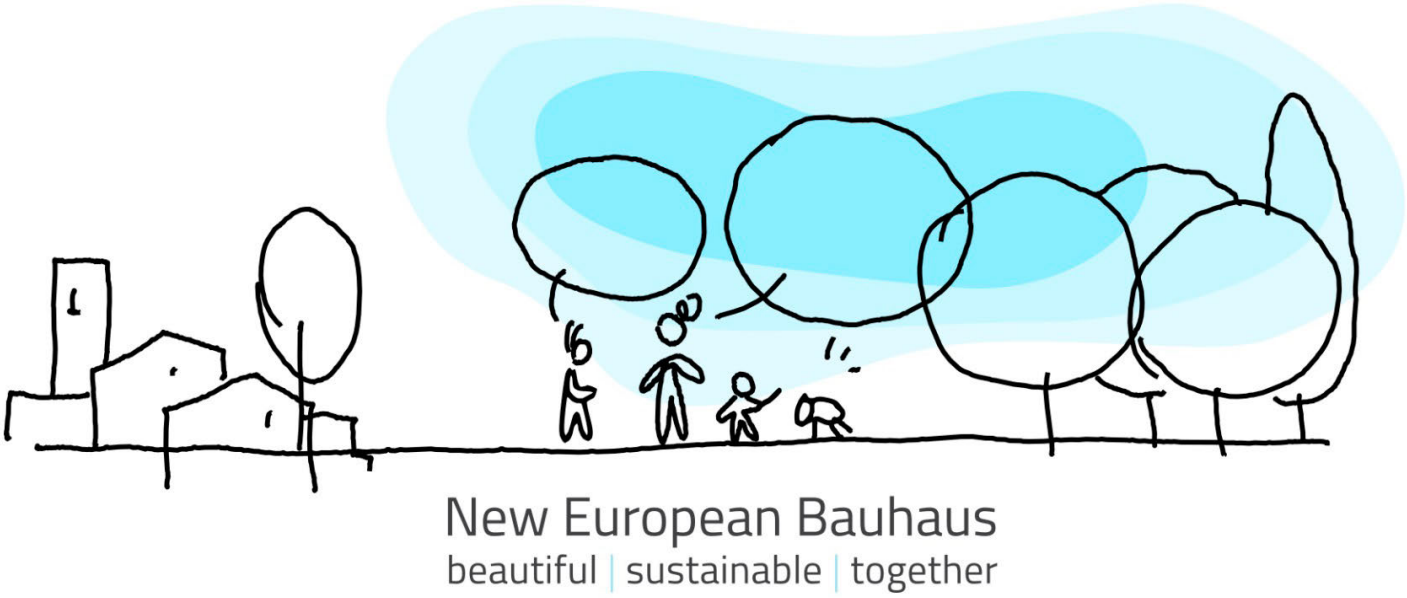
La redacción de una ley que regule la necesaria calidad de la arquitectura ha sido una demanda formulada desde hace tiempo, tanto por los profesionales del sector como por la sociedad en general, sin embargo, ha sido en el momento actual cuando se ha dado la situación más propicia. En este contexto, que viene determinado por la confluencia de diversas iniciativas europeas, de importante calado, como son la Nueva Bauhaus, la Agenda 2030 sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible, las Agendas Urbanas, el Acuerdo de Paris de 2015, el reciente Green Deal europeo o el Plan de Trabajo de Cultura 2019-2022 de la Unión Europea – Arquitectura, la declaración de Davos o la Renovation Wave, se pone de manifiesto la urgencia en la adopción de decisiones que nos permitan afrontar con éxito los importantes retos a los nos enfrentamos como sociedad, muchos de los cuales deben abordarse en los entornos en los que desarrollamos nuestra vida.

En concreto, en enero de 2018, los ministros de cultura europeos firmaron la Declaración de Davos "Hacia una Baukultur de alta calidad para Europa", que anima a convertir el alto nivel de calidad arquitectónica en una obligación comunitaria de derecho material. Se define aquí la "arquitectura de calidad" no sólo por la estética y la funcionalidad, sino también por su contribución a mejorar la calidad de vida y al desarrollo sostenible de nuestras ciudades y zonas rurales.

Por este motivo, desde la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), empezamos a trabajar en la primera ley estatal de calidad de la arquitectura, una ley que no debe entenderse como una norma para los arquitectos, sino que tiene como uno de sus objetivos principales promover la colaboración interdisciplinar entre los distintos profesionales implicados: arquitectos e ingenieros (técnicos y superiores), economistas, sociólogos, abogados, etc. En definitiva, la arquitectura concebida como una disciplina que engloba el justo equilibrio entre los aspectos culturales, sociales, económicos, ambientales y técnicos de los trabajos arquitectónicos para el bien común.

A esta primera motivación que impulsó la redacción de este texto legislativo vino a sumarse la experiencia vivida durante la crisis sanitaria de la Covid-19, en la que se constató la importancia de la arquitectura en los efectos sobre nuestra salud. Durante el confinamiento muchas viviendas tuvieron que transformarse en lugares de trabajo o espacios donde los niños pudieran continuar con su actividad lectiva y lúdica. Por ello, la tipología, distribución de los espacios, la flexibilidad de los mismos, su orientación, las vistas disponibles, y el confort acústico e higrotérmico de las viviendas cobraron en esos momentos especial relevancia, ya que todos pudimos apreciar, de una manera más clara que nunca, cómo todos estos parámetros que marcan la calidad arquitectónica de nuestros hogares, el espacio construido, afectaban a nuestro bienestar y a nuestra salud física y mental.

De esta forma, en el momento actual se está generando una demanda creciente por parte de la sociedad hacia una mayor preocupación por los temas sociales, medioambientales y de revalorización del patrimonio arquitectónico, proceso que se ha acelerado con la pandemia que hemos vivido y en la que aún estamos inmersos.



Web NEB. Comisión Europea.

La preocupación por el espacio físico en el que desarrollamos nuestra actividad diaria, dentro y fuera de nuestros hogares, se ha tornado en una de las preocupaciones principales de la ciudadanía.

La arquitectura es, no solo, el arte y la técnica de proyectar, diseñar y construir edificios, es mucho más que eso, es el instrumento que define el marco de nuestra vida. Es fundamental que todos interioricemos esta realidad y demandemos una arquitectura de calidad como un derecho inherente al desarrollo social y al bienestar.

La salud ha sido tradicionalmente un condicionante muy importante para determinar la forma que adoptan nuestras ciudades. La disciplina urbanística nació con el fin de reducir y controlar las enfermedades que surgieron con la Revolución Industrial. Los grandes arquitectos del Movimiento Moderno como Le Corbusier, Alvar Alto o Mies Van der Rohe diseñaron edificios de gran volumetría, con espacios amplios, grandes huecos en las fachadas y estancias muy ventiladas que ayudaban a aminorar el riesgo de contagio de enfermedades como la tuberculosis.

La arquitectura ha sido siempre un instrumento capaz de **dar respuesta a muchas de las necesidades de los ciudadanos**, tanto a escala doméstica como desde el ámbito urbano y del territorio. A lo largo del tiempo nuestra forma de trabajar, vivir y de relacionarnos ha ido cambiando y no podemos seguir construyendo los edificios con estándares del siglo pasado. Por ejemplo, nada tienen que ver el volumen de las unidades familiares de hace unas décadas con las actuales. Lo mismo ocurre con la enseñanza, el espacio laboral o con nuestras nuevas formas de consumo. Las viviendas, las aulas, las oficinas, los hospitales, los comercios, etc., en definitiva, **toda la arquitectura debe diseñarse con la suficiente capacidad de adaptación para responder a las necesidades actuales y futuras pero, mismo tiempo, deber ofrecer espacios de calidad en los que poder desarrollar actividades y facilitar nuestras relaciones sociales y personales de forma segura**.

Todas estas cuestiones fueron debatidas en el proceso de participación pública, previo a la redacción de la ley, que celebró el Mitma en formato abierto y telemático y que se denominó PECA, acrónimo de Propuestas sobre el Entorno Construido y la Arquitectura que aún pueden visualizarse en la ***web*** creada a tal efecto, https://peca.mitma.es/. Además, posteriormente, una vez que se contó con un primer borrador de texto se mantuvieron una serie de debates con los sectores afectados (profesional, académico, asociativo, administración pública), para con ello, a través de esta ley, dar respuesta a las demandas formuladas en estos procesos.

Podemos decir que, gracias a esta ley, **España se sitúa a la cabeza de los países europeos** que han incorporado en su ordenamiento jurídico el espíritu

Web PECA. Mitma.

de la iniciativa la Nueva Bauhaus Europea, que busca situar la sostenibilidad, la belleza y la inclusividad, en el centro de la recuperación.

Finalidad de la Ley de Calidad de la Arquitectura

Una de las finalidades de este texto legislativo es abordar y resolver los grandes retos a los que nos enfrentamos, como son los cambios por los avances tecnológicos y la digitalización, la diversidad funcional, el envejecimiento de la población, los cambios acelerados en las formas de vida, las amenazas por las consecuencias del cambio climático, las variables asociadas a los ciclos económicos, la pérdida de diversidad cultural, la necesidad de incorporar de forma ineludible la perspectiva de género en la arquitectura y el urbanismo, la creciente inequidad existente y, en suma, atender a determinados patrones de conducta que necesitan una revisión profunda.

De esta manera, la futura Ley de Calidad de la Arquitectura busca complementar el marco legal estatal relacionado con la calidad en la edificación, hasta ahora recogido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con disposiciones que garanticen la calidad de la arquitectura, teniendo en cuenta su dimensión cultural, económica, medioambiental y social.

La arquitectura debe ser concebida como un hecho cultural principal, en tanto que refleja circunstancias propias de la sociedad actual e incide de forma directa en el desarrollo individual y colectivo y su adaptación al futuro. Tal y como reclama la Agenda Urbana Española, la utilización racional del suelo y del patrimonio urbano y arquitectónico debe estar precedida por la defensa de un desarrollo urbano

sostenible en su triple dimensión: social, económica y medioambiental.

Cuando nos referimos a mejorar la calidad de la arquitectura, no aludimos a construcciones más caras o lujosas, ni a la obligación de cumplir con la normativa existente. **La calidad del espacio construido reside en aspectos que dependen del diseño, como son la escala y la proporción, la funcionalidad, la vinculación e integración con el entorno, la sostenibilidad, el confort, la armonía, la belleza, la durabilidad de los materiales y la flexibilidad de los espacios**.

La futura Ley de Calidad de la Arquitectura se plantea como un instrumento legislativo necesario para **consolidar un nuevo modelo de transición económica, energética, y ecológica que promueva una mayor inclusión y cohesión social**. No en vano se incluye como la cuarta reforma en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) aprobado por el Gobierno de España para hacer frente a la crisis provocada por la Covid-19, dentro de la política palanca 1, que lleva por título "Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura", y específicamente en la componente 2, que se centra en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en el ámbito urbano como rural. Es, por tanto, el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, en perfecto alineamiento con la Agenda 2030 y con las Agendas Urbanas internacionales, el que le sirve de referencia.

Asimismo, este instrumento legislativo pretende impulsar el **papel ejemplarizante que debe ejercer la administración pública**, persiguiendo que las actuaciones de rehabilitación del parque público edificado, cuyo incremento para los próximos años está previsto y dotado con inversión específica, se guíen por criterios de calidad, integralidad y planificación previa.

Todas las administraciones debemos **liderar e impulsar la arquitectura de calidad** no sólo con las herramientas normativas a nuestro alcance, sino siendo proactivos en la divulgación de sus valores inherentes. Esta valoración cultural y social de la arquitectura debe trasladarse a la contratación pública, estableciendo criterios de calidad arquitectónica y urbana que sean fundamentales en la adjudicación de los concursos, de forma que no primen los criterios meramente económicos.

España puede y debe tener un papel protagonista en la **reivindicación y defensa de la trascendencia cultural y social de la arquitectura**. La arquitectura española es un referente a nivel internacional, lo que

Web AUE. Mitma.

justifica, aún más si cabe, la importancia de generar una mayor conciencia pública sobre su valor, prestando especial atención a los jóvenes arquitectos que tanto pueden aportar a este proceso de transformación social que vivimos.

Contenido y logros de la futura Ley de Calidad de la Arquitectura

Se trata de una ley inspiradora de grandes principios que se dirige especialmente a los poderes públicos, instándoles a promover esa calidad arquitectónica más allá del marco legal establecido.

Una de las grandes aportaciones de esta primera Ley de Calidad de la Arquitectura es la declaración de la arquitectura como un bien de interés general, lo que implica la obligación por parte de los poderes públicos de protegerla, preservarla, promocionarla y fomentarla, cada uno de ellos en el ámbito de sus competencias y siempre desde la defensa del principio de calidad promulgado por esta ley.

Así, se establece el **principio de calidad con un marcado carácter inspirador y que se fundamenta en elementos irrenunciables para la sociedad del siglo XXI**, como son la innovación, la versatilidad y facilidad para adaptarse a nuevos usos y modos de habitar a lo largo del ciclo de vida, la armonía, la protección de los valores preexistentes, la gestión óptima de los recursos en un contexto de una economía circular, de la eficiencia energética, la promoción de energías renovables, la protección medioambiental y del paisaje, la accesibilidad universal y la higiene, salubridad y confort.

Se recogen, asimismo, **medidas específicas para que los poderes públicos puedan lograr los fines**

enunciados, destacando, entre las que se exigen particularmente a la Administración General del Estado (AGE), la difusión nacional e internacional de la arquitectura, el apoyo a las empresas y a los profesionales españoles, el establecimiento de incentivos y premios que reconozcan la calidad, el impulso de la investigación y la innovación y, por supuesto, la protección de los valores del patrimonio construido y el fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana bajo el principio del desarrollo urbano sostenible.

A través de esta ley se reconocen dos órganos, el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura y la Casa de la Arquitectura, que tratan de orientar la actuación de los poderes públicos hacia esa necesaria calidad. Ambas instituciones son herederas de anteriores proyectos con los que desde la AGE se ha intentado articular la mejora de la calidad en el sector y la comunicación de la arquitectura a la sociedad.

El Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura tendrá como función principal servir de plataforma de intercambio de conocimiento y de participación, así como de consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con los contenidos de esta ley, para conseguir, como fin último, que las obras promovidas por estas administraciones se ajusten al principio de calidad enunciado en esta ley.

Palacio de Zurbano (Madrid).

La Casa de la Arquitectura, pretende impulsar esta disciplina como una herramienta al servicio de la diplomacia cultural. La institución se concibe como un museo de titularidad y gestión estatal que pretende ejercer tanto las funciones propias de un museo adaptado a la actualidad, como servir de plataforma de intercambio entre instituciones y asociaciones vinculadas a la difusión de la arquitectura y establecer mecanismos de colaboración con el sector educativo y los entes locales. Todo ello con la finalidad de mejorar el conocimiento del patrimonio arquitectónico en el conjunto de la sociedad desde edades tempranas.

Con la finalidad de poder impulsar el papel ejemplarizante que debe asumir la administración pública, en esta ley se impulsan una serie de modificaciones de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, encaminadas a mejorar la calidad de la arquitectura promovida por el sector público.

Dichas modificaciones buscan agilizar la tramitación de determinados contratos complementarios como son los contratos menores de dirección de obra, facilitar la contratación conjunta de la redacción del proyecto y la dirección de la obra como medida para garantizar la coordinación y continuidad entre la fase de redacción y la de ejecución, y concretar algunos condicionantes cuya existencia podrá tomar en consideración el órgano de contratación a efectos de estimar la especial complejidad de los proyectos arquitectónicos, de ingeniería y urbanismo, con la finalidad de impulsar la celebración de concursos de proyectos, procedimiento que requiere la valoración de la propuestas atendiendo a la calidad de las mismas, a sus valores técnicos, funcionales, arquitectónicos, culturales y medioambientales.

No obstante, aunque la ley nazca para dar respuesta a un momento excepcional, lo hace también con el propósito de establecer un marco global perdurable en el tiempo, dinámico y con capacidad de adaptación a nuevos desafíos y objetivos y, de hecho, incluye entre sus objetivos la elaboración de una Estrategia Nacional de Arquitectura, como herramienta de gobernanza que sirva para implementarla.

Sobre el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

- **Texto: David Lucas Parrón**
  Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda
  Fco. Javier Martín Ramiro
  Director General de Vivienda y Suelo

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

La crisis económico-financiera iniciada en el año 2007 y su recuperación, así como la crisis sanitaria y económica iniciada en 2020, a causa de la pandemia de la Covid-19, han condicionado significativamente la evolución de las ayudas estatales a la vivienda en los últimos años.

El recientemente finalizado Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 reorientó las ayudas estatales a la vivienda, con objeto de hacer frente a la crisis económico financiera iniciada en el año 2007, intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.

La notable recuperación de esta crisis fue truncada en el año 2020 por la irrupción de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia de la Covid-19.

En este excepcional contexto, la dificultad para el acceso o el mantenimiento de la vivienda habitual por parte de la ciudadanía se incrementó y ha requerido de una acción política coordinada entre las distintas administraciones, cada una en el marco competencial

19 de enero de 2022. Presentación del Presidente del Gobierno y la Ministra del Plan de Apoyo a los Jóvenes para el Acceso a la Vivienda, en Alicante.

Colocación de placas solares en el techo de una vivienda.

que constitucionalmente le corresponde, siendo la acción del Estado muy determinante en los últimos años.

Se introdujeron mejoras regulatorias a través del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, recuperando un mayor equilibrio entre arrendatarios y arrendadores y fomentando la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

Se adoptaron, por otra parte, medidas de carácter coyuntural en el contexto de la pandemia, fundamentalmente a través del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la Covid-19, así como en hasta siete reales decretos-ley que han ampliado y reforzado un "escudo social" que ofrece protección a las personas y hogares más expuestos a situaciones de vulnerabilidad social y económica, a través de medidas equilibradas y efectivas, que ofrecen instrumentos para que la actuación pública ofrezca la debida respuesta.

Además de las medidas que responden a una situación excepcional se ha seguido avanzando desde el Estado en la elaboración de medidas de carácter estructural, a medio y largo plazo.

En primer lugar, a través de medidas presupuestarias y financieras, con un esfuerzo sin precedentes, a lo que ha contribuido la orientación de los recursos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia a través de programas específicos en materia de rehabilitación residencial y vivienda social, regulados en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se establecen los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, potenciados con las mejoras introducidas a través del Real Decreto-Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Por este motivo, cabe destacar el incremento del presupuesto que tiene este Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 con 1 443 millones de euros para todos los programas de ayuda que en él se regulan. Este importe es el mismo que el destinado para el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 pero con la particularidad que, al haberse regulado la financiación de los programas de rehabilitación y regeneración urbana en el marco del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, hace que haya más financiación estatal para implementar los programas de ayuda de este nuevo Plan 2022-2025.

En segundo lugar debe destacarse la elaboración y aprobación por el Consejo de Ministros de un anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, que constituirá la primera norma con rango de ley que trate esta materia en la actual etapa democrática y que tiene por objeto regular, en todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

Se complementa ahora este abanico de actuaciones con la publicación, el día 19 de enero de 2022, en el BOE del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el **Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025**.

El **Bono Alquiler Joven** se diseña como una ayuda directa al alquiler, de 250 euros mensuales, para las personas arrendatarias, jóvenes de hasta 35 años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación o, en su caso, el mantenimiento en la vivienda habitual de la que vinieren disfrutando, pudiendo aplicarse también al supuesto del alquiler de tan solo una habitación. La ayuda se concede por un plazo de 2 años, tiempo que puede ser suficiente para dar un impulso decidido a la emancipación de las personas jóvenes. Esta ayuda es expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a las personas jóvenes del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, pudiendo concederse ésta última por un plazo de hasta 5 años. En conjunto constituyen, indudablemente, un decidido apoyo a los jóvenes para su emancipación y acceso a la vivienda.

Con el irrenunciable objetivo de facilitar la movilidad laboral de las personas jóvenes la regulación del Bono Alquiler Joven prevé que la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo acuerde la posibilidad de que un beneficiario de la ayuda que se traslade, como consecuencia de una mejora laboral, personal o por cualquier otra circunstancia, a residir en otra comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, pueda seguir percibiendo la ayuda en la comunidad autónoma o ciudad de destino por el plazo que le faltare por disfrutar.

Además, se hace valer la importancia de esta ayuda con el importe que se ha consignado para su implementación en los Presupuestos Generales del Estado para este año 2022, con 200 millones de euros. Asimismo, este mismo importe también se consignará para el próximo año 2023. Por este motivo, este Bono Alquiler Joven nace con un importe total de 400 millones de euros divididos en las dos anualidades mencionadas.

Si tenemos en cuenta todo el marco presupuestario consignado en este año 2022 para ayudas en materia de vivienda, tanto en el Plan Estatal, en el Bono, así como lo destinado para la rehabilitación y regeneración urbana de edificios, barrios y viviendas, y la promoción de vivienda en alquiler social y asequible, el ministerio va a destinar 3 290 millones de euros en este ámbito, a diferencia del presupuesto aprobado para el ejercicio 2018 con 475 millones de euros. Así, el presupuesto de este año es el más elevado de la historia y demuestra el demuestra el esfuerzo que se hace desde el Mitma en este ámbito y reafirma su compromiso para que la vivienda sea uno de sus elementos esenciales de acción.

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 orientaba inicialmente su esfuerzo presupuestario en atender a las ayudas al alquiler para arrendatarios, con especial atención a los que disponían de menos recursos, a las ayudas a la promoción de viviendas públicas y privadas destinadas al alquiler social o asequible y a las

24 de enero de 2022. Visita de la Ministra a la promoción de viviendas en alquiler con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en Badalona.

19 de enero de 2022. Visita del Presidente del Gobierno y la Ministra al Área de Regeneración y Renovación Urbana de San Antón, en Elche (Alicante).

ayudas a la rehabilitación edificatoria de edificios de viviendas de tipología residencial colectiva o de viviendas tratadas individualmente, así como a la regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a la mejora de la accesibilidad, la eficiencia energética y la sostenibilidad de nuestras viviendas y su entorno.

El fuerte impacto ocasionado por la crisis sanitaria derivada de la pandemia de la Covid--19 supuso la adopción de un conjunto de medidas urgentes de carácter coyuntural, centradas en dar cobertura social a las personas y hogares en alquiler que estaban en situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida, fundamentalmente, a través del ya referido Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, y sus sucesivas reformas y ampliaciones. Entre estas reformas y en relación con las ayudas estatales a la vivienda cabe destacar la modificación que del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se realizó en los artículos 10, 11 y 12 y disposiciones que luego los desarrollaron. En esencia se incluyó un programa de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la Covid-19 en los alquileres de vivienda habitual, un programa específico de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y la posibilidad de adquisición de viviendas con ayudas estatales por las comunidades autónomas, ayuntamientos y entidades públicas vinculadas con objeto de posibilitar con inmediatez el incremento del parque público.

La irrupción de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética de nuestras viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales, sin perjuicio de su destino también a la construcción, en suelo de titularidad pública, de viviendas para el alquiler social en edificios energéticamente eficientes y su coincidencia cronológica recomienda que el nuevo Plan Estatal de vivienda, el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025, centre sus esfuerzos de forma complementaria en seguir facilitando el acceso a la vivienda mediante mayores ayudas al alquiler para los arrendatarios, especial y prioritariamente a los más vulnerables, y en propiciar el incremento del parque público de vivienda, del parque de vivienda de nuevas tipologías y modos de vida, hoy pujantes, como el modelo *cohousing* o los alojamientos temporales y del parque de viviendas destinadas a las personas mayores y personas con discapacidad, así como en dar un nuevo impulso para facilitar el acceso a la vivienda y la emancipación de los jóvenes y en incrementar la puesta a disposición de viviendas de la Sareb, de entidades públicas y de otros tenedores de vivienda para ser destinadas al alquiler asequible o social. Adicionalmente este Plan profundiza en las ayudas a la mejora de la accesibilidad en, y a nuestras viviendas y concede una especial atención a la recuperación de zonas degradadas, ya sea en entorno urbano o rural, y áreas en las que todavía impera el chabolismo y la infravivienda.

Finalizado el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 el Gobierno renueva el decidido compromiso estatal para facilitar el acceso a la vivienda con la aprobación del nuevo Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales, adaptadas a la realidad hoy imperante y debidamente coordinadas con las reguladas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, sobre los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

A la vista de todo lo anterior y dando continuidad a las modificaciones que, en materia de ayudas estatales a la vivienda, implementó el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, el **Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025** fija **objetivos a corto plazo** de incidencia directa en la ciudadanía y **objetivos estructurales a corto y medio plazo** de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como **objetivos de mejora de la accesibilidad** de nuestras viviendas y de **regeneración de zonas degradadas o áreas donde la infravivienda y el chabolismo** son, todavía hoy, realidades contra las que la acción pública ha de ser especialmente agresiva.

A corto plazo se impulsan y potencian las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos y con especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables, así como ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores. En concreto los objetivos son:

a. Facilitar el acceso y el mantenimiento de la vivienda habitual a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler e incluso, en su caso, con ayudas directas al alquiler de una habitación.

b. Facilitar el acceso a la vivienda, o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles, a las víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100% de la renta del alquiler y de dichos gastos.

c. Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes dándoles mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño, entendiendo como tales los de menos de 10 000 habitantes y así contribuir a la consolidación de la población en ámbitos con tendencia a la despoblación.

d. Facilitar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.

A corto y medio plazo y con carácter estructural se fomenta el incremento de la oferta de vivienda en alquiler propiciando el incremento del parque público de vivienda y el del parque de vivienda, tanto pública como privada, en alquiler asequible o social, destinado a personas mayores o personas con discapacidad, así como el de alojamientos temporales, modelos *co-housing*, viviendas intergeneracionales y modalidades similares, también tanto públicos como privados, y destinados al alquiler asequible o social. En concreto los objetivos son:

a. Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición

Photo by Julie Kwak on Unsplash

de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.

b. Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo mínimo de veinte años al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.

c. Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho, durante un plazo mínimo de veinte años.

d. Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la Sareb y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.

e. Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Es objetivo también del Plan seguir contribuyendo a la **mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas** mediante ayudas superiores a las establecidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, impulsando nuevamente la implementación de ascensores en aquellas edificaciones que lo necesitan, así como otras actuaciones vinculadas a la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas con especial atención a las personas con discapacidad y a la accesibilidad universal.

Insiste, nuevamente el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el objetivo de impulsar la **regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda**, si bien, en este caso, profundizando en la componente social e incrementando notablemente las ayudas para estas actuaciones.

El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 atiende, por otra parte, respetando los compromisos adquiridos, al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos por convenios, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma, de acuerdo con la normativa de aplicación. Estas ayudas de subsidiación se destinan a promotores de viviendas protegidas para el alquiler, financiadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y anteriores, en las que actualmente residen ciudadanos que disfrutan de una vivienda en alquiler asequible o social.

Para la consecución de sus objetivos el **Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025** se estructura en los siguientes **programas de ayuda**:

Programa 1.- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Programa 2.- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Programa 3.- Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Programa 4.- Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

Programa 5.- Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

Programa 6.- Programa de incremento del parque público de vivienda.

Programa 7.- Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8.- Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Programa 9.- Programa de puesta a disposición de viviendas de la Sareb y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.

Programa 10.- Programa de fomento de la puesta a disposición, por parte de las comunidades autónomas y ayuntamientos, de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.

Programa 11.- Programa de mejora de la accesibilidad en, y a, las viviendas.

Programa 12.- Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

Programa 13.- Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

El **programa de subsidiación de préstamos convenidos** no supone ningún diseño de una nueva ayuda. Se limita a cumplir con el compromiso ya adquirido en planes estatales de vivienda anteriores.

El programa de ayuda al alquiler de vivienda se diseña con una ayuda de hasta el 50 % de la renta arrendaticia para inquilinos en los que la unidad de convivencia tenga unos ingresos no superiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad más severa.

Se aplican a arrendamientos de hasta 600 euros mensuales, si bien, en algunos supuestos y previo acuerdo de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente, entre el ministerio y la comunidad o ciudad autónoma de que se trate, podrá aplicarse a arrendamientos de hasta 900 euros mensuales con la intención de aliviar las zonas más tensionadas.

Se trata de una ayuda que se incrementa notablemente en relación con la del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que era de hasta el 40 % de la renta arrendaticia.

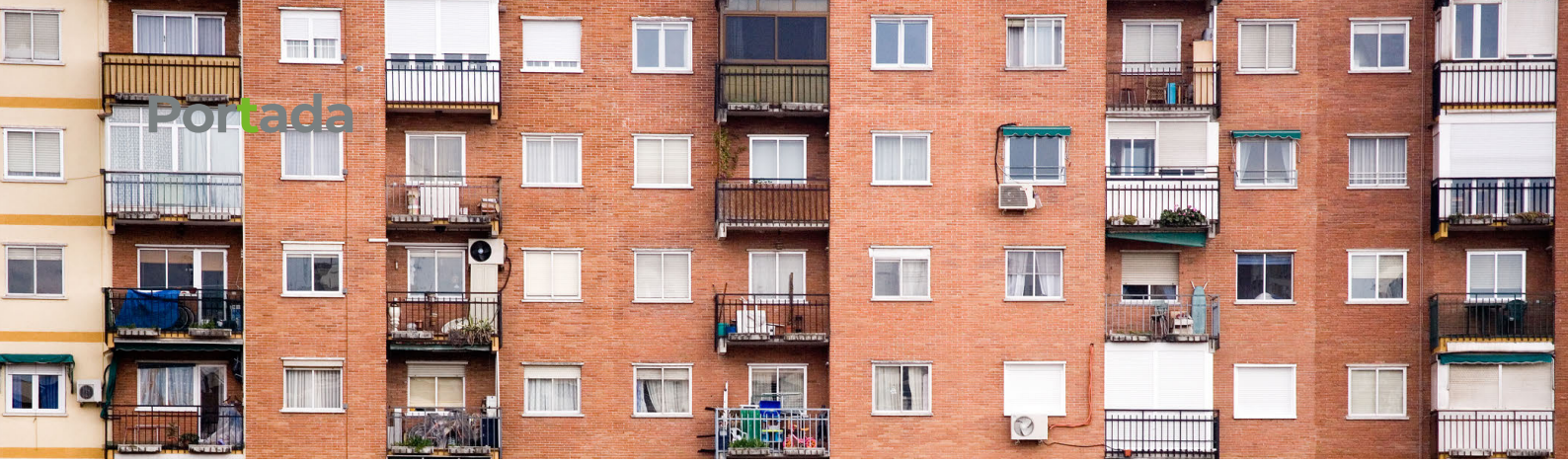
No es discutible la extremada sensibilidad y compromiso social del **programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**. Se diseña el programa con objeto de dar una respuesta inmediata, mediante adjudicación directa, a la necesidad habitacional de los colectivos más vulnerables, incluso extremadamente vulnerables.

Se conceden ayudas de hasta el 100 % del alquiler y de hasta el 100 % de los gastos de comunidad, mantenimiento y suministros de las viviendas, con la limitación de 600 euros mensuales de alquiler (en algunos supuestos hasta 900 euros mensuales) y de 200 euros mensuales para los gastos referidos. Las ayudas se pueden conceder por un plazo de hasta cinco años.

Serán las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla las que graduarán el importe de las ayudas y de su plazo, dentro de los límites establecidos, en función de la valoración de la vulnerabilidad que informen los servicios sociales autonómicos o municipales correspondientes.

Especial atención se hace a que la vivienda que se arriende responda a las circunstancias y características personales de la persona vulnerable en términos de localización, seguridad, accesibilidad y cualquier otra variable que deba considerarse.

La especial urgencia de estos casos hace que la ayuda sea de aplicación con independencia de que la vivienda alquilada sea pública o privada posibilitando, incluso, de forma transitoria y en el supuesto de no disposición de viviendas, que la ayuda se aplique a cualquier otra solución habitacional, alojamiento o dotación residencial, siempre que se salvaguarden



los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas y procurando que nadie viva con soluciones transitorias más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una vivienda o solución habitacional permanente.

El **programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad** sobrevenida se diseña con una clara vocación preventiva y con el objeto de posibilitar el mantenimiento en la vivienda arrendada a aquellas personas a las que les haya sobrevenido una vulnerabilidad no prevista durante el plazo de los dos años anteriores a la solicitud de la misma. Se concibe, para unidades de convivencia con ingresos anteriores a la vulnerabilidad sobrevenida, de hasta cinco veces el IPREM y de cinco y medio si se trata de familia numerosa de régimen general o reside una persona con discapacidad y seis si se trata de una familia numerosa de régimen especial o reside una persona con discapacidad más severa, y posteriores a la misma de hasta tres veces el IPREM.

La unidad de convivencia ha debido tener una reducción de sus ingresos netos superior al 20 % y el esfuerzo devenido para hacer frente al alquiler ha de ser superior al 30 % de sus ingresos.

Se concede para alquileres de hasta 900 euros al mes y en una cuantía de hasta el 100 % de la renta arrendaticia, debiendo ponderar la cuantía, dentro de los límites establecidos, las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla en base a previos informes de los servicios sociales correspondientes.

La ayuda se concede por el plazo de hasta dos años y en todo caso solo hasta el momento en que la vulnerabilidad sobrevenida se mantenga.

El carácter previsor de esta ayuda, ante circunstancias sobrevenidas, la hace novedosa frente al Plan Estatal de Vivienda anterior y la constituye como respuesta a la experiencia vivida con la pandemia del Covid-19.

El **programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico** se desdobla en un **programa de ayuda al alquiler específico para las personas jóvenes** de hasta 35 años incluidos, con mayores ayudas de hasta el 60% del alquiler mensual, disponible para todo el ámbito geográfico de aplicación del Plan, por un plazo de hasta cinco años; y en un **programa de ayuda a la adquisición de vivienda por las personas jóvenes** con la misma limitación de edad y siempre y cuando se localicen en municipios o núcleos de población igual o inferior a 10 000 habitantes, su precio de adquisición sea igual o inferior a 120 000 euros y se destine durante un plazo mínimo de cinco años a residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria. Esta ayuda a la adquisición será de hasta 10 800 euros y con el límite del 20 % del precio de adquisición. Conjuga el impulso a las personas jóvenes con el reto demográfico de ir asentando población en los ámbitos con tendencia a la despoblación, acompañando a otras políticas que impulsen la regeneración económica, social y cultural de los mismos.

En ambos casos los ingresos de la unidad de convivencia del beneficiario no podrán superar tres veces el IPREM, límite que se eleva a cuatro en el caso de que conviva alguna persona con discapacidad y a cinco si convive una persona con discapacidad más severa.

El **programa de incremento del parque público de viviendas** tiene por objeto el incremento de dicho parque con la mayor inmediatez posible, mediante la concesión de ayudas a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla, así como a sus entidades vinculadas o dependientes, de hasta el 60 % del coste para la adquisición de viviendas, tributos y gastos incluidos, que pasen directamente a engrosar el parque público. Estas viviendas habrán de destinarse durante un plazo mínimo de cincuenta años al alquiler o cesión en uso social a cuyo efecto habrá de constar nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Se financian también las pequeñas obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación que pudieran ser necesarias para estar en disposición de ser ocupadas, con una ayuda de hasta 6 000 euros por vivienda y de hasta el 75 % de las obras y actuaciones corres-

pondientes. El **programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad** fomenta la promoción de viviendas para ser destinadas al alquiler durante un plazo mínimo de veinte años, circunstancia que habrá de constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad, con renta limitada y para ser arrendadas por personas mayores o personas con discapacidad.

Se trata de fomentar promociones de viviendas con prestaciones, instalaciones y servicios adicionales como asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

En términos de sostenibilidad habrán de ser alojamientos o viviendas con una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO_2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Con el fin de favorecer la integración social, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de las viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas.

Se concede una ayuda de hasta 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda con el límite de 50 000 euros por vivienda y no más del 50 % de la inversión.

El **programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares** se diseña para fomentar estas nuevas y pujantes tipologías residenciales para ser destinadas al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años, a cuyo efecto habrá de constar nota marginal en el Registro de la Propiedad, con renta limitada y para arrendatarios con ingresos limitados. Se trata de nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación ganan superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los arrendatarios residentes.

Se conceden ayudas de hasta 420 euros por metro cuadrado de superficie útil tanto de zona privativa como de interrelación, con el límite de 50 000 euros por vivienda o alojamiento y no más del 50 % de la inversión.

El hecho de conceder la ayuda por metro cuadrado útil tanto de zona privativa como de zona de interrelación fomenta la libertad de diseño del proyectista en pos de la mejor relación y calidad de vida de los residentes sin menoscabo del importe de la misma.

El **programa de puesta a disposición de viviendas de la Sareb para su alquiler como vivienda asequible o social** tiene por objeto acelerar la suscripción de nuevos convenios de la Sareb con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla o las administraciones locales, similares a los que ya se venían celebrando, mediante los que la Sareb cede el usufructo de viviendas para que se destinen al alquiler social durante un plazo de hasta cinco años. Ello en congruencia con el protocolo suscrito en febrero de 2021 entre el Mitma y la Sareb en el que esta última manifestaba su intención de puesta en disposición, a estos efectos, de hasta 15 000 viviendas.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán disponer de los fondos estatales para sufragar el coste de la cesión del usufructo a razón de entre 150 y 175 euros mensuales y deberán alquilar las viviendas a arrendatarios que ingresen hasta tres veces el IPREM, incluidos los ingresos de la unidad de convivencia, por un importe mensual de entre 150 y 350 euros. Habrán de responsabilizarse de la gestión de las viviendas y en caso de ser necesarias pequeñas obras de adecuación, accesibilidad o habitabilidad podrán ser sufragadas con dichos fondos estatales hasta un importe máximo de 8 000 euros por vivienda con el límite del 75 % del coste de las mismas.

El **programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social** es un programa con objeto similar al anterior. Se diseña para que cualquier entidad privada pueda poner a disposición de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de los ayuntamientos, viviendas para ser destinadas al alquiler asequible o social. A tal efecto el Mitma financiaría el 50 % del exceso del alquiler sobre el alquiler social hasta alcanzar el alquiler de mercado, previamente determinado por la comisión de seguimiento del convenio correspondiente, de tal suerte que el arrendador

Photo by Jorge Saavedra on Unsplash

reciba el alquiler de mercado y el arrendatario solo abone un alquiler social más un incremento equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el de mercado. Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 8 000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

El **programa de mejora de la accesibilidad en, y a, las viviendas** sigue insistiendo, al igual que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en la necesidad de avanzar en la accesibilidad de nuestras viviendas no solo para facilitar su uso a las personas con distintas capacidades sino también como vía para facilitar su integración social. A tal efecto se incrementan las ayudas con carácter general pudiendo llegar hasta el 60% del coste y siempre con especial atención a las personas mayores de 65 años y las personas con cualquier discapacidad, en cuyo caso pueden llegar hasta el 80% del coste; todo ello con el horizonte puesto en la accesibilidad universal como objetivo, pauta de diseño ya insoslayable.

El **programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda** se diseña frente a esta realidad todavía hoy imperante en nuestras ciudades y su entorno. Se establece un

Photo by Véronique Trudel on Unsplash

plazo amplio de hasta ocho años para su desarrollo con objeto de dar cabida a actuaciones que son complejas, incluyendo los realojos que en su caso procedieran. Se trata de un nuevo impulso con ayudas muy superiores a las aplicadas en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El **programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia** posibilita la concesión de ayudas para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia con objeto de incrementar la confianza de los arrendadores y así incrementar la oferta de vivienda en alquiler para personas de hasta un determinado nivel de ingresos.

La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y los de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida es prioritaria. Así se pronuncia el texto del real decreto en el artículo 22, consolidando de esta manera el **objeto social del Plan como objetivo irrenunciable**. A tal efecto, señala dicho artículo, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán de garantizar que las ayudas de estos programas se reconozcan con prevalencia sobre las ayudas de cualquier otro programa.

Se regulan otras priorizaciones, salvada la anterior, a favor de los programas de incremento del parque público de viviendas y de puesta a disposición de viviendas de la Sareb para su alquiler como vivienda asequible o social o de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social. Estas priorizaciones en todo caso quedan condicionadas a su cotejo en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio de colaboración.

El **Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025** abarca un **horizonte temporal de cuatro años**, asumiendo, al igual que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

Con independencia del presupuesto que el Gobierno decida consignar para la instrumentación de las ayudas de este Plan, que se repartirá entre las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla conforme a los criterios que determine la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, no es posible hacer una estimación del número de beneficiarios o de viviendas resultantes del mismo, por cuanto se trata de un plan de vivienda que, al igual que los anteriores, articula una serie de líneas de ayuda entre las que se repartirán los fondos disponibles en tiempo real en función de las necesidades o demandas que las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla vayan detectando durante toda su vigencia. Circunstancia esta que profundiza en el respeto al marco competencial que en materia de vivienda otorga la Constitución española a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En definitiva, el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 se complementan y se hacen eco de la problemática en materia de vivienda que afecta a la ciudadanía en general, pero con especial atención a las personas más vulnerables y a las personas jóvenes. Se establece un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad entre las administraciones públicas y el sector privado, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento y competitividad de nuestra economía y a la sostenibilidad medioambiental. ■