

**A LA MESA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS  
CIUDADANOS**

Álvaro Queipo Somoano, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular, de conformidad a lo previsto en los artículos 139 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Enmienda al Proyecto de Ley del Principado de Asturias de Vivienda (12/0142/0015/20104).

**ENMIENDA**

Enmienda de modificación de la Exposición de Motivos que quedaría redactada como sigue:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

~~El artículo 47 de la Constitución española proclama el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, e impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo, regulando asimismo la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.~~

El derecho a la vivienda se encuentra contemplado en el artículo 47 de la Constitución española, dentro de los principios rectores de la política social y económica. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.3 de nuestra Carta Magna, su reconocimiento, respeto y protección informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de todos los poderes públicos con competencias en la materia.

Por su parte, el artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada, que debe ser respetado y protegido en el diseño de las políticas públicas en los términos previstos por la ley ~~el artículo 33.2 de la Constitución establece que el derecho de propiedad se encuentra delimitado por su función social, que constituye el elemento determinante de su contenido.~~

El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en su artículo 10.1.3, atribuye a la comunidad autónoma competencia exclusiva en materia de

ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, dentro del marco de la legislación básica del Estado. Este título competencial faculta al legislador autonómico para dictar un marco normativo propio que desarrolle los mandatos constitucionales y dé respuesta a las necesidades sociales específicas de la comunidad autónoma.

El mercado de la vivienda en el Principado de Asturias presenta desequilibrios estructurales que, al igual que en el conjunto de España, afectan de manera especial a la población joven, a los hogares con rentas medias y bajas y a los colectivos en situación de vulnerabilidad.

En la actualidad, el contexto político, social y económico en el que se encuentra la población en el Principado de Asturias precisa de un exhaustivo análisis que permita encontrar una solución a las dificultades en el acceso a la vivienda atendiendo a los diversos factores que las provocan. Según el último informe de FUNCAS el alquiler se ha consolidado como la principal vía de acceso a la vivienda para los jóvenes, pero a un coste que representa una parte significativa de su presupuesto. En nuestra Comunidad Autónoma, siete de cada diez jóvenes que alquilan superan el umbral del 30% de gasto sobre su presupuesto, mientras que el nivel medio de sobreesfuerzo alcanza el 38,8%.

El incremento del precio de venta y de las rentas de arrendamiento, en contraste con la evolución de los salarios y la inestabilidad del mercado laboral, dificulta seriamente el acceso a la vivienda, especialmente en las zonas urbanas de mayor presión. La necesidad de acumular un ahorro previo para afrontar la compra de una vivienda constituye una barrera añadida para amplios sectores de la población.

A estas circunstancias se une la expansión de los usos turísticos de las viviendas, que reduce la oferta residencial permanente, así como la existencia de un parque envejecido y, en algunos casos, infrautilizado, que precisa de actuaciones de rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética.

La oferta de vivienda protegida ha resultado insuficiente para dar respuesta a la demanda existente, y la escasa rotación de este parque, unida a la venta de viviendas del parque público y a los procesos de descalificación permitidos por la normativa precedente, ha reducido progresivamente su disponibilidad real.

La presente ley afronta estos problemas mediante un conjunto de medidas coherentes y sistemáticas: la configuración del Sistema Asturiano de Vivienda Protegida, ~~la atribución de carácter permanente a la protección de~~

~~las nuevas promociones, la dedicación exclusiva al arrendamiento de las viviendas públicas autonómicas con prohibición de su venta, el reforzamiento de los derechos de tanteo y retracto,~~ la implantación de programas de intermediación y cesión temporal de viviendas privadas y el establecimiento de un régimen sancionador y de ejecución forzosa que garantice el cumplimiento efectivo de las obligaciones derivadas de la normativa de vivienda protegida.

La vivienda se configura en esta ley como un instrumento esencial de cohesión social y territorial. No se trata únicamente de garantizar el acceso a un hogar, sino de promover condiciones de vida dignas que favorezcan la igualdad de oportunidades, la integración comunitaria y el arraigo poblacional.

La ley reconoce igualmente que la vivienda constituye un determinante esencial de la salud y el bienestar de la población. Las condiciones de habitabilidad, salubridad, confort térmico y eficiencia energética influyen directamente en la calidad de vida y en la prevención de enfermedades, así como en la reducción de desigualdades sociales en salud. Por ello, se incorpora expresamente como principio rector de la política de vivienda la promoción de entornos residenciales saludables y seguros, en coherencia con las políticas de salud pública, de manera que el desarrollo normativo y programático en esta materia contribuya activamente a la protección y mejora de la salud de la ciudadanía. Este reconocimiento tiene la condición de principio rector (artículo 4.d) y su aplicación será transversal en el desarrollo reglamentario de la ley, incorporando la perspectiva de salud pública en la definición de actuaciones y medidas.

En coherencia con los compromisos internacionales asumidos por España, en particular los derivados de la Agenda 2030 y de las políticas europeas en materia de sostenibilidad, la ley incorpora la dimensión medioambiental, energética y de accesibilidad como elementos indisociables del derecho a la vivienda.

La rehabilitación del parque existente, la mejora de su eficiencia energética y la adaptación a las necesidades de accesibilidad constituyen objetivos prioritarios, en consonancia con las exigencias de sostenibilidad y transición ecológica.

La presente ley respeta plenamente la legislación básica estatal aplicable en materia de edificación, seguridad estructural, habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad, incluida la normativa técnica estatal, en particular el Código Técnico de la Edificación. Las previsiones contenidas

en esta ley se limitan a los aspectos propios de la competencia autonómica y no alteran ni reproducen las condiciones básicas que corresponden al Estado de conformidad con la Constitución.

La ley tiene como finalidad configurar un sistema integral de ordenación de la política de vivienda en el Principado de Asturias, asegurando el cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria, reforzando la seguridad jurídica de los diferentes operadores y garantizando la efectividad del derecho a la vivienda en condiciones de igualdad.

La norma establece un conjunto de principios rectores que orientan la actuación pública: el acceso universal a una vivienda digna, la protección de los colectivos más vulnerables, la preservación del parque de vivienda protegida, la consideración de la vivienda como determinante esencial de la salud y el bienestar, la sostenibilidad y eficiencia en la construcción y el uso residencial, la cooperación entre Administraciones Públicas en el marco del respeto a la autonomía municipal y la colaboración público-privada, concebida como instrumento complementario para ampliar la oferta de vivienda protegida.

La aplicación de los principios rectores de la política de vivienda incluye la garantía de la protección de datos personales de las personas usuarias y solicitantes. La ley incorpora de forma transversal los principios de privacidad desde el diseño y por defecto, minimización de datos, exactitud, limitación de la finalidad y seguridad establecidos en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018. Los registros administrativos y sistemas de información previstos en esta ley se configurarán de manera que su funcionamiento responda estrictamente a finalidades legítimas vinculadas a la planificación, adjudicación, gestión, inspección y control del parque de vivienda protegida, aplicando medidas técnicas y organizativas adecuadas que garanticen los derechos y libertades de las personas afectadas.

La ley erige el Sistema Asturiano de Vivienda Protegida como piedra angular de la política autonómica en esta materia. Este sistema articula de manera integrada las actuaciones de promoción, gestión, adjudicación, uso, inspección y control del parque de vivienda protegida.

~~El modelo se sustenta en la consideración de la vivienda protegida como un recurso permanentemente vinculado a su destino social, excluyendo la posibilidad de su descalificación y asegurando la pervivencia indefinida del régimen de protección para las nuevas promociones.~~

~~Con ello se garantiza que las viviendas que reciben apoyo público conserven de manera estable su condición, evitando fenómenos especulativos y reforzando su función social. Asimismo, se impulsa la transparencia y la trazabilidad del régimen de protección a lo largo de todo el ciclo de vida de la vivienda protegida.~~

~~Una de las previsiones más relevantes de la ley es la configuración de las viviendas de titularidad del Principado de Asturias bajo un régimen de uso exclusivo en arrendamiento, con prohibición expresa de su venta o enajenación. Esta previsión alcanza a todas las viviendas de titularidad autonómica, con independencia de la fecha de su promoción, que tendrán en todo caso la condición de viviendas protegidas mediante la recalificación ex lege, incluso en aquellos supuestos en que hubiera finalizado su régimen previo de protección.~~

~~Con esta medida se consolida un parque público estable y no enajenable, destinado de forma permanente a atender necesidades residenciales de la población con menos recursos.~~

~~El régimen aplicable se complementa con medidas específicas de adjudicación, control de usos, garantías para las personas arrendatarias y mecanismos de tutela administrativa, orientados a reforzar la cohesión social y a asegurar el cumplimiento efectivo de la función social de la vivienda. Entre estas medidas destaca la adecuación de la adjudicación a las circunstancias personales, familiares, sociales, de discapacidad o dependencia de las personas solicitantes, reforzando el enfoque de salud y bienestar y la equidad en el acceso.~~

~~En coherencia con la finalidad social del parque público autonómico y con el principio de integración recogido en esta ley, los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas podrán incorporar mecanismos de acompañamiento y seguimiento social dirigidos a favorecer la inclusión y estabilidad residencial de las personas adjudicatarias.~~

~~Estos instrumentos, articulados mediante acuerdos complementarios al contrato de arrendamiento y en coordinación con los servicios sociales competentes, permitirán desarrollar itinerarios personalizados de inserción social y laboral, facilitar el acceso a ayudas públicas y promover la autonomía económica de las unidades de convivencia.~~

~~Con ello se refuerza el carácter de la vivienda como factor de cohesión y de integración comunitaria, en línea con las políticas públicas de bienestar y de lucha contra la exclusión social.~~

~~La ley refuerza los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración autonómica en las transmisiones de viviendas protegidas,~~

mediante la implantación de un procedimiento de control y garantía que asegura su efectividad y previene operaciones de carácter especulativo. A tal fin, se prevé la posible exigencia de visado o autorización administrativa previa para determinadas transmisiones, atendiendo a criterios objetivos y de interés social.

Asimismo, se regulan de manera detallada las obligaciones de ocupación efectiva, destino a domicilio habitual y permanente y mantenimiento adecuado de las viviendas, acompañadas de un sistema de inspección y de un régimen sancionador preciso y garantista.

La norma prevé también un catálogo completo de medidas de ejecución forzosa y restitución, que incluyen la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas y, en supuestos excepcionales, la adjudicación forzosa de la vivienda para garantizar su destino social, siempre con pleno respeto a los principios de legalidad y proporcionalidad.

Todas las medidas previstas en esta ley que limitan facultades dominicales o suponen intervenciones administrativas intensas se someten expresamente a los principios de necesidad, idoneidad y proporcionalidad en sentido estricto, garantizando el equilibrio entre el interés general que persiguen y los derechos de los particulares.

La ley fomenta la cooperación con las entidades locales, respetando en todo momento su autonomía constitucionalmente garantizada, y promueve la coordinación de actuaciones en materia de vivienda para lograr una mayor eficacia en la gestión del parque protegido.

La norma habilita mecanismos de colaboración público-privada que permiten ampliar y diversificar la oferta de vivienda protegida sin menoscabar su destino social.

Entre ellos destacan la cesión en usufructo de viviendas privadas a la Administración para su gestión en alquiler asequible, la participación de entidades sin ánimo de lucro en programas de mediación y arrendamiento, y la cooperación con promotores privados en la construcción y gestión de nuevas promociones sometidas a régimen de protección pública. Estas fórmulas se orientan, además, a impulsar soluciones habitacionales que integren criterios de salud, accesibilidad y eficiencia energética.

Estas fórmulas de colaboración se conciben como instrumentos complementarios al parque público autonómico, orientados a incrementar el número de viviendas disponibles para atender las necesidades de los colectivos prioritarios, bajo la tutela y supervisión de la Administración y con plena garantía de transparencia y control público.

La ley se estructura en un título preliminar, ~~nueve~~ **catorce** títulos, así como ~~once~~ **diez** disposiciones adicionales, ~~diez~~ **nueve** transitorias, una derogatoria y ~~cuatro~~ **cinco** finales.

El título preliminar fija el objeto y ámbito de aplicación de la norma y sienta las bases conceptuales de la política de vivienda en el Principado de Asturias. ~~En él se reconoce expresamente el derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho subjetivo, desarrollado a través de un conjunto de derechos, prestaciones y garantías sometidos a condiciones objetivas y procedimientos reglados, exigibles en los términos previstos en la presente ley y en el resto del ordenamiento jurídico.~~ Asimismo, se precisa el papel del Principado de Asturias en la promoción del acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible, con especial atención a las personas y colectivos en situación de vulnerabilidad o exclusión residencial, mediante el desarrollo progresivo de políticas públicas y la movilización de los recursos disponibles en condiciones de sostenibilidad financiera. Junto a ello, se determinan los derechos y deberes que corresponden a la ciudadanía, y se enuncian los principios rectores que han de inspirar todas las actuaciones públicas en materia de vivienda, entre los que se incluyen la función social de la propiedad, la igualdad de oportunidades en el acceso, la sostenibilidad, la cohesión territorial, la colaboración entre Administraciones y la consideración de la vivienda como un determinante esencial de la salud y el bienestar de la población, promoviendo entornos residenciales saludables en coherencia con las políticas de salud pública. Se destaca expresamente el carácter de principio rector y su incorporación transversal a la normativa de desarrollo.

El título preliminar introduce además una innovación sustantiva al reconocer la vivienda protegida como servicio de interés económico general, lo que permite configurar un marco jurídico estable, acorde con el Derecho de la Unión Europea, que garantiza tanto la protección de las personas adjudicatarias como la seguridad jurídica de los operadores implicados en su promoción y gestión. Esta calificación habilita instrumentos específicos de fomento, financiación y contratación pública orientados a la asequibilidad y a la salud y bienestar residencial.

El título I regula la distribución competencial en materia de vivienda, delimitando las funciones propias de la Administración del Principado de Asturias y el papel de las entidades locales. ~~La norma atribuye a la comunidad autónoma la planificación y dirección estratégica de la política de vivienda, así como la gestión del parque público autonómico y la tutela del régimen de protección. A las entidades locales corresponde, en el marco~~

~~de su autonomía constitucionalmente garantizada, el desarrollo de actuaciones en materia de suelo, planeamiento urbanístico, gestión de vivienda pública de titularidad municipal y colaboración en los procedimientos de adjudicación y control.~~

La ley reafirma de forma explícita el pleno respeto a la autonomía local constitucionalmente garantizada, asegurando que las competencias municipales en materia de ~~planeamiento urbanístico, gestión del suelo, disciplina urbanística y administración de sus propios parques de vivienda~~ se ejercen sin menoscabo alguno por las previsiones autonómicas. Las funciones que esta norma atribuye al Principado de Asturias en materia de ~~planificación, tutela del régimen de protección y gestión del parque público autonómico~~ se conciben como competencias propias de nivel autonómico que no alteran ni sustituyen las potestades locales.

Asimismo, los mecanismos de coordinación, información y cooperación previstos en la ley se configuran como instrumentos de colaboración horizontal, excluyendo toda forma de subordinación o dirección jerárquica y limitando la intervención autonómica a lo estrictamente necesario para garantizar la coherencia del sistema y la adecuada protección del interés general. De este modo, la norma asegura un equilibrio institucional respetuoso con el reparto competencial vigente y refuerza la seguridad jurídica de las actuaciones municipales en materia de vivienda.

El título II regula la planificación y gestión pública de la política de vivienda, dotando a la comunidad autónoma de instrumentos de conocimiento, seguimiento y control del sistema residencial. Entre ellos se crean el Observatorio Asturiano de la Vivienda, orientado al análisis y evaluación de la realidad habitacional, el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y el Registro Autonómico de Viviendas Desocupadas. Estos mecanismos permiten disponer de información sistemática, garantizar la transparencia en la adjudicación de viviendas y facilitar la adopción de medidas de movilización del parque residencial infrutilizado. Asimismo, el título establece los cauces de colaboración con los concejos, respetando su autonomía, y consolida la planificación pública como elemento estructural de la política autonómica de vivienda. La información y evaluación derivadas de estos instrumentos integrarán la perspectiva de salud y bienestar en los términos del artículo 4.2.d).

El título III regula los instrumentos de intervención pública necesarios para garantizar el derecho a la vivienda y para asegurar el cumplimiento de su función social. **Recordamos que a nivel estatal la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introdujo como medida la delimitación**

de zonas tensionadas para la contención de los precios. Cuando ya ha transcurrido más de un año desde la entrada en vigor de dicha normativa estatal, se ha constatado que esta medida fracasa sistemáticamente en todos los lugares donde se aplica. Y lo que es peor, consigue justo lo contrario de lo que pretende. Así, en aquellos lugares donde se ha aplicado la consecuencia ha sido la caída del número de viviendas puestas a disposición en el mercado de alquiler residencial y el incremento de los precios de los arrendamientos. Los propietarios retiran sus viviendas del mercado de alquiler residencial para migrar al alquiler temporal, turístico o simplemente dejarlas vacías como consecuencia de la inseguridad jurídica que se ha generado. Entre ellos se encuentran las medidas dirigidas a la movilización de viviendas desocupadas de grandes tenedores, el reforzamiento de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración y la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que habilita la adopción de actuaciones específicas para contener los precios y facilitar el acceso a la vivienda. Estas medidas se conciben como instrumentos de carácter estructural y no meramente coyuntural, orientados a prevenir procesos especulativos y a dotar a la Administración de capacidad real de intervención en el mercado residencial en beneficio del interés general. En particular, se prevé la declaración de zonas tensionadas con posible limitación de la renta (artículo 25) y el desarrollo de planes específicos de actuación.

El título IV regula la colaboración público-privada en materia de vivienda, habilitando fórmulas jurídicas que permiten incrementar y diversificar la oferta residencial bajo control público. Se contempla la posibilidad de suscribir convenios de colaboración con entidades sin ánimo de lucro y con operadores privados, así como la cesión del derecho de superficie como instrumento para promover la construcción de viviendas destinadas a fines sociales en suelos de titularidad pública. Estas herramientas permiten sumar esfuerzos de distintos agentes bajo un marco transparente y garantista, en el que se preserva en todo momento la función social de la vivienda y la tutela administrativa sobre el cumplimiento de los requisitos de protección.

El título V desarrolla de manera sistemática el Sistema Asturiano de Vivienda Protegida, concebido como núcleo esencial de la política pública de vivienda y como instrumento vertebrador para garantizar el cumplimiento de la función social del parque residencial. La ley introduce un nuevo régimen de clasificación de las viviendas protegidas en dos categorías: viviendas de promoción pública (VPP), de titularidad

autonómica y con destino exclusivo al arrendamiento, y viviendas de promoción de régimen general (VPG), promovidas por entidades públicas o privadas bajo las condiciones fijadas en la normativa. Asimismo, se incorpora expresamente la adecuación de la adjudicación a las circunstancias personales, familiares, sociales, de discapacidad o dependencia (artículo 42.2).

La vivienda protegida de régimen general (VPG) sustituye a la anterior figura de la vivienda protegida concertada, como categoría intermedia entre la vivienda de promoción pública y la libre, con el fin de dotar de mayor claridad y seguridad jurídica al régimen aplicable y de asegurar la coherencia del sistema.

De este modo, el Sistema Asturiano de Vivienda Protegida amplía su alcance social, ofreciendo soluciones habitacionales que van desde la cobertura de las necesidades de los colectivos más vulnerables, a través de las viviendas de promoción pública, hasta el apoyo a los sectores medios de la población mediante las viviendas de régimen general, garantizando así un acceso equilibrado y progresivo al derecho a la vivienda.

La ley garantiza que los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas se desarrollen con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y objetividad, asegurando que ninguna persona o unidad de convivencia pueda verse tratada de forma desigual por razón de nacimiento, origen racial o étnico, sexo, orientación o identidad sexual, edad, discapacidad, religión o creencias, situación socioeconómica, estado civil, condición de familia monoparental, diversidad familiar o cualquier otra circunstancia personal o social.

En coherencia con estos principios, los criterios de acceso y asignación se basan en indicadores verificables, parámetros sociales objetivos y procedimientos reglados, que permiten ponderar adecuadamente las situaciones de vulnerabilidad, la composición familiar, las condiciones de salud, la discapacidad y las necesidades habitacionales específicas, garantizando un sistema justo, accesible y libre de arbitrariedad. Asimismo, la ley refuerza las garantías procedimentales, asegurando la trazabilidad de las decisiones y la revisión administrativa cuando resulte procedente, con el fin de consolidar un marco de adjudicación equitativo, transparente y plenamente respetuoso con los derechos fundamentales.

La norma establece de manera expresa el carácter permanente de la protección de las viviendas calificadas con posterioridad a su entrada en vigor, eliminando la posibilidad de descalificación y asegurando su vinculación indefinida a fines sociales. Este principio constituye una

~~garantía estructural para preservar en el tiempo la función social del parque de vivienda protegida.~~

~~Asimismo, se prevé que las viviendas de titularidad del Principado de Asturias queden sometidas a un régimen de dedicación exclusiva al arrendamiento, con prohibición de enajenación o venta. Con ello se garantiza la consolidación de un parque público estable, no enajenable y siempre disponible para atender las necesidades residenciales de la ciudadanía en situación de mayor vulnerabilidad.~~

El título V regula asimismo los fondos públicos de suelo destinados a vivienda protegida, ~~estableciendo su carácter inalienable y su afectación permanente a fines residenciales de interés social.~~ Se crea la inspección específica de vivienda protegida como órgano de control y tutela del cumplimiento de las obligaciones legales, y se refuerza el deber de conservación que incumbe a las personas propietarias para garantizar la habitabilidad y sostenibilidad del parque.

Por último, se establece un régimen completo de transmisión de la vivienda protegida tanto *inter vivos* como *mortis causa*, ~~con reglas que garantizan la preservación de la protección pública, la sujeción a precio máximo, el respeto de los derechos de tanteo y retracto y, en su caso, la incorporación de las viviendas al parque público autonómico.~~ Podrá exigirse visado o autorización administrativa previa para determinadas transmisiones con el fin de asegurar el ejercicio efectivo de los derechos de adquisición preferente y la sujeción al régimen de protección (artículo 18.5).

El título VI recoge las previsiones relativas a la vivienda digna, adecuada y sostenible, desarrollando tres ámbitos de actuación prioritarios. En materia de rehabilitación, la ley establece medidas para la regeneración y renovación del parque residencial existente, promoviendo su puesta en valor y la recuperación de viviendas vacías o infrutilizadas. En cuanto a la accesibilidad, se refuerza la obligación de adaptación progresiva del parque a las necesidades de las personas con movilidad reducida o con discapacidad, reconociéndose el derecho de todas las personas a disponer de un hogar accesible y adecuado a sus circunstancias vitales. Finalmente, en relación con la eficiencia energética, se impulsan actuaciones orientadas a la mejora del aislamiento, el uso de energías renovables y la reducción del consumo, en coherencia con los compromisos de sostenibilidad y de lucha contra el cambio climático. Con estas medidas, el título VI vincula el derecho a la vivienda con la calidad, seguridad y sostenibilidad del entorno construido, garantizando su plena adecuación a las necesidades de la

ciudadanía actual y futura. Todas estas actuaciones se diseñarán incorporando la perspectiva de salud y bienestar.

El título VII establece las medidas de ejecución forzosa en materia de vivienda protegida, concebidas como instrumentos necesarios para garantizar el cumplimiento efectivo de las obligaciones derivadas del régimen jurídico de la vivienda protegida. Se prevén, entre otras, la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas, así como actuaciones encaminadas a restablecer la situación alterada a su estado originario. Todas estas medidas se configuran de manera proporcionada y respetuosa con los derechos de las personas afectadas, y se ajustan a lo dispuesto en la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo común.

El título VIII regula el régimen sancionador, concebido con pleno respeto a los principios constitucionales que rigen la potestad sancionadora de la Administración. Se tipifican de manera sistemática las infracciones en materia de vivienda protegida y se establecen criterios objetivos para la graduación de las sanciones, asegurando la proporcionalidad de la respuesta administrativa. Las multas previstas presentan un importe contenido, adecuado a la naturaleza de las conductas sancionadas y orientado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales más que a una finalidad meramente recaudatoria. Asimismo, se regulan las medidas de restitución previstas como obligaciones complementarias, orientadas a restaurar la situación alterada y a asegurar la efectividad del régimen de protección y se refuerzan las garantías procedimentales de las personas interesadas, estableciéndose una tramitación ajustada a los principios de legalidad, tipicidad, culpabilidad y proporcionalidad.

El título IX regula el régimen patrimonial del parque público de vivienda protegida, precisando su naturaleza, régimen jurídico y gestión. Se establece su afectación exclusiva y permanente a fines residenciales de interés social, lo que implica su indisponibilidad para otros destinos y la imposibilidad de enajenación de las viviendas de titularidad autonómica.

Asimismo, se determinan los principios de gestión que deben regir este patrimonio, orientados a garantizar su conservación, rentabilidad social y sostenibilidad económica. El título contempla también las facultades de administración, conservación y disposición sobre los bienes integrantes del parque, siempre bajo la premisa de su preservación como patrimonio público residencial destinado a dar cumplimiento efectivo al derecho a la vivienda. Se refuerza, además, la trazabilidad patrimonial y registral de los inmuebles integrantes del parque público.

Se crea un nuevo Título X destinado a los instrumentos de planificación y transparencia donde se incluye la bolsa pública digital de suelo apto para vivienda protegida del Principado de Asturias y el Registro autonómico de contratos de arrendamiento de vivienda y depósito de fianzas. La bolsa pública digital de suelo apto para vivienda protegida del Principado tiene como finalidad dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles y de impulsar la colaboración público-privada en su desarrollo. Por otra parte, el Registro autonómico de contratos de arrendamiento de vivienda y depósito de fianzas tiene como objetivos incentivar la formalización de contratos de arrendamiento de vivienda, dotar a dichos contratos de efectos frente a terceros otorgando mayor seguridad jurídica tanto arrendador como arrendatario y facilitar la transparencia, permitiendo a las administraciones elaborar índices de precios de alquiler basados en contratos reales registrados, permitiendo una regulación del mercado del alquiler más precisa.

El Título XI se aborda la problemática de la ocupación ilegal de viviendas con el objetivo de preservar la función social de la vivienda y evitar la cronificación de situaciones irregulares. Se establecen medidas de prevención, protocolos de desalojo inmediato en caso de flagrancia y medidas sociales para garantizar soluciones habitacionales alternativas cuando existan situaciones de vulnerabilidad real.

El Título XII incluye los incentivos urbanísticos a la promoción de vivienda protegida. Las medidas introducidas pretenden flexibilizar las normas de edificación y uso del suelo incrementando hasta un **10%** los metros cuadrados construibles en parcelas destinadas a vivienda protegida y elevando hasta un **20%** el número de viviendas permitidas en una misma parcela. Tales son medidas fomentarán la construcción de nuevas viviendas y permitirán que salgan al mercado un mayor número de viviendas protegidas a precios inferiores a los del mercado libre.

En el Título XIII se regula el régimen de alquiler con opción a compra en vivienda protegida. Esta modalidad convierte el esfuerzo de alquiler en una vía gradual y realista hacia la propiedad, con reglas claras, coherentes con el régimen económico de la vivienda protegida y con condiciones que aportan seguridad jurídica a las partes. Estamos ante una vía idónea para que aquellas familias o sectores de la población que sí disponen de ingresos estables para asumir un alquiler, pero carecen de la liquidez o de los ahorros previos necesarios para el pago de la entrada de una hipoteca y de los gastos asociados a ella pueda planificar el paso a la compra con previsibilidad.

En el Título XIV se contempla un programa de avales públicos para facilitar financiación hipotecaria por encima del ochenta por ciento del valor, limitando el aval al tramo superior y estableciendo reglas de extinción que preserven la prudencia financiera. La finalidad perseguida es que la ausencia de ahorro previo no sea el factor que expulse del acceso a la vivienda a quienes sí cuentan con ingresos suficientes para afrontar la cuota hipotecaria, especialmente jóvenes y familias.

Las disposiciones adicionales tienen como finalidad completar el régimen jurídico previsto en la ley, abordando cuestiones que, sin integrarse de forma directa en el articulado principal, resultan imprescindibles para asegurar la coherencia del sistema. Se incluyen en este apartado mandatos orientados a facilitar el desarrollo reglamentario de la ley, a precisar determinados aspectos del régimen de la vivienda protegida y a establecer medidas de coordinación con otras políticas públicas relacionadas, como las de urbanismo, servicios sociales o sostenibilidad energética. Su función es dotar de flexibilidad al marco normativo y permitir que la ley se aplique de manera eficaz en ámbitos complementarios o transversales.

~~Entre las disposiciones adicionales merece destacarse la sexta, que refuerza el régimen de protección permanente y de uso exclusivo en arrendamiento de las viviendas de titularidad autonómica, garantizando que dichas viviendas permanezcan indefinidamente vinculadas a fines sociales. Se trata de una previsión que, como ya se dijo, constituye una de las señas de identidad más claras de la ley y que consolida el modelo de parque público estable y no enajenable. Esta previsión alcanza tanto a las viviendas existentes como a las que se promuevan en el futuro, asegurando la coherencia del sistema.~~

~~Igualmente relevante resulta la disposición adicional octava, que habilita el desarrollo reglamentario de los criterios de vulnerabilidad residencial. Con ella se asegura que el acceso a las viviendas responda de manera prioritaria a las necesidades de los colectivos más vulnerables y a criterios de equidad, transparencia y objetividad. Esta previsión dota de flexibilidad al sistema y permite adaptar, mediante reglamento, la política de adjudicación a la evolución de la demanda social y a las circunstancias socioeconómicas del momento.~~

Las disposiciones transitorias persiguen mantener la continuidad de la actividad pública en materia de vivienda en tanto se desarrolla y aplica plenamente el nuevo marco normativo. Su finalidad es garantizar que los

procedimientos en curso, los programas de adjudicación y los instrumentos de planificación vigentes sigan teniendo cobertura legal hasta la aprobación de los nuevos que sustituirán a los anteriores. De este modo se evita cualquier vacío jurídico que pudiera comprometer la eficacia de la política de vivienda o generar inseguridad en las personas adjudicatarias y promotoras.

La disposición derogatoria tiene como finalidad asegurar la unidad y coherencia del ordenamiento jurídico en materia de vivienda en el Principado de Asturias. Con ella se procede a la derogación expresa de las normas autonómicas que resultan incompatibles con el nuevo marco legal ~~eliminando la dispersión normativa y garantizando que la presente ley constituya el texto de referencia en la materia.~~ De esta forma se refuerza la seguridad jurídica y se facilita tanto la actuación administrativa como el conocimiento ciudadano de la regulación aplicable.

Las disposiciones finales cumplen la función de cierre de la ley, fijando las bases para su correcta aplicación futura. A través de ellas se faculta al Consejo de Gobierno y a las consejerías competentes para dictar las normas reglamentarias necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el articulado, asegurando así la operatividad del nuevo marco legal. Igualmente, en este bloque se determina la fecha de entrada en vigor de la ley, ~~estableciéndose una *vacatio legis* de un mes, con el fin de permitir la adecuada adaptación de la Administración y de los distintos agentes implicados.~~ Con estas previsiones se garantiza que la norma despliegue de forma ordenada y eficaz todos sus efectos jurídicos y prácticos.

### **JUSTIFICACIÓN:**

En consonancia con las enmiendas presentadas.

Palacio de la Junta General, 24 de marzo de 2026

**Álvaro Queipo Somoano**  
Portavoz