

PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA



PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA 2017-2021



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



Aprovat per acord plenari el 21 de desembre de 2017

Pla Estratègic de Vivenda
per a la ciutat de València
2017-2021



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**



Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València 2017-2021

Ajuntament de València

Servici de Vivenda

Carrer d'Amadeu de Savoia, 11
46010 València

Equip de redacció:

Max Gigling
Iker San Román
Dolors Clavell
Carles Gascó
Javier Canales

Cont

Contingut

1. Introducció	15
1.1. VISIÓ I MISSIÓ DEL PLA ESTRATÈGIC	15
1.2. Presentació del document.....	17
1.2.1. Presentació de la part I. Anàlisi i diagnòstic	18
1.2.2. Presentació de la part II. Pla Estratègic	19
1.3. NOTES SOBRE LES FONTS CONSULTADES.....	20
 PART I. ANÀLISI I DIAGNÒSTIC	23
 2. Vivendes: tipologies i característiques	25
2.1. Districtes i Barris del terme municipal de València	25
2.2. Característiques del parc de vivendes de la ciutat de València.....	29
2.2.1. Béns immobles	30
2.2.2. Vivendes. Període de construcció i superfície	33
2.2.3. Ascensor i accessibilitat	38
2.2.4. Estat de conservació.....	41
2.3. Anàlisi de l'oferta de vivenda	46
2.3.1. Oferta de vivendes en lloguer en el mercat lliure	46
2.3.2. Oferta de vivendes en venda en el mercat lliure	49

2.3.3.	Anàlisi de les vivendes principals, secundàries i buides	53
2.3.4.	Anàlisi de les vivendes potencialment buides a partir de les dades de subministrament d'aigua.....	61
2.4.	Anàlisi de la situació residencial per representants de l'administració i persones expertes	65
2.4.1.	Regidories d'Igualtat i Polítiques Inclusives, i d'Inserció Sociolaboral.	65
2.4.2.	Servicis Socials generals de l'Ajuntament de València	67
2.4.3.	Servici de Patrimoni de l'Ajuntament de València	69
2.4.4.	Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de València	72
2.4.5.	Assessor d'urbanisme i vivenda de l'Alcaldia	74
2.4.6.	Servici de Llicències de l'Ajuntament de València.....	76
2.4.7.	Empresa municipal de vivenda AUMSA	80
2.4.8.	Societat pública Pla el Cabanyal-el Canyamelar	82
2.4.9.	Entitat d'Infraestructures de la Generalitat Valenciana (EIGE)	87
2.4.10.	Institut Valencià de l'Edificació (IVE)	88
2.4.11.	Servici de Rehabilitació, Direcció General de Vivenda, Generalitat Valenciana	90
2.4.12.	Servici de Coordinació de la Direcció General d'Habitatge, Generalitat Valenciana	92
2.4.13.	Direcció de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de València	93
2.4.14.	Secció Economia de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de València	95
3.	Persones i llars.....	97
3.1.	La població de la ciutat de València.....	97
3.1.1.	Distribució de la població	98
3.1.2.	Evolució de la població	103
3.1.3.	Evolució natural i migratòria de la ciutat	105
3.1.4.	Evolució del nombre de llars	107
3.1.5.	Població dels pobles i població disseminada.....	111
3.1.6.	Origen de la població resident	113
3.1.7.	Població per edats i població major	116
3.2.	Anàlisi de la situació residencial per representants d'usuàries i usuaris	121
3.2.1.	Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de la ciutat de València (PAH)	121
3.2.2.	Associació veïnal Benicalap	124
3.2.3.	Associació del col·lectiu gitano del Cabanyal	125
3.2.4.	Estratègia Va Cabanyal	128
3.2.5.	Procés participatiu a Benimaclet.....	132

3.2.6.	Associació veïnal a Natzaret	133
3.2.7.	Procés participatiu a Natzaret	136
3.2.8.	Associació veïnal a Patraix	137
3.2.9.	Associació veïnal a Orriols	137
3.2.10.	Procés participatiu a Orriols	139
3.2.11.	Associació veïnal a Russafa	140
3.2.12.	Associació Per l'Horta	142
3.2.13.	Servici d'informació i mediació en vivenda de l'Ajuntament	143
3.3.	Anàlisi de les necessitats i la demanda de vivenda adequada	145
3.3.1.	Tipologia de llars	145
3.3.2.	Nivell d'ocupació	146
3.3.3.	Ingressos	151
3.3.4.	Règim de tinença	154
3.3.5.	Migració i demanda de vivenda	156
3.3.6.	Població vinculada	159
3.3.7.	Zones amb un nivell alt de contaminació acústica	162
3.4.	Àrees vulnerables	165
3.5.	Les llars inquilines, un col·lectiu vulnerable	172
3.5.1.	La situació de les llars inquilines en altres països	173
3.5.2.	La limitació de la utilitat de les ajudes a la llar inquilina derivades de la falta de seguretat de tinença	175
3.5.3.	Ajudes a la rehabilitació i llars inquilines	176
4.	Oferta, demanda i necessitats residencials	177
4.1.	Previsió de l'evolució de la demanda de vivenda habitual	178
4.1.1.	El nombre de llars com a únic determinant de les necessitats de vivendes principals	178
4.1.2.	Anàlisi de les necessitats de vivenda sobre la base de l'Estudi de demanda de vivenda.	179
4.1.3.	Anàlisi de les necessitats de vivenda sobre la base de la progressió demogràfica passada	180
4.1.4.	Anàlisi de les necessitats de vivenda sobre la base de les projeccions de l'INE	180
4.1.5.	Previsió d'un creixement zero del nombre de vivendes principals	182
4.2.	Demanda d'espai residencial per a altres usos	183
4.3.	Síntesi de temàtiques centrals en les trobades	185
4.4.	Quadre de debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats	189

PART II. PLA ESTRATÈGIC 192

5. El Pla estratègic de Vivenda per a la ciutat de València 2017-2021..... 193

5.1. Resum executiu de les línies estratègiques del Pla 194

Estrategia 1. Crear unos procediments integrats d'atenció a la demanda, L'adjudicació i

LA gestió dels recursos residencials 198

Procediment de tramitació inclusiva de les demandes, gestió coordinada i atribució consensuada dels recursos..... 199

Definició de la demanda prioritària en un context d'escassetat de mitjans 201

Igualtat en l'accés als recursos residencials i les ajudes públiques 202

Objetivo 1.1. Crear una Comissió Municipal de Vivenda..... 206

Acción 1.1.1. Dissenyar el funcionament de la Comissió Municipal de Vivenda 206

Acción 1.1.2. Aprovar per l'òrgan competent la creació de la Comissió Municipal de Vivenda 207

Objetivo 1.2. Crear el registre permanent de demandants de vivenda assequible 208

Acción 1.2.1. Dissenyar el Registre municipal de demandants de vivenda assequible..... 208

Acción 1.2.2. Constituir el Registre municipal de demandants de vivenda assequible 210

Acción 1.2.3. Crear el formulari unificat de sol·licitud d'inscripció en el Registre municipal de demandants de vivenda..... 210

Acción 1.2.4. Definir els procediments de publicitat activa per a aconseguir la inscripció del nombre més gran de persones i llars amb dret en el Registre 211

Acción 1.2.5. Dur a terme l'explotació estadística de les dades del Registre de demandants..... 211

Objetivo 1.3. Articular els procediments d'adjudicació de vivendes i ajudes 213

Acción 1.3.1. Dissenyar el Registre municipal d'oferta de recursos residencials..... 214

Acción 1.3.2. Elaborar els procediments de barem i adjudicació..... 217

Acción 1.3.3. Definir els criteris de barem que garantixen la igualtat i eviten la discriminació de les llars per la grandària, la composició o el règim de tinença..... 218

Acción 1.3.4. Definir les característiques individuals i col·lectives incloses en el procés de barem, així com la puntuació relativa 221

Acción 1.3.5. Regular els procediments de barem i adjudicació dels recursos residencials del Registre d'oferta 223

Acción 1.3.6. Habilitar el Registre d'oferta com a font d'informació sobre vivendes assequibles i ajudes no gestionades per l'Ajuntament 224

Objetivo 1.4. Establir els procediments d'atenció a les persones usuàries i A les vivendes del parc municipal 225

Acción 1.4.1. Definir un sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús sota la responsabilitat de l'Ajuntament.....	225
Acción 1.4.2. Adequar els sistemes de preus de lloguer a la situació econòmica de les famílies	227
Acción 1.4.3. Establir protocols de coordinació per a definir les necessitats d'acompanyament d'unitats de convivència d'atenció preferent	228
Acción 1.4.4. Dissenyar els itineraris i els criteris de rotació del parc gestionat per l'Ajuntament de València	228
Acción 1.4.5. Planificar els procediments d'atenció i resolució de reclamacions dels usuaris i les usuàries del parc públic de vivenda	229
Acción 1.4.6. Implementar els procediments d'inspecció i prevenció d'infraccions en el parc públic de vivenda	230
Acción 1.4.7. Constituir juntes administradores en totes les comunitats de llars usuàries del parc públic en lloguer	230
Estrategia 2. Respondre a les situacions d'emergència RESIDENCIAL i pobresa energètica.....	231
Elements fonamentals de l'atenció a persones en situació d'emergència residencial	232
Objetivo 2.1. Definir les situacions d'emergència residencial que són objecte de protecció pública	240
Acción 2.1.1. Establir els supòsits en què l'Ajuntament prestarà atenció, assessorament i ajuda	244
Acción 2.1.2. Articular els procediments de coordinació, atenció i derivació de persones en procés d'emergència residencial	245
Objetivo 2.2. Articular els recursos públics amb QUÈ S'ATENDRÀ les persones en situació d'emergència residencial	245
Acción 2.2.1. Dotar de recursos suficients l'Oficina d'informació i atenció en matèria de vivenda	245
Acción 2.2.2. Establir el procediment d'assessorament i intermediació en casos d'execucions hipotecàries i desnonaments.....	245
Acción 2.2.3. Dotar pressupostàriament ajudes econòmiques específiques a les persones o les famílies en situació d'exclusió social o d'emergència residencial	247
Objetivo 2.3. Desenvolupar la prevenció i l'assistència en situacions de pobresa energètica	248
Acción 2.3.1. Establir els supòsits de pobresa energètica en què l'Ajuntament considera necessari intervindre	248
Acción 2.3.2. Dotar pressupostàriament ajudes per a pal·liar els efectes de la pobresa energètica.....	249

Acción 2.3.3. Implantar els procediments necessaris per a desenvolupar el que es preveu en la Llei per la funció social de l'habitatge i la Llei per a pal·liar i reduir la pobresa energètica a la Comunitat Valenciana	250
Objetivo 2.4. Crear els procediments necessaris per a actuar com A entitat col·laboradora i subsidiària de la Generalitat en l'aplicació de la LLEI per la Funció Social de L'HABITATGE	252
Acción 2.4.1. Coordinar amb la Generalitat les característiques de la demanda a atendre i els instruments de registre de les sol·licituds	252
Acción 2.4.2. Establir servicis de mediació per a atendre persones privades de la seua vivenda	253
Acción 2.4.3. Tramitar el pagament de lloguers i ajudes per a pal·liar la pobresa energètica dirigides a col·lectius en risc d'exclusió	254
Acción 2.4.4. Tramitar les ajudes al lloguer i prestacions d'urgència per a les persones i les unitats de convivència que el cost de la vivenda pot situar en risc d'exclusió social residencial	255
Objetivo 2.5. Desenvolupar eines subsidiàries per a garantir una vivenda digna i adequada, en situació de dèficit d'oferta d'allotjaments o vivendes assequibles.....	256
Acción 2.5.1. Fer convocatòries d'ajudes al lloguer	259
Estrategia 3. Incrementar l'oferta de vivenda protegida i assequible A la ciutat de València.....	261
Objetivo 3.1. Quantificar l'oferta de vivenda amb QUÈ S'ATENDRÀ Els demandants de vivenda.....	266
Acción 3.1.1. Quantificar l'oferta de vivenda de protecció pública susceptible d'iniciació.....	269
Acción 3.1.2. Delimitar els sectors i els àmbits de desenvolupament preferent susceptibles d'acollir vivenda protegida i assequible.....	269
Acción 3.1.3. Desenvolupar un cens de vivendes deshabitades i vivendes infrautilitzades susceptibles de ser cedides a programes públics de foment del lloguer assequible	270
Acción 3.1.4. Actualitzar la situació del registre de solars sense edificar	271
Objetivo 3.2. Incrementar la dotació i millorar la gestió del parc públic en lloguer	274
Acción 3.2.1. Determinar els sòls susceptibles d'actuacions de promoció pública per part de l'Ajuntament de València, preferentment en règim de lloguer.....	276
Acción 3.2.2. Assignar els objectius de promoció pública i les dotacions pressupostàries necessàries per a iniciar les promocions	280
Acción 3.2.3. Procedir a la reforma, l'adequació o la rehabilitació de les vivendes del parc públic que estan desocupades pel seu estat de conservació	281
Acción 3.2.4. Adquirir vivendes en ofertes pública de compra.....	282

Acció 3.2.5. Conveniar la cessió de vivendes per incorporar-les al parc públic municipal	283
Objetivo 3.3. Crear el programa de mobilització de la vivenda deshabitaDA cap al lloguer assequible	284
Acció 3.3.1. Detectar les zones i els barris amb més presència de vivenda desocupada o infrautilitzada	287
Acció 3.3.2. Aprovar el marc jurídic que regule el programa	288
Acció 3.3.3. Conveniar amb professionals de la mediació immobiliària la participació en el programa	288
Objetivo 3.4. Fomentar fórmules d'autopromoció col·lectiva de vivenda	290
Acció 3.4.1. Inventariar els sòls i els edificis municipals aptes per a cedir-los a cooperatives o entitats sense ànim de lucre, que desenvolupen el model de cessió d'ús	291
Acció 3.4.2. Regular els requisits de les entitats que vulguen accedir als sòls i als edificis, prioritzant els projectes que garantixen un retorn social de la inversió pública.....	292
Acció 3.4.3. Definir un programa municipal de foment de cooperatives de vivendes accessibles en lloguer	292
Acció 3.4.4. Pressupostar les línies municipals de foment de l'accés col·lectiu a la vivenda (ajudes a la promoció, assessorament tècnic...)	294
Objetivo 3.5. Estudi ar de fórmules alternatives d'accés a la vivenda	295
Acció 3.5.1. Detectar oportunitats d'edificació o de rehabilitació en sòls o edificis de caràcter equipamental, a fi de promoure allotjaments dotacionals	297
Acció 3.5.2. Analitzar la implantació de programes de vivenda compartida	297
Acció 3.5.3. Estudiar la viabilitat jurídica i econòmica de les propietats compartides	298
Acció 3.5.4. Dissenyar una actuació de masoveria urbana	299
Estrategia 4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València	301
Objetivo 4.1. AnalitZar el marc normatiu local per a incentivar les actuacions de rehabilitació del parc Existent	305
Acció 4.1.1. Estudiar els canvis normatius o de procediment més adequats per a incentivar les actuacions de rehabilitació per part de comunitats de propietaris	306
Acció 4.1.2. Analitzar les possibilitats d'actuació de l'Ajuntament com a agent rehabilitador	307
Acció 4.1.3. Diagnosticar les possibilitats de generació d'ocupació mitjançant les actuacions de rehabilitació.....	308
Objetivo 4.2. Detectar les diferents tipologies D'EDIFICACió amb necessitats de rehabilitació o adequació	309
Acció 4.2.1. Actualitzar el mapa d'infravivenda del municipi	309

Acción 4.2.2. Generar el mapa amb els edificis que hauran de presentar l'informe d'avaluació en els pròxims anys	310
Acción 4.2.3. Actualitzar l'inventari d'edificacions amb necessitats de millora de l'accessibilitat	310
Acción 4.2.4. Inventariar les vivendes amb problemes de soroll excessiu.....	311
Objetivo 4.3. Consignar pressupostàriament les ajudes a la rehabilitació.....	312
Acción 4.3.1. Determinar les actuacions susceptibles de promoció prioritària	312
Acción 4.3.2. Redactar les bases de convocatòria de les ajudes municipals.....	313
Objetivo 4.4. Delimitar les zones urbanes degradades i els programes d'intervenció sociourbanística necessaris.....	314
Acción 4.4.1. Elaborar els diagnòstics sociourbanístics dels barris o les zones detectades com a vulnerables.....	316
Objetivo 4.5. Vincular les polítiques de rehabilitació amb la reducció d'emissions.....	317
Acción 4.5.1. Establir els objectius quantitatius d'estalvi energètic i reducció d'emissions a assolir per la ciutat de València mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes	318
Estrategia 5. Promoure la proximitat i LA participació ciutadana	319
Objetivo 5.1. Consolidar i ampliar els canals i ELS mecanismes d'informació i atenció a la ciutadania en temes de vivenda.....	321
Acción 5.1.1. Coordinar els punts d'informació ciutadana especialitzats en matèria de vivenda mitjançant les cartes de servicis	321
Acción 5.1.2. Consolidar i desenvolupar la disponibilitat de la informació en matèria de vivenda en el web municipal	322
Objetivo 5.2. Promoure i facilitar processos de participació i implicació ciutadana.	324
Acción 5.2.1. Determinar la modalitat de participació del tercer sector en la Comissió Municipal de Vivenda	324
Acción 5.2.2. Posar en marxa el procés d'elaboració col·lectiva dels procediments associats a l'estratègia 1.....	324
Acción 5.2.3. Fomentar l'aprofitament de la capacitat d'autoorganització de la ciutadania per a la provisió de vivenda assequible	325
Estrategia 6. FER el seguiment, l'avaluació i la difusió del Pla Estratègic	327
Objetivo 6.1. Articular els procediments de seguiment, Avaluació i gestió de canvis del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València	328
Acción 6.1.1. Constituir i regular una mesa de seguiment i avaluació del Pla Estratègic	328
Acción 6.1.2. Fer un balanç periòdic del grau d'execució del Pla Estratègic.....	328
Acción 6.1.3. Elaborar l'informe d'avaluació final del Pla Estratègic	329

Objetivo 6.2. Establir el sistema de difusió pública de la informació existent en matèria d'execució del Pla Estratègic.....	331
Acció 6.2.1. Articular la difusió pública de la informació d'execució del Pla Estratègic.....	331
6. Dotació pressupostària, indicadors i cronograma	333
6.1. Línies pressupostàries específiques.....	333
6.1.1. Línies pressupostàries específiques	334
6.1.2. Notes sobre les línies pressupostàries específiques.....	335
6.2. Objectius quantitatius	338
6.3. Indicadors de seguiment	340
6.3.1. Estratègia 1. Crear uns procediments integrats d'atenció a la demanda, adjudicació i gestió dels recursos residencials	340
6.3.2. Estratègia 2. Respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica.....	344
6.3.3. Estratègia 3. Incrementar l'oferta de vivenda protegida i assequible a la ciutat de València	347
6.3.4. Estratègia 4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València	353
6.3.5. Estratègia 5. Promoure la proximitat i la participació ciutadana	356
6.3.6. Estratègia 6. Fer el seguiment, la avaluació i la difusió del Pla Estratègic.....	357
6.4. Cronograma	358
ANNEXOS	367
Annex 1. MESURES de la Llei per la funció social de l'habitatge i competències municipals	369
Annex 2. Descripció tècnica de les trobades DUTES A TERME	375
Annex 3. Procediment operatiu d'elaboració col·lectiva dels procediments associats a l'estratègia 1.....	379
6.4.1. El procediment de Red Experta Abierta	379
6.4.2. Contingut inicial de l'eina	380
Annex 4. Sòls de naturalesa patrimonial aptes per a edificació residencial	395
Annex 5. Document Resume del Pla Estratègic DE VIVENDA per a la ciutat de València	427

1. INTRODUCCIÓ

El Pla Estratègic de Vivenda de València constituïx l'instrument de planificació que arreplega el conjunt de propostes i compromisos assumits per l'Ajuntament de València en matèria de vivenda, a executar en el període 2017-2021.

Amb el Pla es complix el compromís assumit pel Govern municipal en l'Acord de la Nau¹, de desenvolupar un pla de vivenda municipal. Este compromís apareix en la segona de les 36 mesures pactades, juntament amb les mesures per a respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica.

1.1. VISIÓ I MISSIÓ DEL PLA ESTRATÈGIC

El període temporal en què el Pla aspira a ser desenvolupat està marcat per un canvi en la tendència de les polítiques públiques de vivenda. Davant un plantejament tradicional de la vivenda, com a element de caràcter residencial integrat en el planejament del desenvolupament urbanístic, s'ha passat al protagonisme de la seua funció social, com a instrument de cohesió que permet garantir de manera efectiva el dret a la vivenda.

De la mateixa manera, i pel que fa al protagonisme que les administracions públiques han de tindre respecte a la provisió de vivenda, s'ha passat del seu paper exclusiu com a promotors de vivenda de protecció pública a haver de respondre a una demanda ciutadana de més intervenció per corregir uns efectes determinats derivats del mercat lliure, en particular, la

¹ Acord de govern de la Nau, "36 mesures per al canvi de la ciutat de València". <http://gobiernoabierto.valencia.es/wp-content/uploads/2016/07/1-Acord-de-La-Nau-i-foto.pdf>

pèrdua de les seues llars per part de milers de famílies, tant en lloguer com en propietat, l'increment dels preus de lloguer que dificulta l'accés a la vivenda a les persones que més ho necessiten i, en paral·lel, l'existència d'un ampli parc de vivendes desocupades. Per esta raó, el Pla Estratègic de Vivenda ha d'oferir, abans de res, vies actuació concretes per a donar resposta a les situacions i problemes que està afrontant la ciutadania.

A més, després de l'entrada en vigor de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana², s'instaura l'obligació administrativa de desenvolupar els instruments i les eines que contribuïsqen a fer efectiu el dret a una vivenda assequible, digna i adequada per a tota persona amb veïnatge administratiu en cada municipi valencià. Això fa que tota planificació local en este àmbit haja d'estar necessàriament alineada amb esta norma de rang autonòmic, procurant que les diferents línies estratègiques, objectius i accions es coordinen i es complementen respecte als preceptes legals.

De la mateixa manera, el Pla Estratègic ha d'oferir respostes innovadores a les circumstàncies concretes de la situació residencial a la ciutat de València. Este enfocament, que se sosté en els resultats de l'anàlisi i el diagnòstic, es manifesta en particular a través la introducció de noves fórmules i eines de gestió tant dins de l'Ajuntament, en forma de més protagonisme, cooperació i coordinació entre els diferents servicis municipals, com respecte a la ciutadania, en aproximar-se més als veïns i veïnes de la ciutat, en la seua doble condició de perceptors de les mesures desenvolupades i de subjectes amb dret a participació.

La perspectiva de planificació estratègica és particularment útil i necessària cada vegada que una organització complexa comença una etapa nova o treballa en una direcció nova, com és el cas actual de l'Ajuntament de València. En este sentit, el Pla aspira a servir d'instrument pràctic per a sumar al voltant dels mateixos objectius responsables polítics, personal tècnic municipal, agents públics i privats que operen en el sector de la vivenda i tercer sector social³.

La planificació estratègica consistix en la definició d'un conjunt d'accions coherents que permeten assolir una visió. Com a conseqüència de tot l'anterior, la **visió** del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València 2017-2021 –i encara que, per raó de la naturalesa complexa i polifacètica de la temàtica de la vivenda, el plantejament, sens dubte, la desborda– es pot resumir com:

La vivenda és un dret.

² [Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.](#)

³ Per *tercer sector* s'entén el conjunt d'entitats privades sense afany de lucre (associacions, fundacions, etc.), i en particular les que treballen per la inclusió i la cohesió social, amb una atenció especial als col·lectius més vulnerables de la societat.

D'esta visió deriva la **missió** següent:

Millorar progressivament la resposta a les necessitats residencials no satisfetes de la ciutadania a la ciutat de València, amb vista a fer efectiu el dret a una vivenda assequible, digna i adequada, per mitjà d'una millora quantitativa i qualitativa dels recursos residencials disponibles, i el seu ús eficient i equitatiu.

De la missió deriven, al seu torn, un conjunt d'objectius específics que van presidir l'elaboració del Pla:

- Analitzar la situació residencial a la ciutat de València.
- Reconduir les respostes a les situacions d'emergència residencial, incloent-les progressivament en un marc d'actuació global.
- Augmentar progressivament el nivell dels recursos disponibles, per acostar-les al nivell de les necessitats residencials no satisfetes.
- Assegurar el manteniment de la qualitat de les vivendes situades al terme municipal.
- Optimitzar l'ús dels recursos disponibles, amb vista a maximitzar l'efecte de millora de la situació residencial a la ciutat de València.
- Replantar les polítiques de vivenda des d'una perspectiva de justícia social i repartiment dels recursos disponibles en funció de criteris de necessitat, equitat i transparència.
- Situar València com una ciutat pionera en polítiques de vivenda, amb la introducció de bones pràctiques d'altres ciutats espanyoles i estrangeres, i la posada en marxa d'iniciatives innovadores.

El resultat del procés de planificació estratègica és este Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València. Arreplega, en la primera part, els resultats de l'anàlisi i el diagnòstic de la situació residencial, i presenta, en la segona part, el conjunt d'objectius i accions, organitzats en sis eixos estratègics.

1.2. PRESENTACIÓ DEL DOCUMENT

La **part I** del document està estructurada en tres blocs: Vivendes, Persones i Diagnòstic. D'esta manera, els dos primers blocs segueixen el model de l'examen de l'oferta i la demanda. No obstant això, després de l'anàlisi de les dades sobre les característiques de les vivendes, s'adopta una perspectiva progressivament centrada en les necessitats de les persones

usuàries, en què s'interpreta la vivienda com un recurs per a donar resposta a estes necessitats, en compte d'examinar-la fora de la seua contextualització com a bé d'ús.

Esta perspectiva es reflectix igualment en la **part II** del document, que desenvolupa el Pla Estratègic. En efecte, els dos primers eixos estratègics estan centrats en la satisfacció de les necessitats de les persones i les llars, i el tercer eix versa sobre l'increment dels recursos residencials. A continuació, el quart eix està dedicat a la conservació i el manteniment de parc. Els eixos 5 i 6 complementen el Pla des de les òptiques de la participació i del seguiment. El document es tanca amb la planificació pressupostària i cronològica, i els indicadors de seguiment del Pla Estratègic.

1.2.1. Presentació de la part I. Anàlisi i diagnòstic

La **part I** del document, –Anàlisi i diagnòstic– es compon de quatre blocs.

El **primer bloc** de la part I del document, –**2. Vivendes: tipologies i característiques**– està subdividit en quatre capítols: una definició breu dels districtes i els barris, l'examen de les característiques del parc de vivendes, l'anàlisi de l'oferta de vivienda i la descripció de la situació residencial des de la perspectiva de l'Administració i els experts.

El **primer capítol** definix els barris i els districtes del terme municipal.

En el **segon capítol**, s'oferix una anàlisi descriptiva de les característiques del parc de vivendes. S'hi dona més pes a dos temes en particular, per la seua transcendència per a les persones: l'accessibilitat de les vivendes i el seu estat de conservació.

El **següent capítol** analitza l'oferta de vivendes en els mercats tradicionals: compra i arrendament. A continuació, el treball se centra en la caracterització i quantificació de les vivendes buides, considerades com a jaciment de recursos residencials ociosos, l'activació dels quals serà un dels elements d'este Pla.

El **quart i últim capítol** del primer bloc oferix una mina d'informació a cavall entre la vivienda i la persona. Presenta, en forma de resums sintètics i consensuats el contingut de les trobades mantingudes amb representants de l'administració i experts. Estes dades qualitatives, necessàriament menys estructurats que les dades quantitatives, permeten no obstant això explorar aspectes que no s'aconsegueixen des d'una perspectiva purament quantitativa, i a més de la seua utilitat com a font d'inspiració i oportunitat d'obrir-se a una pluralitat de perspectives sobre el tema de la vivienda en la seua funció de recurs residencial.

El **segon bloc** de la part I del document –**3. Persones i llars**– se subdividix en 5 capítols.

El **primer capítol** oferix una anàlisi quantitativa de la situació residencial de la població i les llars. El **segon capítol** completa l'anàlisi amb dades qualitatives sobre la situació.

El **tercer capítol** analitza les necessitats i la demanda des de diferents perspectives – ingressos, règim de tinença, migracions, població vinculada. Així mateix, dedica un apartat a la contaminació acústica.

El **capítol següent** està dedicat a l'explotació dels resultats del treball sobre les Àrees vulnerables de la ciutat, publicat fa poc per l'Oficina d'Estadística de l'Ajuntament.

Finalment, es dedica un **capítol** a la situació del col·lectiu d'inquilins, que està representat de manera desproporcionada entre les llars amb necessitats de vivenda. S'analitza la situació, així com possibles causes i solucions, entre altres a través de la posada en perspectiva amb el context internacional.

El **tercer i últim bloc –4. Oferta, demanda i necessitats residencials–** tanca la part I del document amb dos diagnòstics.

D'una banda, en el **capítol 1** es comenten diferents estudis i treballs sobre l'evolució de la demanda de vivenda a la ciutat de València, i es presenta una previsió pròpia, basada en l'anàlisi de les dades poblacionals presentades en el bloc anterior. També es comenta breument, en el **capítol 2**, la demanda d'espai residencial per a altres usos, concurrent a la demanda de vivenda habitual o principal.

A continuació, el **capítol 3** presenta una síntesi de les temàtiques centrals resultat del conjunt de trobades mantingudes, i que hauran de preveure's en el Pla Estratègic.

Finalment, es proposa en el **capítol 4**, una anàlisi DAFO de la situació de la vivenda des de la perspectiva de l'Ajuntament.

1.2.2. Presentació de la part II. Pla Estratègic

La **part II** del document està estructurada en dos blocs. El primer bloc presenta les estratègies, els objectius i les accions que formen el Pla Estratègic. El segon bloc està dedicat a la planificació pressupostària, els indicadors de seguiment i el cronograma.

El **primer bloc** de la part II del document –**5. El Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València 2017-2021**– està estructurat en sis eixos estratègics diferenciats, que es van desenvolupar amb vista a consolidar una acció coordinada en matèria de garantia del dret a la vivenda a la ciutat de València. Els sis eixos estratègics són els següents:

1. Crear uns procediments integrats d'atenció a la demanda, adjudicació i gestió dels recursos residencials

2. Respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica
3. Incrementar l'oferta de vivenda assequible a la ciutat de València
4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València
5. Promoure la proximitat i la participació ciutadana
6. Dur a terme el seguiment, l'avaluació i la difusió del Pla Estratègic

La justificació de les quatre primeres estratègies deriva de les línies d'acció que sustenten l'acció de totes les administracions públiques competents en matèria de vivenda: **atenció a les necessitats** (Estratègies 1 i 2), **provisió dels recursos residencials** que permeten donar resposta a estes necessitats (Estratègia 3), i també **conservació i renovació** de la ciutat consolidada (estratègia 4).

S'han desenvolupat dos estratègies diferenciades en matèria d'atenció i garantia del dret a la vivenda, per diferenciar les accions destinades a donar **resposta a les situacions d'urgència residencial** (estratègia 2), del **desenvolupament d'un nou marc operatiu** (estratègia 1). L'objectiu d'esta separació en dos estratègies és disposar del temps necessari per al procés de creació del marc operatiu, però sense demorar per això les accions destinades a donar resposta a situacions d'emergència residencial i social.

L'estratègia 5 promou la **proximitat** i la **participació** ciutadana amb l'articulació de mecanismes d'informació i seguiment, i el foment de procediments i eines de participació.

Finalment, l'estratègia 6 defineix els **procediments de seguiment**, per a difondre, actualitzar, revisar i millorar els objectius que busca complir el Pla.

El **segon bloc** de la part II del document –6. **Dotació pressupostària, indicadors i cronograma**– presenta les línies pressupostàries específiques implicades pel Pla, i també el sistema d'indicadors per al seguiment del Pla i el cronograma de les actuacions.

1.3. NOTES SOBRE LES FONTS CONSULTADES

Per al desenvolupament de l'anàlisi i diagnòstic, s'han consultat les fonts de dades quantitatives disponibles sobre la situació residencial a la ciutat de València. A més de les dades facilitades pel mateix Ajuntament, s'han consultat les múltiples fonts existents, com l'Institut Nacional d'Estadística, l'Observatori Valencià de l'Habitatge o el Ministeri de Foment, fonts privades com els diferents portals immobiliaris, les pàgines de les diferents institucions, fonts sobre la legislació vigent, informació estrangera, etc.

Les dades presentades de les diferents fonts són les últimes dades que han estat disponibles en el moment de la redacció del document. Així i tot, hi ha una **disparitat inevitable en les dates de referència**, a causa dels diferents ritmes d'actualització i publicació. Així, el Cens de Població i Vivendes de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), una de les poques fonts amb prou base per a oferir dades fiables a escala municipal i fins i tot inframunicipal, s'actualitza solament cada 10 anys, i l'últim data del 2011. Altres dades, com les xifres de població, tenen una actualització anual a escala municipal.

Moltes altres de les enquestes que es publiquen no tenen prou base per a permetre'n la desagregació a escala municipal. D'esta manera, l'Enquesta Contínua de Llars oferix una desagregació màxima a escala provincial, mentre que les enquestes de Condicions de Vida i Població Activa oferixen algunes dades sobre llars i vivendes a escala de comunitat autònoma o província, però en una gran part, estes dades estan disponibles només a escala del conjunt del territori espanyol.

Per a completar les dades obtingudes des de les diferents fonts de dades quantitatives, s'ha acordat així mateix donar una gran importància a les **fonts orals**. Per arreplegar esta informació, s'han dut a terme trobades individuals amb un ampli ventall d'agents socials i administratius concernits pel Pla Estratègic de Vivenda, i també amb diversos experts en la matèria. De manera general, hi ha almenys tres tipus d'informació que es poden obtenir solament per esta via:

- Dades i informació que existix de manera dispersa i no s'ha reunit en algun informe o document consultable.
- Informació que només existix de manera oral, com l'estructura o el funcionament informal d'una organització, que no està plasmada en cap document, però determina de manera fonamental el funcionament de l'organització⁴, per exemple, a través dels procediments habituals, però no escrits, o les col·laboracions informals entre servicis que depenen sovint del contacte personal entre persones de diferents servicis.
- Informació sobre la situació de la vivenda en un barri des del punt de vista de la persona usuària, que no es recolza en un estudi o dades, sinó en el fet de viure-la diàriament. Esta informació, tot i que subjectiva, permet tindre accés tant a dimensions formals, però no incloses en cap anàlisi quantitativa, com a dimensions informals que escaparien a un estudi quantitatiu.

Les trobades s'han dut a terme per l'equip de redacció del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València, seguint una **metodologia d'investigació sociològica**.

⁴ Vegeu sociologia de les organitzacions, per exemple, la teoria de Crozier, M., Friedberg, J., *L'acteur et le système*, Editions du Seuil, 1977.

PART I. ANÀLISI I DIAGNÒSTIC

2. VIVENDES: TIPOLOGIES I CARACTERÍSTIQUES

Este **bloc** s'obri amb la descripció administrativa dels districtes i barris de la ciutat, principals unitats d'anàlisi del treball.

A continuació, s'oferix, en la **part 2.2.**, una anàlisi descriptiva de les característiques del parc de vivendes. S'hi dona més pes a dos temes en particular, per la seua transcendència per a les persones: l'accessibilitat de les vivendes i el seu estat de conservació.

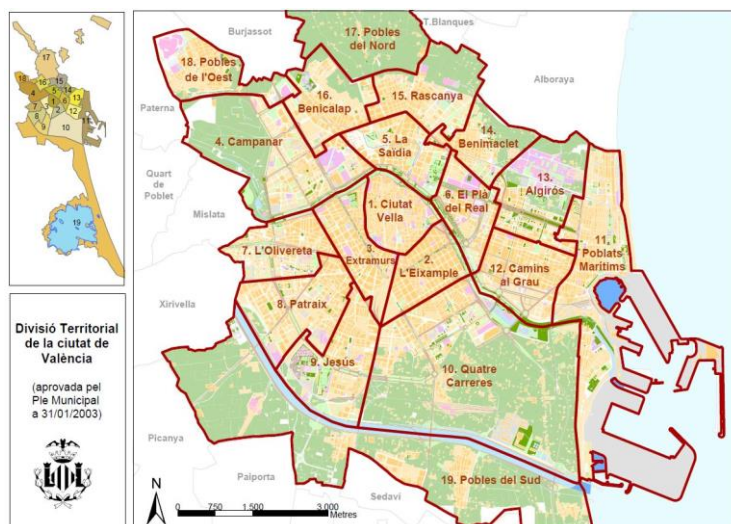
La **part 2.3.** dedica els dos primers apartats a l'oferta de vivendes en els mercats tradicionals: compra i arrendament. Els dos apartats següents estan dedicats a la caracterització i la quantificació de les vivendes buides, considerades com a jaciment de recursos residencials ociosos.

La **part 2.4** presenta, en forma de resums sintètics i consensuats, el contingut de les trobades mantingudes amb representants de l'Administració i experts.

2.1. DISTRICTES I BARRIS DEL TERME MUNICIPAL DE VALÈNCIA

El terme municipal de València està dividit en 19 districtes, que estan, al seu torn, dividits en un total de 88 barris i pobles.

Mapa 1. Districtes de la ciutat de València



Font: Oficina d'estadística de la ciutat de València.

Els districtes i els seus barris, són els següents:

Districte 1: Ciutat Vella

Districte delimitat pel que actualment es coneix com a ronda interior. Comprén els barris de la Seu, la Xerea, el Carme, el Pilar, el Mercat i Sant Francesc.



Districte 2: l'Eixample

Delimitat per l'avinguda de Peris i Valero, al sud; l'Estació de RENFE, a l'oest, i el carrer de Colom, al nord i l'antic llit del Túria, a l'est. Comprén els barris de Russafa, el Pla del Remei i Gran Via.

Districte 3: Extramurs

Delimitat per l'Estació del Nord, la ronda de circumval·lació, Trànsits i l'antic llit del Túria. Comprén els barris del Botànic, la Roqueta, la Petxina i Arrancapins.

Districte 4: Campanar

Delimitat pels termes municipals de Mislata i Quart de Poblet, l'antic llit del Túria, el camí de Burjassot, General Avilés i l'avinguda de les Corts Valencianes. Comprén els barris de Campanar, les Tendetes, el Calvari i Sant Pau.

Districte 5: la Saïdia

Delimita amb l'avinguda de Burjassot, la del Dr. Peset Aleixandre, Primat Reig, el carrer del General Elio, el del Botànic Cavanilles i l'antic llit del Túria. Comprén els barris de Marxalenes, Morvedre, Trinitat, Tormos i Sant Antoni.

Districte 6: el Pla Del Real

Delimitat per l'avinguda del Primat Reig, l'accés de Barcelona, la del Cardenal Benlloch, l'Albereda i el carrer del Botànic Cavanilles. Comprén els barris de l'Exposició, Mestalla, Jaume Roig i la Ciutat Universitària.

Districte 7: l'Olivereta

Delimitat al nord amb l'antic llit del Túria; a l'oest amb els termes municipals de Mislata i Xirivella; al sud pel carrer de Tres Forques i a l'est per l'avinguda de Pérez Galdós. Comprén els barris de Nou Moles, Soternes, Tres Forques, la Font Santa i la Llum.

Districte 8: Patraix

Delimitat per l'avinguda de Pérez Galdós, l'avinguda del Cid, el carrer de Tres Forques, el carrer de Campos Crespo i el llit del riu Túria. Comprén els barris de Patraix, Sant Isidre, Vara de Quart, Safranar i Favara.

Districte 9: Jesús

Delimitat per les línies fèrries de l'Estació del Nord, l'avinguda del Poeta Federico García Lorca, i el carrer de Campos Crespo, l'avinguda de Giorgeta i el llit del riu Túria. Comprén els barris de la Raiosa, l'Hort de Senabre, la Creu Coberta, Sant Marcel·lí i Camí Real.

Districte 10: Quatre Carreres

Delimitat per l'avinguda de Peris i Valero, la del Poeta Federico García Lorca, l'autovia del Saler i el llit del Túria. Comprén els barris de Montolivet, en Corts, Malilla, la Fonteta de Sant Lluís, na Rovella, la Punta i la Ciutat de les Arts i les Ciències.

PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA

Districte 14: Benimaclet

Delimitat pel terme municipal d'Alboraia, Primat Reig i l'autopista de Barcelona. Comprén els barris de Benimaclet i Camí de Vera.

Districte 15: Rascanya

Delimitat pel terme d'Alboraia, Primat Reig i Dr. Peset Aleixandre i Joan XXIII. Comprén els barris d'Orriols, Torrefiel i Sant Llorenç.

Districte 16: Benicalap

És delimitat per Joan XXIII, el terme municipal de Burjassot, l'avinguda de les Corts Valencianes, General Avilés i Germans Machado. Comprén els barris de Benicalap i Ciutat Fallera.

Districte 17: Pobles del Nord

Comprén els antics pobles de Benifaraig, Poble Nou, Carpesa, Cases de Bàrcena, Massarrojos, Borbotó i Mauella.

Districte 18: Pobles de l'Oest

Comprén els barris de Benimàmet i Beniferri.

Districte 19: Pobles del Sud

Comprén els pobles del Forn d'Alcedo, el Castellar-l'Oliveral, Pinedo, el Saler, el Palmar, el Perellonet, la Torre i Faitanar.

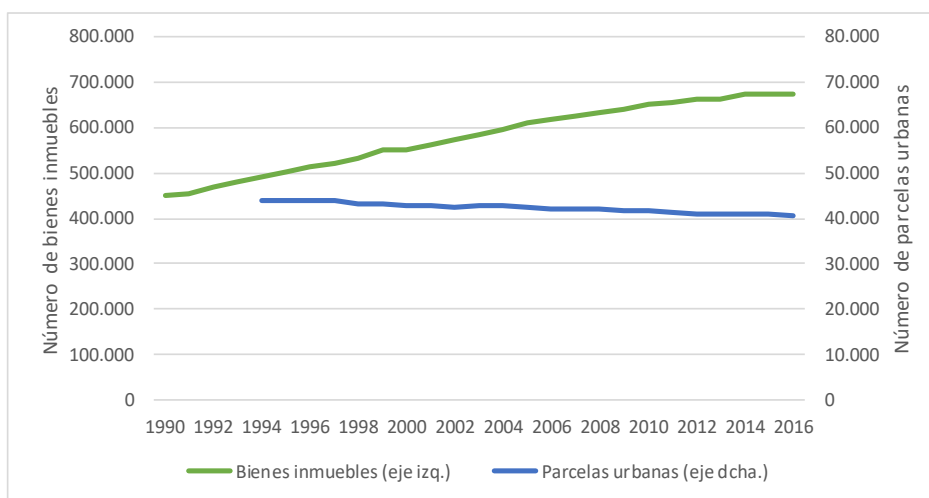
2.2. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC DE VIVENDES DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA

En esta part, es recopilen dades del Cadastre i de l'Institut Nacional d'Estadística, sobre els béns immobles i vivendes existents en la ciutat, en funció del període de construcció i la grandària. Així mateix, s'hi posa l'accent en l'accessibilitat i l'estat de conservació de les vivendes.

2.2.1. Béns immobles

El creixement del nombre de béns immobles va ser d'un 2,1% anual de mitjana entre el 1990 i el 2005, i d'un 0,9% entre el 2007 i el 2016. El nombre de parcel·les urbanes ha disminuït un 0,4% anual de mitjana des del 1995.

Figura 1. Evolució històrica del nombre de béns immobles i el nombre de parcel·les



Font: Direcció General del Cadastre

El valor cadastral total dels béns immobles en euros corrents s'ha multiplicat per quatre entre el 1990 i el 2016. El valor cadastral per immoble s'ha multiplicat per 2,7 en el mateix període.

Taula 1. Parcel·les, béns immobles i valor cadastral. Sèries històriques

Any	Parcel·les urbanes	Béns immobles	Valor cadastral (milions d'euros)	Valor cadastral per immoble (€)
1990	n.d.	450.381	6.813,0	15.127
1991	n.d.	452.751	7.145,4	15.782
1992	n.d.	469.931	7.828,1	16.658
1993	n.d.	481.122	8.434,5	17.531
1994	44.033	492.619	8.908,7	18.084
1995	44.033	504.436	9.389,5	18.614
1996	43.929	514.997	9.868,6	19.162
1997	43.785	522.600	10.231,9	19.579
1998	43.286	532.017	15.224,3	28.616
1999	43.127	552.629	15.861,9	28.703

2000	42.825	552.629	15.861,9	28.703
2001	42.739	563.124	16.246,5	28.851
2002	42.564	573.493	16.565,4	28.885
2003	42.730	586.001	16.917,6	28.870
2004	42.681	597.637	17.244,3	28.854
2005	42.534	610.684	17.602,0	28.823
2006	42.211	619.411	17.854,3	28.825
2007	42.105	626.514	18.041,7	28.797
2008	42.050	632.990	18.591,3	29.371
2009	41.883	639.555	19.123,4	29.901
2010	41.806	649.857	19.616,5	30.186
2011	41.168	655.905	19.755,6	30.120
2012	41.131	664.108	19.938,9	30.024
2013	41.131	664.108	19.938,9	30.024
2014	40.965	672.427	22.248,8	33.087
2015	40.908	673.881	24.737,0	36.708
2016	40.707	675.067	27.523,6	40.772

Font: Direcció General del Cadastre

L'anàlisi per tipus d'ús a partir de les dades de l'anuari estadístic del Cadastre, del 2011 i del 2016, permet veure que aproximadament el 60% són vivendes. Al voltant d'una quarta part dels immobles censats són aparcaments.

Taula 2. Béns immobles per tipus d'ús i any, 2011 i 2016

	Immobles 2011	Immobles (%) 2011	Immobles 2016	Immobles (%) 2016
Vivenda col·lectiva	397.989	61,3%	401.963	59,5%
Vivenda unifamiliar	7.948	1,2%	7.749	1,1%
Subtotal: de vivendes	405.937	62,5%	409.712	60,6%
Comercial	31.980	4,9%	32.263	4,8%
Industrial	6.697	1,0%	6.334	0,9%
Oficines	6.974	1,1%	7.191	1,1%
Resta	40.336	6,2%	44.637	6,6%
Total sense aparcament	491.924	75,8%	500.137	74,0%
Aparcament	157.346	24,2%	175.590	26,0%
Total	649.270	100,0%	675.727	100,0%

Font: Direcció General del Cadastre. Anuaris estadístics 2011 i 2016

També es pot observar que el nombre de vivendes, en termes absoluts, amb prou faenes ha variat entre el 2011 i el 2016, ja que ha passat de 405.937 vivendes a 409.712 vivendes, un creixement de l'1,0 % en un període de 5 anys.

La comparació amb les dades cadastrals permet corroborar la validesa de l'ús de les dades del **Cens del 2011**, que és la principal font d'informació sobre vivendes i llars. Les dades del Cens només s'actualitzen cada 10 anys. No obstant això, la poca variació del nombre de vivendes entre el 2011, any de l'últim Cens, i el 2016, dona validesa a l'extrapolació de la situació actual a partir de les dades del Cens en termes d'immobles. A més, cal afegir que el nombre d'habitants del municipi també es va mantindre sense grans canvis des del 2011 (vegeu el capítol 3). Per esta raó, no ha de sorprendre que les dades del cens, **419.994 vivendes**, siguen semblants a la dada del Cadastre, i fins i tot situa el nombre de vivendes per damunt seu.

Les dades del Cadastre permeten corroborar igualment la validesa d'una altra font de dades disponible a escala municipal, les dades sobre els **punts de subministrament d'aigua**, facilitats per l'empresa municipal d'aigua. D'acord amb esta font, es van comptabilitzar 489.479 punts de subministrament d'aigua el **2017**. D'estos, **416.656** van ser classificats "d'ús domèstic".

Estes dades convergixen amb les dades del Cadastre del 2016, una vegada exclosos els aparcaments: d'acord amb l'anuari estadístic del Cadastre, va haver-hi el 2016, a la ciutat de València, **500.137** immobles, dels quals **409.712** vivendes.

Per tant, la ciutat de València disposa en l'actualitat d'unes **415.000 vivendes familiars**, entre 410.000 i 420.000 segons les fonts. Este nombre amb prou faenes ha evolucionat en els cinc últims anys.

La convergència entre les dades de les diferents fonts (Cadastre, Cens, punts de subministrament d'aigua) i la poca evolució del nombre de vivendes i població entre el 2011 i el 2016, corrobora la pertinència d'utilitzar les dades d'estes diferents fonts com a aproximacions a la situació actual, malgrat les diferents dates de referència.

2.2.2. Vivendes. Període de construcció i superfície

L'últim Cens de Població i Vivendes, del 2011, va comptabilitzar un total de 419.994 vivendes, quasi totes vivendes familiars. No es va comptabilitzar cap allotjament a la ciutat de València.

Taula 3. Tipus de vivenda al municipi de València

	Vivendes	%
1 Total vivendes (2+3)	419.994	100,0
2 Total vivendes familiars (2.1+2.2)	419.929	100,0
2.1 Total vivendes principals (2.11+2.12)	328.979	78,3
2.11 Vivendes principals convencionals	328.979	78,3
2.12 Allotjaments	0	0,0
2.2 Total vivendes no principals (2.21+2.22)	90.950	21,7
2.21 Vivendes secundàries	33.757	8,0
2.22 Vivendes buides	57.193	13,6
3 Total vivendes col·lectives	64	0,0

Font: Cens 2011

Vivendes per període de construcció

La major part de les vivendes es van bastir els anys 1960 i 1970. Concretament, quasi la meitat (48,9%) de les vivendes familiars que hi ha a la ciutat de València el 2011 es van bastir en dos dècades, del 1961 al 1980.

Les 90.565 vivendes alçades entre el 1961 i el 1970, un 21,6% del total, arribaran a una antiguitat de 50 anys en esta dècada. El 2019, prop de la meitat de les vivendes (un 47,6% segons les dades del Cens) tindran 50 anys.

Taula 4. Vivendes per període de construcció

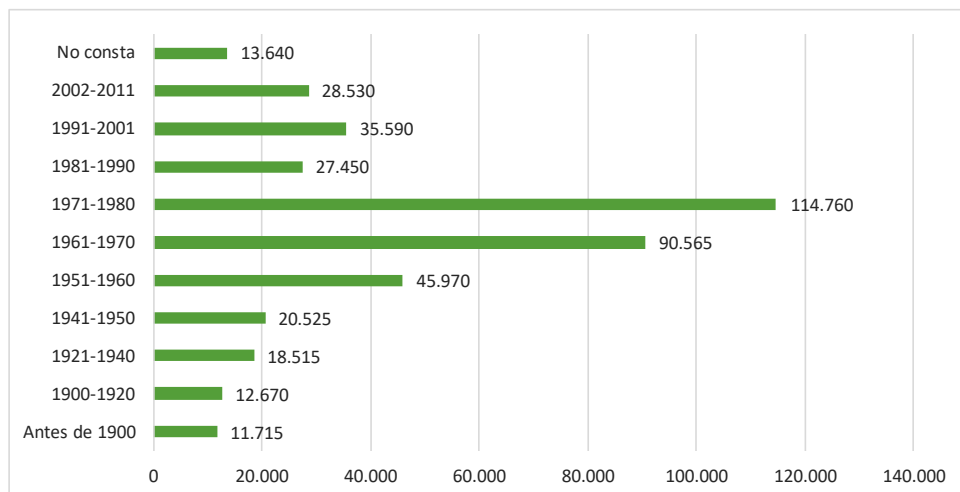
Any de construcció	Total vivendes	% vivendes
Abans del 1900	11.715	2,8%
1900-1920	12.670	3,0%
1921-1940	18.515	4,4%
1941-1950	20.525	4,9%
1951-1960	45.970	10,9%
1961-1970	90.565	21,6%
1971-1980	114.760	27,3%
1981-1990	27.450	6,5%
1991-2001	35.590	8,5%
2002-2011	28.530	6,8%
No consta	13.640	3,2%
Total vivendes	419.930	100,0%

Font: Cens 2011. Vivendes principals i no principals

A continuació, entre els anys 2021 i 2030, unes 114.760 vivendes addicionals, un 27,3% del total, arribaran a una antiguitat de 50 anys.

Per tant, si no hi ha una activitat constructiva important en els pròxims 13 anys, el 2030, prop de 3 vivendes de cada 4 (un 74,9% segons les dades del Cens del 2011) tindran una antiguitat de 50 anys o més a la ciutat de València.

Figura 2. Vivendes per període de construcció



Font: Cens 2011. Vivendes principals i no principals

Taula 5. Vivendes per període de construcció i districte. Nombre de vivendes

	Total	Abans del 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
València	419.930	11.715	12.670	18.515	20.525	45.970	90.565	114.760	27.450	35.590	28.530	13.640
1. Ciutat Vella	18.725	2.245	1.585	1.575	1.155	1.725	3.410	2.095	365	1.985	545	2.045
2. L'Eixample	22.760	1.395	965	5.040	2.670	3.865	4.035	2.535	990	665	145	450
3. Extramurs	28.005	1.345	1.720	2.280	3.610	4.815	4.275	5.365	2.165	1.310	400	725
4. Campanar	18.710	785	495	380	610	1.785	2.330	4.390	1.630	1.360	4.705	240
5. La Saïdia	25.190	180	170	325	795	4.490	8.300	7.270	1.265	1.285	490	620
6. El Pla del Real	16.045	120	315	205	390	2.875	3.515	5.605	1.445	830	340	400
7. L'Olivereta	25.910	1.055	705	865	905	4.345	6.725	7.295	1.765	1.465	385	405
8. Patraix	25.645	190	485	365	550	2.015	3.325	10.370	2.890	3.015	1.615	825
9. Jesús	24.270	690	635	660	910	2.415	4.805	8.335	1.325	1.800	2.100	595
10. Quatre Carreres	36.600	530	625	735	1.435	1.510	10.075	11.550	1.710	4.910	2.840	685
11. Pobles Marítims	31.125	625	1.415	2.585	1.935	3.425	7.545	6.585	2.245	2.365	1.100	1.310
12. Camins al Grau	30.955	485	690	555	1.085	2.800	6.120	8.690	1.215	4.050	4.500	770
13. Algirós	22.095	235	330	585	1.465	995	3.540	10.330	2.085	1.515	720	300
14. Benimaclet	16.730	85	370	145	375	1.390	4.130	4.975	2.325	2.040	665	225
15. Rascanya	23.780	390	610	450	545	2.060	6.735	5.225	1.460	1.775	2.515	2.010
16. Benicalap	21.995	290	520	430	480	2.220	4.885	5.340	860	2.295	4.035	640
17. Pobles del Nord	3.495	445	210	245	175	305	330	735	190	195	355	315
18. Pobles de l'Oest	7.915	350	380	565	525	910	2.230	1.040	330	720	240	625
19. Pobles del Sud	19.980	285	445	515	910	2.030	4.260	7.045	1.190	2.005	835	460

Font: Cens 2011. Vivendes principals i no principals

Taula 6. Vivendes per període de construcció i districte (en per cent)

	Total	Abans del 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
València	100,0%	2,8%	3,0%	4,4%	4,9%	10,9%	21,6%	27,3%	6,5%	8,5%	6,8%	3,2%
1. Ciutat Vella	100,0%	12,0%	8,5%	8,4%	6,2%	9,2%	18,2%	11,2%	1,9%	10,6%	2,9%	10,9%
2. L'Eixample	100,0%	6,1%	4,2%	22,1%	11,7%	17,0%	17,7%	11,1%	4,3%	2,9%	0,6%	2,0%
3. Extramurs	100,0%	4,8%	6,1%	8,1%	12,9%	17,2%	15,3%	19,2%	7,7%	4,7%	1,4%	2,6%
4. Campanar	100,0%	4,2%	2,6%	2,0%	3,3%	9,5%	12,5%	23,5%	8,7%	7,3%	25,1%	1,3%
5. La Saïdia	100,0%	0,7%	0,7%	1,3%	3,2%	17,8%	32,9%	28,9%	5,0%	5,1%	1,9%	2,5%
6. El Pla del Real	100,0%	0,7%	2,0%	1,3%	2,4%	17,9%	21,9%	34,9%	9,0%	5,2%	2,1%	2,5%
7. L'Olivereta	100,0%	4,1%	2,7%	3,3%	3,5%	16,8%	26,0%	28,2%	6,8%	5,7%	1,5%	1,6%
8. Patraix	100,0%	0,7%	1,9%	1,4%	2,1%	7,9%	13,0%	40,4%	11,3%	11,8%	6,3%	3,2%
9. Jesús	100,0%	2,8%	2,6%	2,7%	3,7%	10,0%	19,8%	34,3%	5,5%	7,4%	8,7%	2,5%
10. Quatre Carreres	100,0%	1,4%	1,7%	2,0%	3,9%	4,1%	27,5%	31,6%	4,7%	13,4%	7,8%	1,9%
11. Pobles Marítims	100,0%	2,0%	4,5%	8,3%	6,2%	11,0%	24,2%	21,2%	7,2%	7,6%	3,5%	4,2%
12. Camins al Grau	100,0%	1,6%	2,2%	1,8%	3,5%	9,0%	19,8%	28,1%	3,9%	13,1%	14,5%	2,5%
13. Algirós	100,0%	1,1%	1,5%	2,6%	6,6%	4,5%	16,0%	46,8%	9,4%	6,9%	3,3%	1,4%
14. Benimaclet	100,0%	0,5%	2,2%	0,9%	2,2%	8,3%	24,7%	29,7%	13,9%	12,2%	4,0%	1,3%
15. Rascanya	100,0%	1,6%	2,6%	1,9%	2,3%	8,7%	28,3%	22,0%	6,1%	7,5%	10,6%	8,5%
16. Benicalap	100,0%	1,3%	2,4%	2,0%	2,2%	10,1%	22,2%	24,3%	3,9%	10,4%	18,3%	2,9%
17. Pobles del Nord	100,0%	12,7%	6,0%	7,0%	5,0%	8,7%	9,4%	21,0%	5,4%	5,6%	10,2%	9,0%
18. Pobles de l'Oest	100,0%	4,4%	4,8%	7,1%	6,6%	11,5%	28,2%	13,1%	4,2%	9,1%	3,0%	7,9%
19. Pobles del Sud	100,0%	1,4%	2,2%	2,6%	4,6%	10,2%	21,3%	35,3%	6,0%	10,0%	4,2%	2,3%

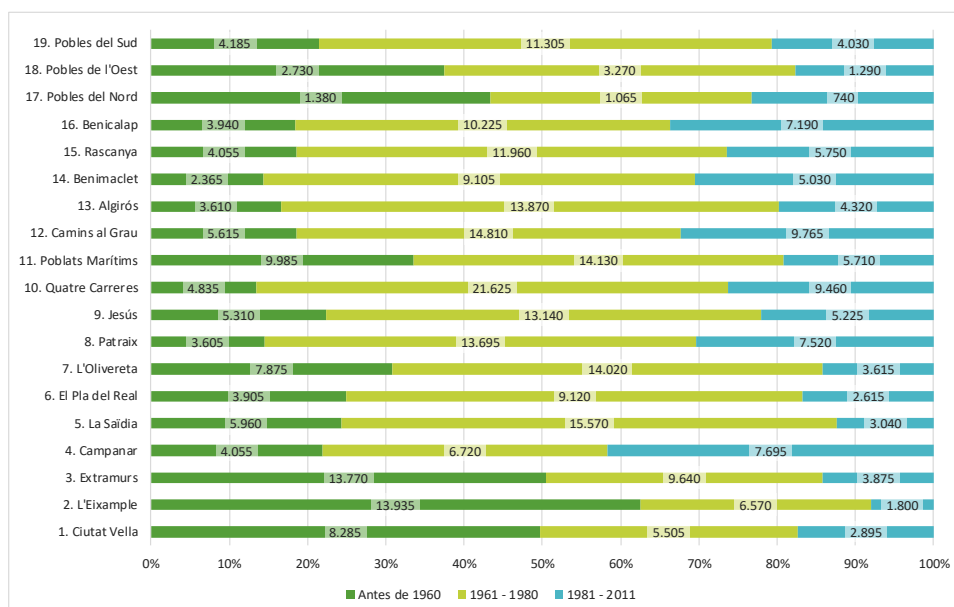
Font: Cens 2011. Vivendes principals i no principals

El percentatge de vivendes amb una antiguitat superior a 50 anys està per damunt del 50% en els districtes de l'Eixample i Extramurs, i segurament també a Ciutat Vella, on s'observa un percentatge molt alt de vivendes per a les quals no consta l'any de construcció (el 10,9%).

Els districtes amb més percentatge de vivendes construïdes entre el 1961 i el 1980 són Algirós, la Saïdia i Quatre Carreres.

El districte de l'Olivereta té el percentatge més alt de vivendes construïdes abans del 1981.

Taula 7. Distribució de les vivendes per període de construcció, segons el districte



Font: Elaboració pròpia amb dades del Cens 2011. Vivendes principals i no principals
S'han exclòs les vivendes per a les quals no consta l'any de construcció

Vivendes principals per superfície

La dada de superfície està disponible solament per a les vivendes principals en les dades del Cens. Les vivendes principals constitueixen el 78,3% de les vivendes a la ciutat de València⁵. Per tant, l'anàlisi de les vivendes per superfície no inclou les vivendes secundàries i les vivendes buides.

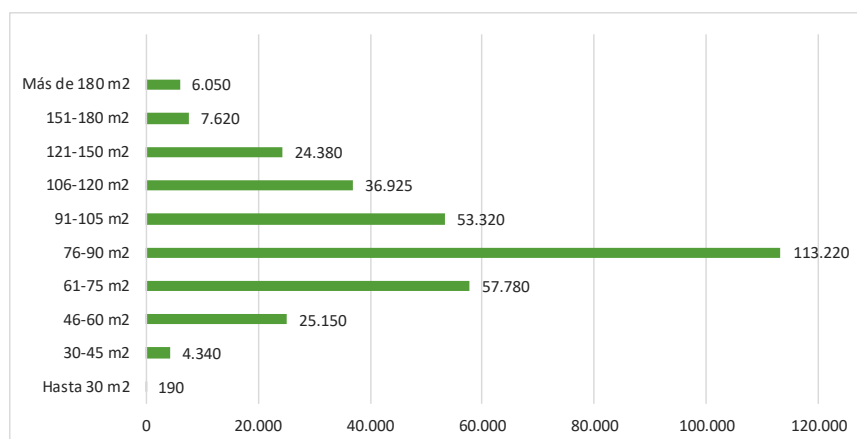
⁵ La tipologia de vivenda –principal, secundària i buida– s'analitzarà amb detall en la següent secció 2.3 (p. 46), relativa a l'oferta de vivenda a la ciutat de València.

Taula 8. Vivendes per tipologia

Vivendes principals	Vivendes secundàries	Vivendes buides	Total
328.980	33.755	57.195	419.930
78,3%	8,0%	13,6%	100,0%

Font: Cens 2011. Vivendes principals i no principals

Figura 3. Superfície útil de les vivendes principals



Font: Cens 2011. Vivendes principals. Dades de superfície no disponibles per a vivendes no principals

La vivienda principal típica de València té entre 76 i 90 metres útils. Solament un 9,0% de les vivendes són menudes o molt menudes (entre 30 i 60 metres útils), la qual cosa pot dificultar l'accés a una vivienda de les persones soles, que hauran d'optar en molts casos per a una vivienda més gran, amb l'increment del preu consegüent.

Taula 9. Superfície útil de les vivendes principals per districte. Nombre de vivendes

	Total	Fins a 30 m²	30-45 m²	46-60 m²	61-75 m²	76-90 m²	91-105 m²	106-120 m²	121-150 m²	151-180 m²	Més de 180 m²
València	328.980	190	4.340	25.150	57.780	113.220	53.320	36.925	24.380	7.620	6.050
1. Ciutat Vella	12.215	105	745	1.535	1.805	2.070	1.245	1.425	1.525	935	830
2. L'Eixample	19.345	0	425	1.480	2.460	3.720	2.430	3.140	2.965	1.375	1.350
3. Extramurs	22.000	0	240	1.155	2.620	5.190	3.430	3.930	3.690	1.120	620
4. Campanar	14.775	0	105	1.150	2.460	4.555	2.680	2.115	1.335	295	80
5. La Saïdia	20.825	0	185	2.180	4.210	7.340	2.815	2.265	1.360	340	130
6. El Pla del Real	12.345	0	115	830	1.080	3.070	1.810	1.445	2.050	1.100	845
7. L'Olivereta	20.355	0	425	1.615	4.190	8.360	3.070	1.690	790	135	80
8. Patraix	23.075	15	130	1.025	2.835	10.090	4.685	2.705	1.305	125	160
9. Jesús	22.090	0	115	1.290	4.785	9.055	3.590	1.935	1.105	160	55
10. Quatre Carreres	29.700	35	250	1.520	4.995	11.880	5.610	3.535	1.360	265	250
11. Poblets Marítims	24.255	0	480	2.755	5.865	8.565	3.505	1.760	900	310	115
12. Camins al Grau	25.925	0	280	1.950	5.535	8.375	4.505	2.910	1.890	280	200
13. Algirós	15.835	0	140	870	2.060	5.755	3.165	2.175	1.235	215	225

14. Benimaclet	12.085	85	130	880	2.180	4.445	2.170	1.120	685	280	145
15. Rascanya	20.540	0	315	2.405	4.390	7.285	3.310	1.820	725	160	130
16. Benicalap	17.725	0	165	1.455	3.770	7.695	2.610	1.340	410	130	155
17. Pobles del Nord	2.365	0	0	65	315	495	465	370	225	185	250
18. Pobles de l'Oest	5.480	0	25	460	1.005	2.230	695	450	290	90	230
19. Pobles del Sud	8.040	0	65	530	1.215	3.035	1.520	810	535	125	205

Font: Cens 2011. Vivendes principals. Dades de superfície no disponibles per a vivendes no principals

Taula 10. Superfície útil de les vivendes principals per districte, en percentatge

	Total	Fins a 30 m²	30-45 m²	46-60 m²	61-75 m²	76-90 m²	91-105 m²	106-120 m²	121-150 m²	151-180 m²	Més de 180 m²
València	100,0%	0,1%	1,3%	7,6%	17,6%	34,4%	16,2%	11,2%	7,4%	2,3%	1,8%
1. Ciutat Vella	100,0%	0,9%	6,1%	12,6%	14,8%	16,9%	10,2%	11,7%	12,5%	7,7%	6,8%
2. L'Eixample	100,0%	0,0%	2,2%	7,7%	12,7%	19,2%	12,6%	16,2%	15,3%	7,1%	7,0%
3. Extramurs	100,0%	0,0%	1,1%	5,3%	11,9%	23,6%	15,6%	17,9%	16,8%	5,1%	2,8%
4. Campanar	100,0%	0,0%	0,7%	7,8%	16,6%	30,8%	18,1%	14,3%	9,0%	2,0%	0,5%
5. La Saïdia	100,0%	0,0%	0,9%	10,5%	20,2%	35,2%	13,5%	10,9%	6,5%	1,6%	0,6%
6. El Pla del Real	100,0%	0,0%	0,9%	6,7%	8,7%	24,9%	14,7%	11,7%	16,6%	8,9%	6,8%
7. L'Olivereta	100,0%	0,0%	2,1%	7,9%	20,6%	41,1%	15,1%	8,3%	3,9%	0,7%	0,4%
8. Patraix	100,0%	0,1%	0,6%	4,4%	12,3%	43,7%	20,3%	11,7%	5,7%	0,5%	0,7%
9. Jesús	100,0%	0,0%	0,5%	5,8%	21,7%	41,0%	16,3%	8,8%	5,0%	0,7%	0,2%
10. Quatre Carreres	100,0%	0,1%	0,8%	5,1%	16,8%	40,0%	18,9%	11,9%	4,6%	0,9%	0,8%
11. Poblats Marítims	100,0%	0,0%	2,0%	11,4%	24,2%	35,3%	14,5%	7,3%	3,7%	1,3%	0,5%
12. Camins al Grau	100,0%	0,0%	1,1%	7,5%	21,4%	32,3%	17,4%	11,2%	7,3%	1,1%	0,8%
13. Algirós	100,0%	0,0%	0,9%	5,5%	13,0%	36,3%	20,0%	13,7%	7,8%	1,4%	1,4%
14. Benimaclet	100,0%	0,7%	1,1%	7,3%	18,0%	36,8%	18,0%	9,3%	5,7%	2,3%	1,2%
15. Rascanya	100,0%	0,0%	1,5%	11,7%	21,4%	35,5%	16,1%	8,9%	3,5%	0,8%	0,6%
16. Benicalap	100,0%	0,0%	0,9%	8,2%	21,3%	43,4%	14,7%	7,6%	2,3%	0,7%	0,9%
17. Pobles del Nord	100,0%	0,0%	0,0%	2,7%	13,3%	20,9%	19,7%	15,6%	9,5%	7,8%	10,6%
18. Pobles de l'Oest	100,0%	0,0%	0,5%	8,4%	18,3%	40,7%	12,7%	8,2%	5,3%	1,6%	4,2%
19. Pobles del Sud	100,0%	0,0%	0,8%	6,6%	15,1%	37,7%	18,9%	10,1%	6,7%	1,6%	2,5%

Font: Cens 2011. Vivendes principals. Dades de superfície no disponibles per a vivendes no principals

Les vivendes més grans (més de 120 m² útils) són més comunes en els tres districtes més antics de la ciutat (l'Eixample, Extramurs i Ciutat Vella), i també al Pla del Real i els Pobles del Nord.

Les vivendes menudes, fins a 60 m² útils, són més freqüents a Ciutat Vella, els Poblats Marítims i Rascanya.

2.2.3. Ascensor i accessibilitat

A continuació, s'analitza l'accessibilitat de les vivendes a la ciutat de València, a partir de les dades del cens sobre falta d'ascensors i accessibilitat en general.

Estimació del nombre de vivendes en què l'absència d'ascensor suposa un problema d'accessibilitat

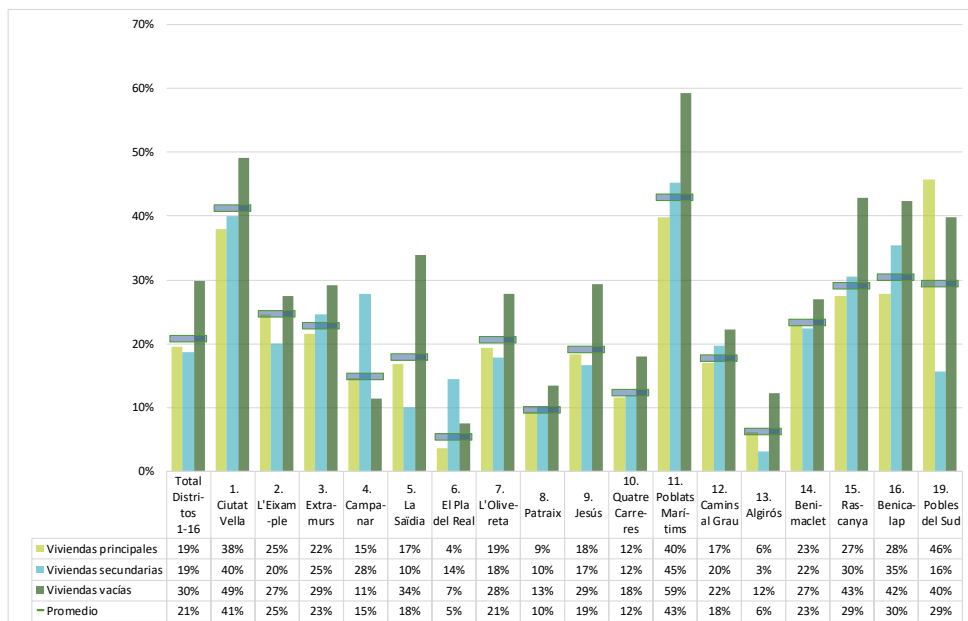
Per a establir el nombre de vivendes en què l'absència d'ascensor suposa un problema d'accessibilitat, cal tindre en compte l'altura en què se situen les vivendes. Evidentment, l'absència d'un ascensor no afecta l'accessibilitat de les vivendes en planta baixa. En les vivendes situades en la 2a planta (primer pis per damunt de la planta baixa), la falta d'ascensor impedeix l'accessibilitat universal, però no limita l'accés a la vivenda de la mateixa manera que en les vivendes situades a més altura.

No obstant això, les dades del Cens no inclouen informació sobre la planta en què se situa cada vivenda, sinó només el nombre total de plantes de l'edifici, amb la qual cosa no és possible excloure de l'anàlisi les vivendes situades en les dos primeres plantes (planta baixa i primer pis). D'esta manera, el nombre de vivendes sense ascensor es veu inflat.

Com a **aproximació a la proporció de vivendes en què l'absència d'ascensor representa un problema d'accessibilitat, i considerant com a tals les vivendes a partir de la tercera planta (2n pis) dels edificis**, s'han examinat les vivendes situades en edificis amb un mínim de **quatre plantes** (baix més tres pisos). Amb l'exclusió de l'anàlisi no solament dels edificis d'una planta o dos, sinó també de **tres plantes**, es pretén compensar de manera aproximada que s'inclouen inevitablement en l'anàlisi totes les vivendes situades en planta baixa o primera planta dels edificis analitzats.

En el gràfic següent es representa el percentatge de les vivendes situades en edificis de 4 plantes o més, que no tenen ascensor, desagregat per districtes i tipus de vivenda.

Figura 4. Percentatge de vivendes en edificis sense ascensor de 4 plantes o més, segons el tipus de vivenda



Font: INE, Cens 2011

En els districtes 1-16, és a dir el nucli urbà de València sense els pobles⁶, un 20% de les vivendes en edificis de 4 plantes o més no tenen ascensor.

Per districtes, el percentatge de vivendes en edificis sense ascensor de 4 plantes o més és particularment elevat en els districtes de **Ciutat Vella** i els **Pobles Marítims**, on supera el 40%. Segueixen els districtes de **Rascanya**, **Benicalap** i els **Pobles del Sud**, on este percentatge se situa al voltant del 30 per cent.

Cal destacar igualment que, en tots els districtes, amb l'excepció notable de Campanar, el **dèficit d'ascensors és més gran en les vivendes buides**. De mitjana, en els districtes 1-16, un 30% de les vivendes buides en edificis de 4 plantes o més no tenen ascensor, amb comparació d'un 19% en les vivendes principals i secundàries.

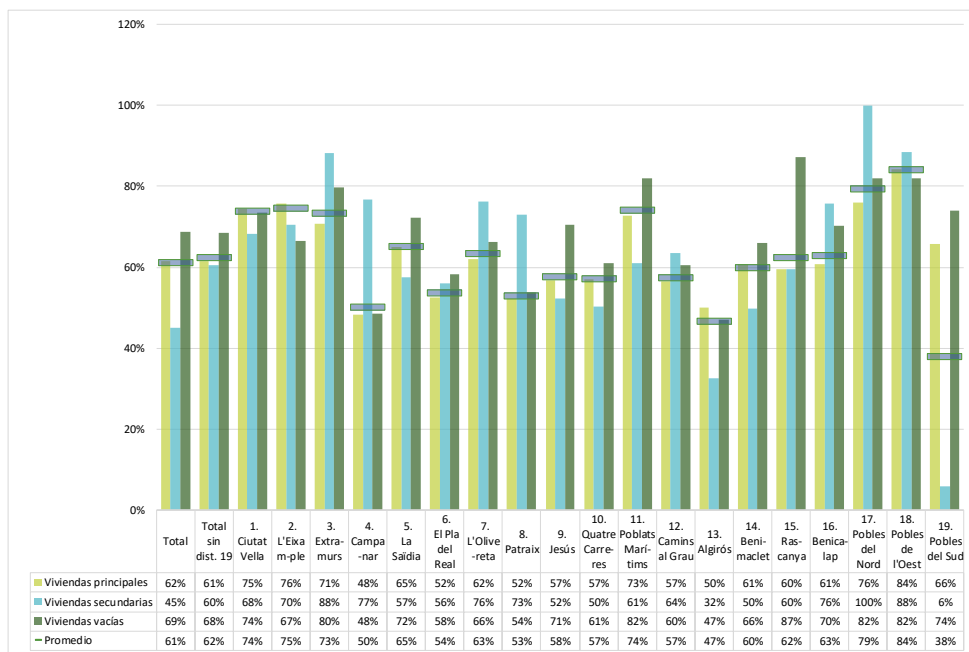
Accessibilitat

Segons les dades del Cens del 2011, un 61% de les vivendes de la ciutat de València no són accessibles. Els districtes que presenten un percentatge més alt de vivendes no accessibles són els **Pobles de l'Oest** i els **Pobles del Nord**, seguits de **Ciutat Vella**, **l'Eixample** i **Extramurs**, i també els **Pobles Marítims**.

⁶ No hi ha dades disponibles per als districtes 17 (Pobles de l'Oest) i 18 (Pobles del Nord), raó per la qual el total s'ha calculat amb exclusió dels pobles.

En la majoria dels districtes, els problemes d'accessibilitat són més grans en les vivendes tipificades com a buides.

Figura 5. Percentatge de vivendes no accessibles, segons el tipus de vivenda



Font: INE, Cens 2011

En el total de la ciutat, el 61% de les vivendes no són accessibles. Este percentatge és una mica més alt en les vivendes buides, i considerable més baix en les vivendes secundàries, sens dubte per la inclusió de tots els edificis, fins i tot les cases de poble de dos plantes o tres, en esta estadística.

2.2.4. Estat de conservació

Del total de les vivendes de la ciutat de València, 7.125 (un 1,8%) estaven situades en edificis en estat ruïnós en el moment de l'últim Cens del 2011, 10.490 més (un 2,6%), en edificis en estat roï, i 30.970 (un 7,6%), en edificis en estat deficient.

357.705 vivendes (un 88,0%) es localitzaven en edificis en bon estat. Per a 13.640 vivendes es desconeix l'estat de l'edifici.

Taula 11. Vivendes segons l'estat de l'edifici i l'any de construcció

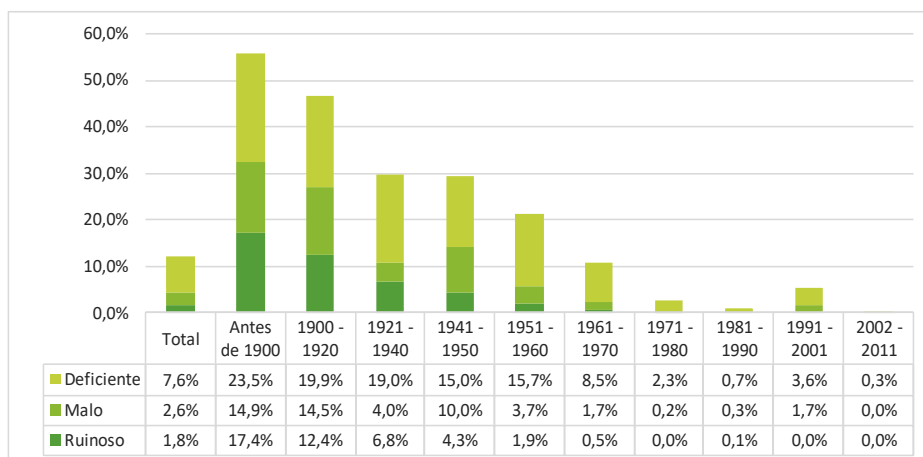
	Total	Ruïnós	Roí	Deficient	Bé	Ruïnós, roí o deficient (%)⁷
València	419.930	7.125	10.490	30.970	357.705	12,0%
Abans del 1900	11.715	2.035	1.750	2.755	5.180	55,8%
1900-1920	12.670	1.565	1.840	2.515	6.750	46,7%
1921-1940	18.515	1.250	745	3.510	13.010	29,7%
1941-1950	20.525	885	2.045	3.075	14.520	29,3%
1951-1960	45.970	870	1.680	7.220	36.205	21,3%
1961-1970	90.565	440	1.535	7.675	80.915	10,7%
1971-1980	114.760	50	225	2.665	111.820	2,6%
1981-1990	27.450	30	85	190	27.145	1,1%
1991-2001	35.590	0	595	1.280	33.715	5,3%
2002-2011	28.530	0	0	90	28.440	0,3%
No consta	13.640	--	--	--	--	--

Font: INE, Cens 2011

El percentatge de vivendes situades en un edifici en estat ruïnós, roí o deficient, un 12% per al total del parc, arriba al 55,8% en els edificis construïts abans del 1900 i el 46,7%, en els edificis construïts entre el 1900 i el 1920. Este percentatge decreix amb l'antiguitat de l'edifici, amb l'excepció d'un lleu repunt per a edificis construïts entre el 1991 i el 2001.

⁷ En el percentatge no computen les vivendes per a les quals no es disposa d'informació sobre l'edifici.

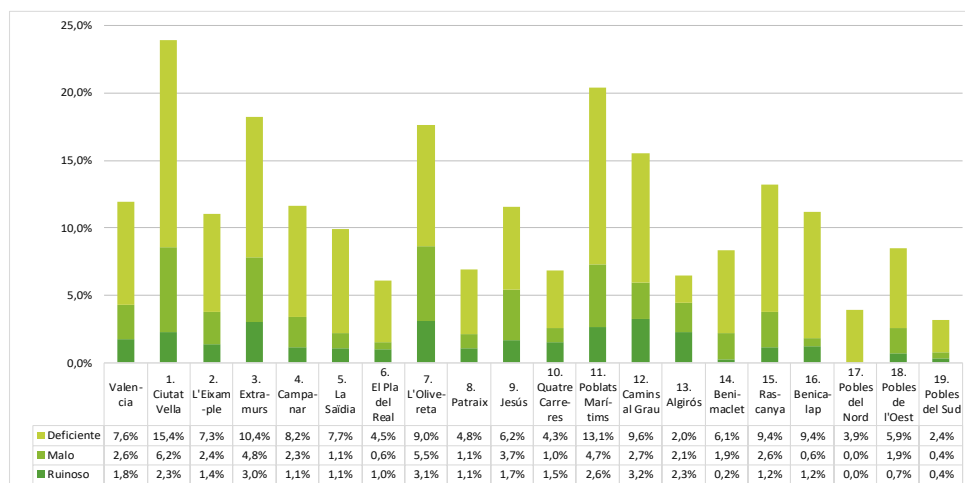
Figura 6. Percentatge de vivendes segons l'estat de l'edifici i l'any de construcció



Font: INE, Cens 2011

Per districte, es nota un percentatge més alt de vivendes en edificis en estat ruïnós, roí o deficient, en dos dels tres districtes amb vivendes més antigues, en particular a **Ciutat Vella**, però també a Extramurs, mentre que l'Eixample està fins i tot per davall de la mitjana.

Figura 7. Percentatge de vivendes en edificis en estat ruïnós, roí o deficient, segons el districte



Font: INE, Cens 2011

Així mateix, s'observa un alt percentatge de vivendes en edificis en mal estat, en els districtes **Pobles Marítims**, **L'Olivereta** i **Camins al Grau**.

A **Ciutat Vella** i **Extramurs**, l'alt percentatge de vivendes en mal estat es deu, sens dubte, en gran part a l'antiguitat més gran de l'edificació, en molts casos protegida, i les dificultats de rehabilitació consegüents, tant per la major dificultat d'aconseguir una llicència d'obra major, com la dificultat de complir les normes actuals en estos edificis (per exemple, pel que fa a les escales estretes, freqüents al barri del Carme), i el consegüent cost més elevat de la rehabilitació.

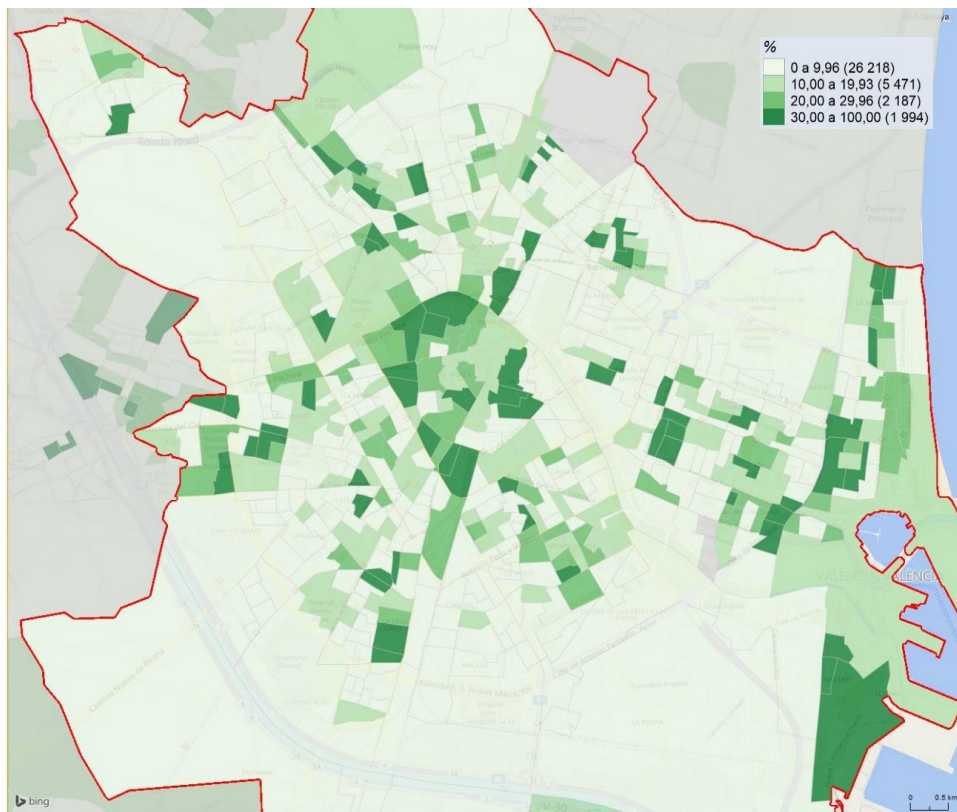
A **l'Olivereta** i **Camins al Grau** el problema és, sens dubte, diferent. La causa rau no tant en l'edat i el caràcter protegit de l'edificació, sinó, sens dubte, en la qualitat deficient d'una part de l'edificació, associat a una proporció més elevada de població amb escassos recursos.

La solució del dèficit de qualitat de l'edificació en les diferents zones haurà, doncs, d'**adaptar-se a les característiques específiques de cada zona**.

L'*Atles de l'edificació 2001 i 2011*, del Ministeri de Foment, permet una anàlisi més fina de la distribució de les edificacions en estat deficient, per seccions censals. Esta anàlisi dona seccions amb més d'un 30% de vivenda en edificis en estat ruïnós, roí o deficient en els districtes esmentats abans, però també en diversos altres districtes de la ciutat de València.

D'esta manera, les dades de l'*Atles* confirmen una presència estesa de vivendes amb necessitats de rehabilitació, en particular a Extramurs, Ciutat Vella i Poblat Marítims, però també a l'Olivereta i Camins al Grau. S'observen també unes quantes zones més menudes que presenten un dèficit de rehabilitació.

Mapa 3. Percentatge de vivendes en edificis en estat ruïnós, roí o deficient, per seccions censals



Font: Ministeri de Foment, Atles de l'edificació residencial, amb dades dels censos del 2011 i 2011.

Comentario [JRB1]: Any duplicat

En resum, hi ha zones delimitades amb un dèficit de rehabilitació important, amb més d'un 30% de vivendes en un estat ruïnós, roí o deficient.

Per districtes, la presència més elevada d'edificis en estat ruïnós, roí o deficient es dona en els districtes Extramurs, Ciutat Vella, Poblat Marítims, l'Olivereta i Camins al Grau. En els districtes cèntrics, l'estat de conservació deficient està, sens dubte, relacionat amb més antiguitat dels edificis, mentre que, en les altres zones, incidix més una qualitat deficient de construcció, associada a una població amb recursos escassos. La solució al dèficit de qualitat de l'edificació en les diferents zones ha d'adaptar-se, doncs, a les característiques específiques de la zona.

2.3. ANÀLISI DE L'OFERTA DE VIVENDA

Els dos primers apartats d'este capítol analitzen l'oferta en els dos mercats principals, arrendament i compra.

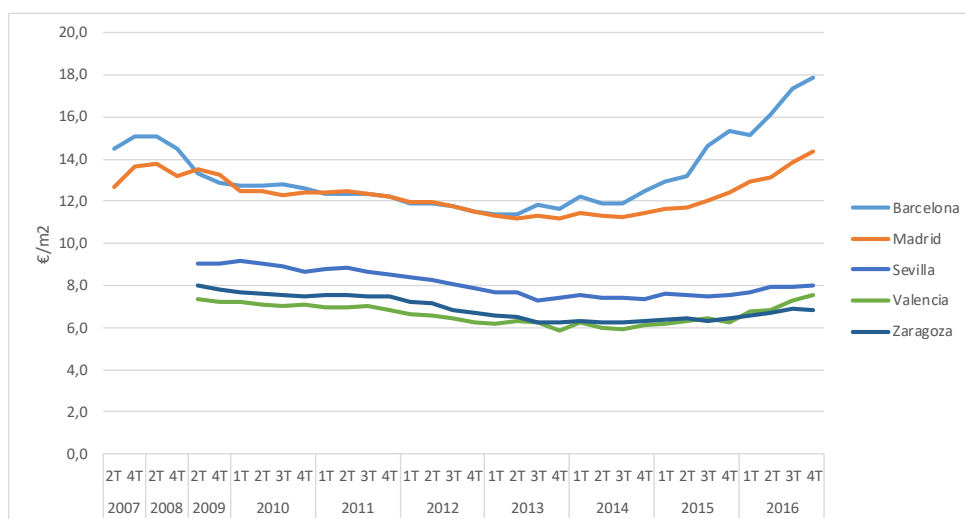
Els dos apartats següents estan dedicats a la caracterització i la quantificació de les vivendes buides, considerades com un jaciment de recursos residencials ociosos.

2.3.1. Oferta de vivendes en lloguer en el mercat lliure

Els preus d'oferta dels lloguers a València han crescut un 20% en l'últim any, i han passat de 6,2 euros per metre quadrat en el 4t trimestre del 2016 a 7,5 euros en el 4t trimestre del 2017. Així i tot, en observar l'evolució a llarg termini, la dada sembla de poca importància. En efecte, el preu observat en el 4t trimestre del 2016 no estava molt allunyat del nivell més baix de la sèrie històrica, 5,8 euros per metre quadrat, corresponent al 4t trimestre del 2013.

Així mateix, amb comparació al creixement dels preus dels lloguers observat a Barcelona o Madrid, el creixement dels preus d'oferta a València no sembla més que incipient.

Figura 8. Evolució dels preus d'oferta de vivendes en lloguer

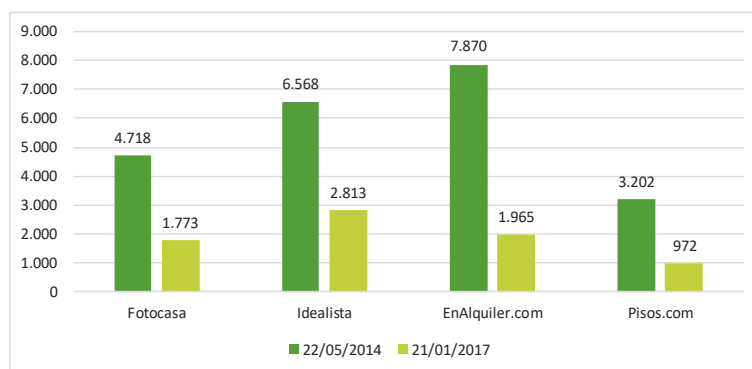


Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari Idealista.com

No obstant això, l'examen dels preus mitjans resulta enganyós. En efecte, un examen més fi, centrat en la disponibilitat de lloguers assequibles, permet llançar una vertadera **situació d'emergència residencial**.

En primer lloc, entre maig del 2014 i gener del 2017, l'oferta de vivendes en lloguer en els principals portals immobiliaris s'ha reduït a menys de la meitat: un 57% en Idealista, un 62% en Fotocasa i, respectivament, un 70% i un 75% en Pisos.com i EnAlquiler.com.

Figura 9. Evolució de l'oferta de vivenda en lloguer



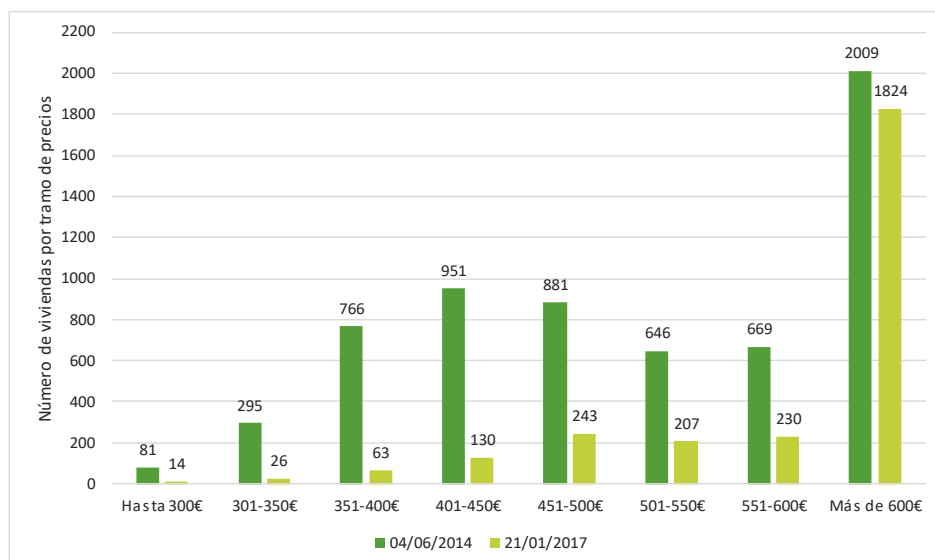
Font: Elaboració pròpia amb dades dels portals immobiliaris. València capital

En segon lloc, la reducció afecta quasi exclusivament els trams de preus assequibles. Entre juny del 2014 i gener del 2017, el nombre de vivendes en lloguer oferides en el portal immobiliari Idealista, en els trams de preus fins a 600 € s'ha reduït un 79%, i ha passat de 4.289 vivendes a 913 vivendes.

En el tram de preus fins a 450 euros, la reducció de l'oferta és del 89%. De les 2.093 vivendes en oferta fins a este preu a la ciutat de València al juny del 2014, en quedaven solament 233 al gener del 2017. En la convocatòria d'ajudes al lloguer de l'Ajuntament de València el 2016, una llar que pagava més de 450 euros no va poder demanar l'ajuda.

És a dir que, prenent com a referència un dels principals portals, l'**oferta disponible** en el tram de preus fins a 450 euros —el màxim marcat per les ajudes al lloguer de l'Ajuntament el 2016—, es va reduir de 2.093 vivendes al juny del 2014 a 233 vivendes només al gener del 2017, l'11%, per al conjunt de la ciutat de València.

Figura 10. Evolució de l'oferta de vivenda assequible en lloguer en la ciutat de València



Font: Elaboració pròpia amb dades d'Idealista.com, per a la ciutat de València, sense els Pobles del Nord, de l'Oest i del Sud

Mancant dades concretes, s'ha de suposar que un nombre molt important de llars estan en una situació de pèrdua involuntària de la seua vivenda en lloguer, no per raó d'una disminució dels ingressos, sinó per raó d'un augment del lloguer.

A més, el nombre de llars inquilines en situació de risc per final de contracte està actualment duplicat per la reducció de la durada mínima dels contractes d'arrendaments de 5 anys a 3, que va entrar en vigor el 6 de juny de 2013.⁸ D'esta manera, a partir d'esta data i fins al 5 de juny de 2018, venceran alhora els contractes de 5 anys signats els anys 2011-2013, i els contractes de 3 anys signats els anys 2013-2015.⁹

En resum, les llars en lloguer estan enfrontades a una **situació d'emergència residencial**, per la reducció de l'oferta, i la pràctica desaparició de l'oferta assequible. Esta situació passa pràcticament desapercibuda.

- **Reducció de l'oferta disponible:** entre maig del 2014 i gener del 2017, l'oferta de vivendes en lloguer en els principals portals s'ha reduït a menys de la meitat

⁸ Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer de vivendes.

⁹ cal destacar que el nombre més alt de venciments de contractes només força un nivell de rotació més alt en les vivendes en lloguer, no genera més demanda, que podria explicar la falta d'oferta, perquè genera alhora més oferta.

- **Pràctica desaparició d'oferta assequible:** l'oferta disponible en Idealista en el tram de preus fins a 450 euros es va reduir de 2.093 vivendes al juny del 2014 a 233 vivendes només al gener del 2017, per a tota la ciutat de València.
- Un nombre de llars en situació d'acabament de contracte més alt del que és habitual per efecte del canvi de la duració mínima dels contractes: fins al juny del 2018, venceran alhora els últims contractes de 5 anys i els nous contractes de 3 anys,

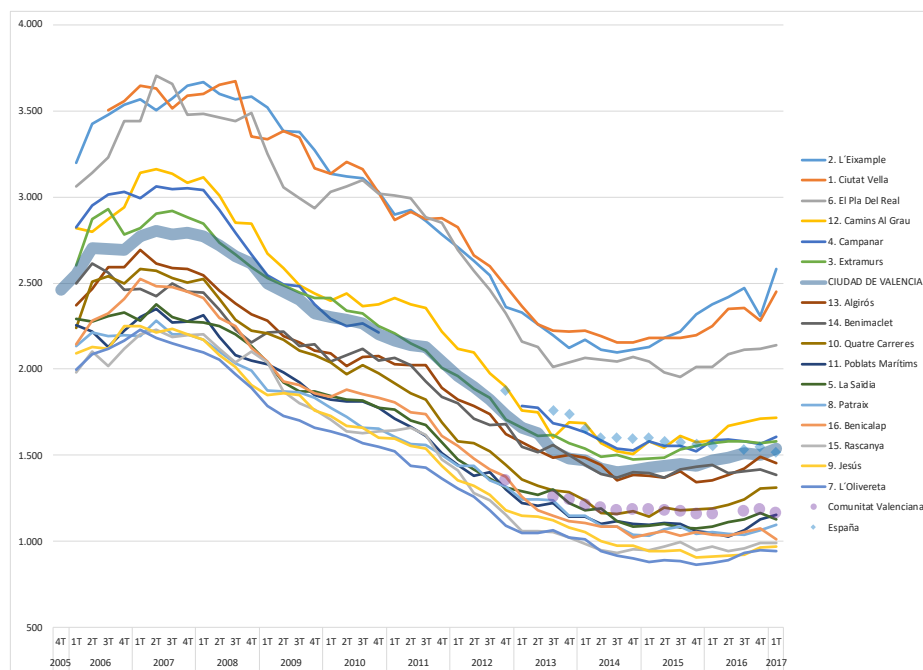
Cal destacar que el creixement del nombre d'apartaments turístics, encara que tinga efectes indubtables sobre el lloguer residencial en les zones turístiques de la ciutat, difícilment pot explicar la desaparició de l'oferta assequible en el conjunt de la ciutat de València, per la qual cosa la recerca de causes i solucions no pot limitar-se al factor turisme.

2.3.2. Oferta de vivendes en venda en el mercat lliure

A la ciutat de València, el preu d'oferta de les vivendes en venda va arribar al màxim en el 2n trimestre del 2007, amb 2.802 euros per metre quadrat, d'acord amb les dades analitzades.

A partir d'este màxim aconseguit, el preu d'oferta es va reduir un 50,0%, fins al mínim aconseguit en el tercer trimestre del 2014, i es va situar el preu mitjà per metre quadrat en 1.400 euros. Des de llavors i fins al primer trimestre del 2017, el preu d'oferta ha tornat a créixer un 9,9% i s'ha situat en 1.538 euros per metre quadrat.

Figura 11. Evolució dels preus d'oferta de vivendes en venda a la ciutat de València 2006-2017



Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari Idealista.com

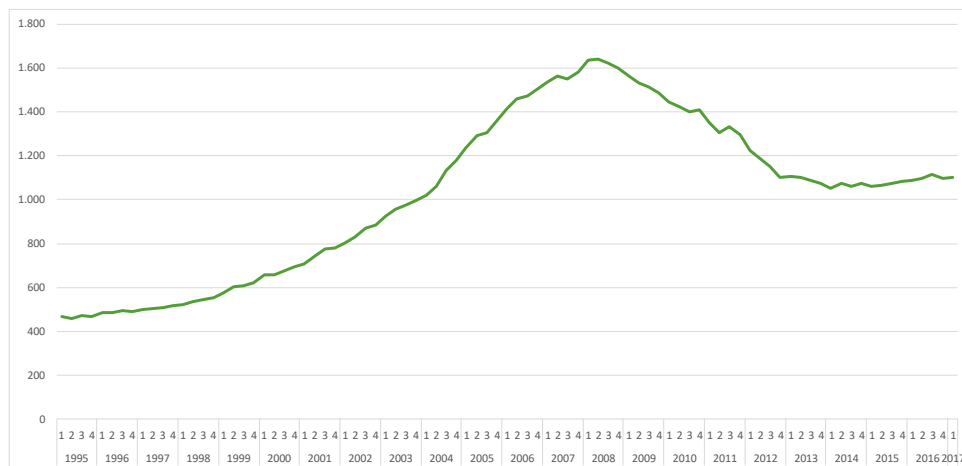
L'evolució dels preus d'oferta en els diferents districtes de la ciutat de València corre de manera paral·lela i es mantenen estables en gran mesura les diferències de preu entre districtes en termes absoluts.

Tres districtes destaquen per un preu d'oferta clarament per damunt dels altres districtes: l'Eixample, Ciutat Vella i el Pla del Real.

Els preus d'oferta més baixos s'observen a l'Olivereta, Jesús i Rascanya, on els preus d'oferta actuals estan més d'un 50% per davall dels preus dels districtes més cars.

Cal assenyalar que el preu actual de la vivenda continua per damunt de la mitjana històrica, si es considera una sèrie temporal més llarga, malgrat la reducció tan important del preu entre els anys 2007 i 2014.

Figura 12. Evolució del preu de taxació de la vivienda a la província de València 1995-2017

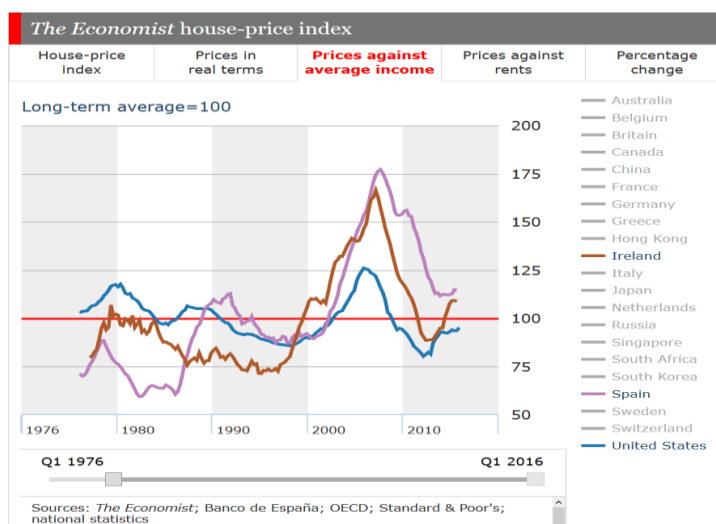


Font: Ministeri de Foment

Així mateix, el preu de la vivienda es manté per damunt de la mitjana històrica, si es mesura en anys d'ingressos. Segons les últimes dades del Banc d'Espanya, en el 1r trimestre del 2017, el preu mitjà de la vivienda correspon a 6,9 anys d'ingressos mitjans a Espanya.¹⁰

¹⁰ Banc d'Espanya, Indicadors del mercat de la vivienda.
https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

**Figura 13. Evolució del preu de la vivenda amb relació als ingressos,
a Espanya, Irlanda i els EUA 1976-2016.**



Font: The Economist. Índex de preus de vivenda. Ràtio preu/ingressos. Mitjana històrica = 100

L'assequibilitat d'una vivenda en compra està determinada no solament pel preu, sinó també en gran mesura per la possibilitat d'accedir a un préstec hipotecari per a finançar la compra. Encara que en l'actual escenari d'estabilització dels preus de la vivenda i millora de la situació d'ocupació, les entitats financeres s'han tornat de nou una mica més obertes a la concessió d'un préstec, l'accés al crèdit continua difícil per a una gran part de la població.

L'esforç actual que representa la quota mensual d'un préstec hipotecari està condicionat pels tipus d'interés en mínims històrics. La pujada dels tipus d'interés farà créixer la quota mensual en els préstecs hipotecaris signats a tipus variable i a tipus mixt. Per tant, el cost reduït dels préstecs hipotecaris en l'actualitat es deu a una situació que s'ha de considerar excepcional.

En resum, el preu de la vivenda en venda, s'ha reduït considerablement pel que fa al màxim aconseguit el 2007, però es manté per damunt de la mitjana històrica.

A València, destaquen tres districtes amb preus més alts: l'Eixample, Ciutat Vella i el Pla del Real. El preu de la vivenda en estos districtes duplica el preu dels districtes amb preus més baixos, que s'observen a l'Olivereta, Jesús i Rascanya.

2.3.3. Anàlisi de les vivendes principals, secundàries i buides

La situació en el mercat de lloguer, on s'observa una falta evident d'oferta assequible, justifica la necessitat d'examinar la situació de les vivendes sense ús a la ciutat de València, amb vista a la posada en marxa de mesures per a augmentar l'oferta pública de vivendes assequibles en lloguer, previstes en l'estratègia 3 del Pla Estratègic.

Segons les dades del Cens, un 78,3% de les vivendes familiars són vivenda principal per a una persona o una llar. Del 21,7% que no són vivendes principals, la major part són vivendes categoritzades com a buides (un 13,6% del total de vivendes familiars), i la resta, vivendes secundàries (un 8,0%).

Taula 12. Vivendes principals i no principals

Tipus de vivenda	Vivendes	%
Vivendes principals	328.980	78,3%
Vivendes no principals	90.950	21,7%
- Vivendes secundàries	33.755	8,0%
- Vivendes buides	57.195	13,6%
Total vivendes	419.930	100,0%

Font: Cens 2011

Si es comparen les dades dels cinc municipis més grans d'Espanya, la proporció de vivendes buides i vivendes secundàries a València és comparable només a Sevilla. Barcelona, Madrid i Saragossa tenen taxes més altes de vivendes principals, i taxes més baixes de vivendes no principals.

Taula 13. Vivendes principals, secundàries i buides en els 5 municipis més grans d'Espanya

	Barcelona	Madrid	Sevilla	València	Saragossa
Nombre de vivendes	811.105	1.530.955	337.225	419.930	326.930
Vivendes principals (%)	84,3%	86,3%	79,6%	78,3%	84,9%
Vivendes secundàries (%)	4,8%	3,7%	6,1%	8,0%	4,3%
Vivendes buides (%)	10,9%	10,0%	14,3%	13,6%	10,7%

En l'anàlisi del tipus de vivenda a la ciutat de València per períodes de construcció, es nota que la proporció de vivendes buides és més alta entre les vivendes més antigues, construïdes abans del 1961.

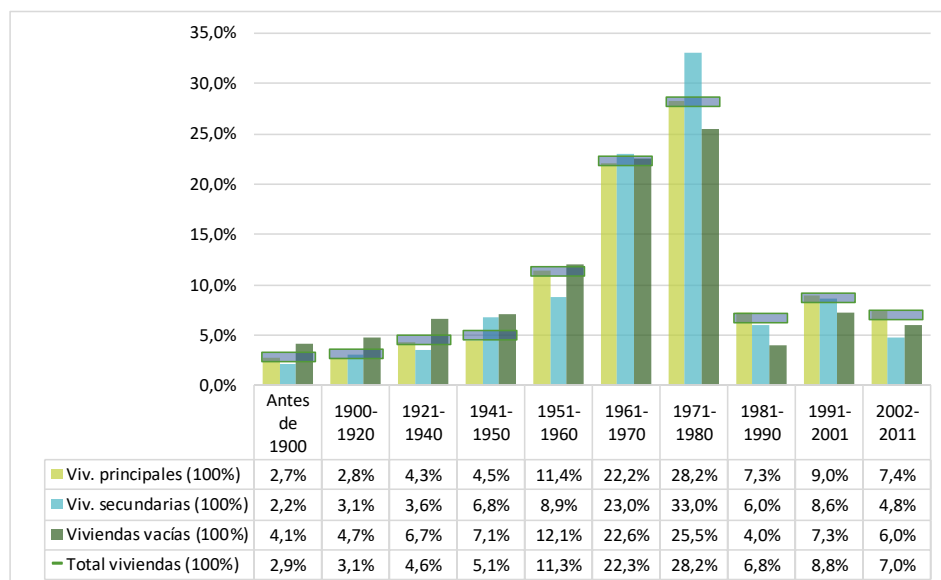
Les vivendes secundàries s'han construït més sovint entre el 1971 i el 1980, que les vivendes principals o buides.

Taula 14. Vivendes principals i no principals, per període de construcció (nombre de vivendes i distribució percentual en cada període d'edat)

Any de construcció	Total vivendes	Vivendes principals	Vivendes secundàries	Vivendes buides	% vivendes principals	% vivendes secundàries	% vivendes buides
Abans del 1900	11.715	8.705	725	2.285	74,3%	6,2%	19,5%
1900-1920	12.670	9.015	1.030	2.625	71,2%	8,1%	20,7%
1921-1940	18.515	13.600	1.190	3.720	73,5%	6,4%	20,1%
1941-1950	20.525	14.330	2.280	3.915	69,8%	11,1%	19,1%
1951-1960	45.970	36.300	2.955	6.715	79,0%	6,4%	14,6%
1961-1970	90.565	70.390	7.655	12.520	77,7%	8,5%	13,8%
1971-1980	114.760	89.630	11.000	14.130	78,1%	9,6%	12,3%
1981-1990	27.450	23.225	2.010	2.210	84,6%	7,3%	8,1%
1991-2001	35.590	28.690	2.860	4.040	80,6%	8,0%	11,4%
2002-2011	28.530	23.600	1.610	3.320	82,7%	5,6%	11,6%
No consta	13.640	11.490	435	1.715	84,2%	3,2%	12,6%
Total vivendes	419.930	328.980	33.755	57.195	78,3%	8,0%	13,6%

Font: Cens 2011

Figura 14. Comparació dels perfils d'edat, de les vivendes principals, secundàries i buides, per períodes de construcció



Distribució per període de construcció de cadascun dels tipus de vivenda (percentatges horitzontals). La barra horitzontal indica la distribució percentual del total de vivendes. Font: INE, Cens 2011

El percentatge de vivendes **no principals** és més alt en el districte cèntric de Ciutat Vella, i en els districtes perifèrics dels Pobles del Nord, Pobles de l'Oest i Pobles del Sud. En els Pobles del Sud, el nombre de vivendes no principals superen fins i tot el nombre de vivendes principals, en particular per l'alt percentatge de vivendes secundàries, que suposen quasi la meitat (47,3%) de totes les vivendes del districte.

Taula 15. Vivendes principals i no principals per districtes

	Total		Principals		Secundàries		Buides		No principals	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
València	419.930	100%	328.980	78,3%	33.755	8,0%	57.195	13,6%	90.950	21,7%
1. Ciutat Vella	18.725	100%	12.215	65,2%	1.360	7,3%	5.150	27,5%	6.510	34,8%
2. L'Eixample	22.760	100%	19.345	85,0%	945	4,2%	2.470	10,9%	3.415	15,0%
3. Extramurs	28.005	100%	22.000	78,6%	1.855	6,6%	4.150	14,8%	6.005	21,4%
4. Campanar	18.710	100%	14.775	79,0%	1.155	6,2%	2.775	14,8%	3.930	21,0%
5. La Saïdia	25.190	100%	20.825	82,7%	1.805	7,2%	2.560	10,2%	4.365	17,3%
6. El Pla del Real	16.045	100%	12.345	76,9%	1.635	10,2%	2.065	12,9%	3.700	23,1%
7. L'Olivereta	25.910	100%	20.355	78,6%	1.375	5,3%	4.180	16,1%	5.555	21,4%
8. Patraix	25.645	100%	23.075	90,0%	575	2,2%	1.995	7,8%	2.570	10,0%
9. Jesús	24.270	100%	22.090	91,0%	430	1,8%	1.750	7,2%	2.180	9,0%

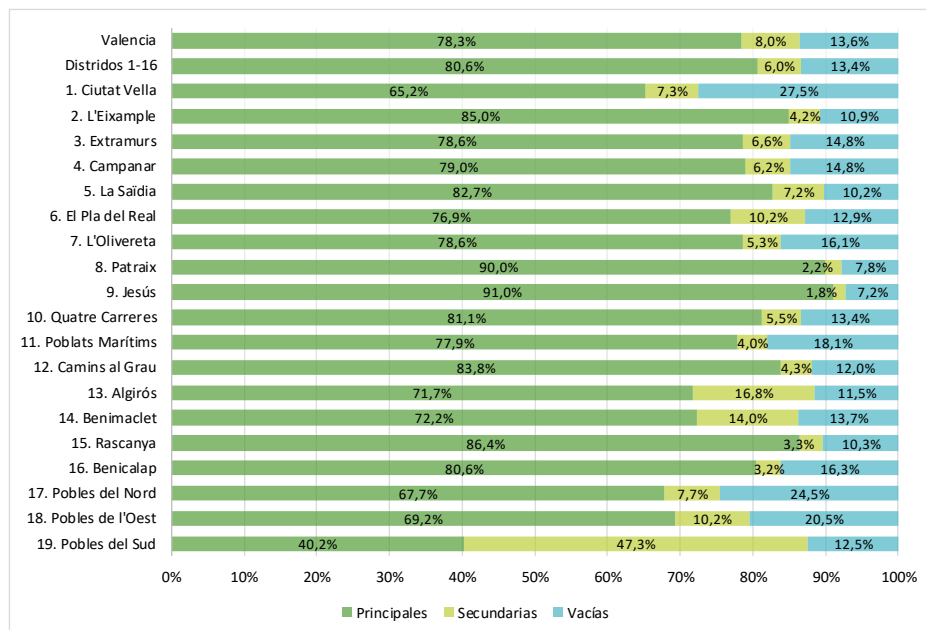
10. Quatre Carreres	36.600	100%	29.700	81,1%	1.995	5,5%	4.905	13,4%	6.900	18,9%
11. Poblats Marítims	31.125	100%	24.255	77,9%	1.230	4,0%	5.640	18,1%	6.870	22,1%
12. Camins al Grau	30.955	100%	25.925	83,8%	1.330	4,3%	3.700	12,0%	5.030	16,2%
13. Algirós	22.095	100%	15.835	71,7%	3.720	16,8%	2.540	11,5%	6.260	28,3%
14. Benimaclet	16.730	100%	12.085	72,2%	2.350	14,0%	2.295	13,7%	4.645	27,8%
15. Rascanya	23.780	100%	20.540	86,4%	775	3,3%	2.460	10,3%	3.235	13,6%
16. Benicalap	21.995	100%	17.725	80,6%	700	3,2%	3.575	16,3%	4.275	19,4%
17. Pobles del Nord	3.495	100%	2.365	67,7%	270	7,7%	855	24,5%	1.125	32,2%
18. Pobles de l'Oest	7.915	100%	5.480	69,2%	810	10,2%	1.625	20,5%	2.435	30,8%
19. Pobles del Sud	19.980	100%	8.040	40,2%	9.450	47,3%	2.495	12,5%	11.945	59,8%

Font: INE, Cens 2011

La presència de vivenda buida és més alt en els districtes **Poblats Marítims, Ciutat Vella i Benicalap**, i destaca també en termes relatius la taxa de desocupació present als **Pobles del Nord i de l'Oest**.

Destaca la proporció més reduïda de vivendes buides i secundàries a **Patraix i Jesús**. En estos districtes, la proporció de vivendes no principals, respectivament el 10,0% i el 9,0%, és menys que la meitat de la mitjana de la ciutat (21,7%). Esta dada encaixa amb el fet que, des de l'associació veïnal de Patraix, es va insistir particularment sobre la falta d'oferta de lloguer.

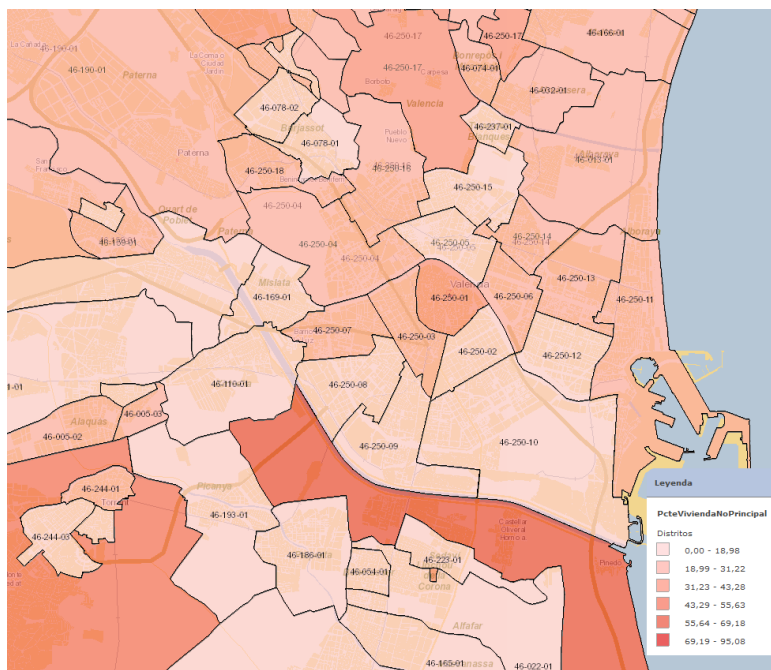
Figura 15. Vivendes principals i no principals per districtes



Font: INE, Cens 2011

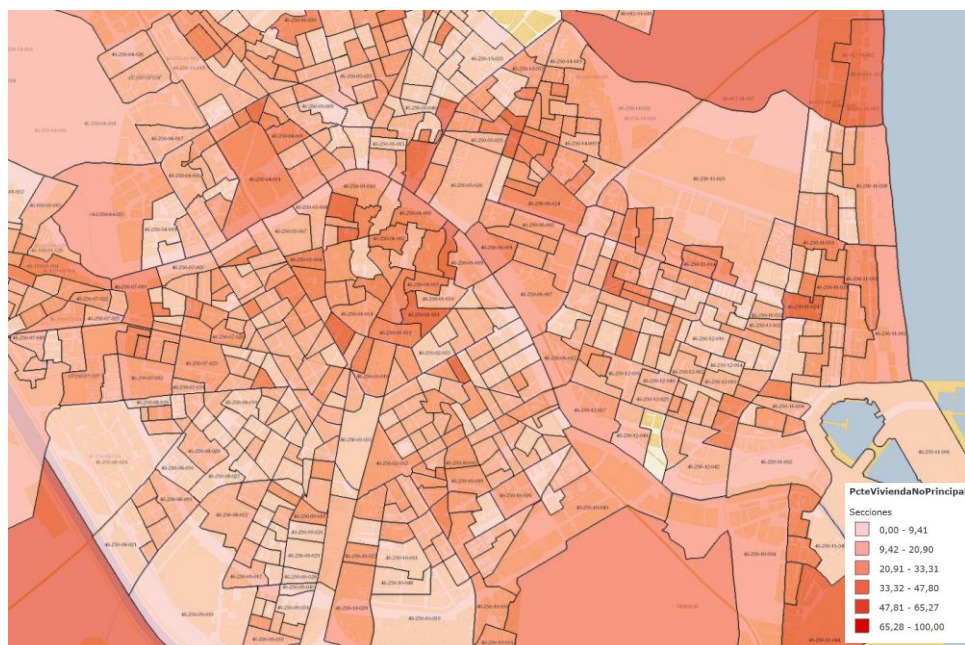
En els mapes següents, es representa el percentatge de vivendes principals per districte i per secció censal.

Mapa 4. Percentatge de vivenda no principal per districtes



Font: INE, Cens 2011

Mapa 5. Percentatge de vivenda no principal per seccions censals



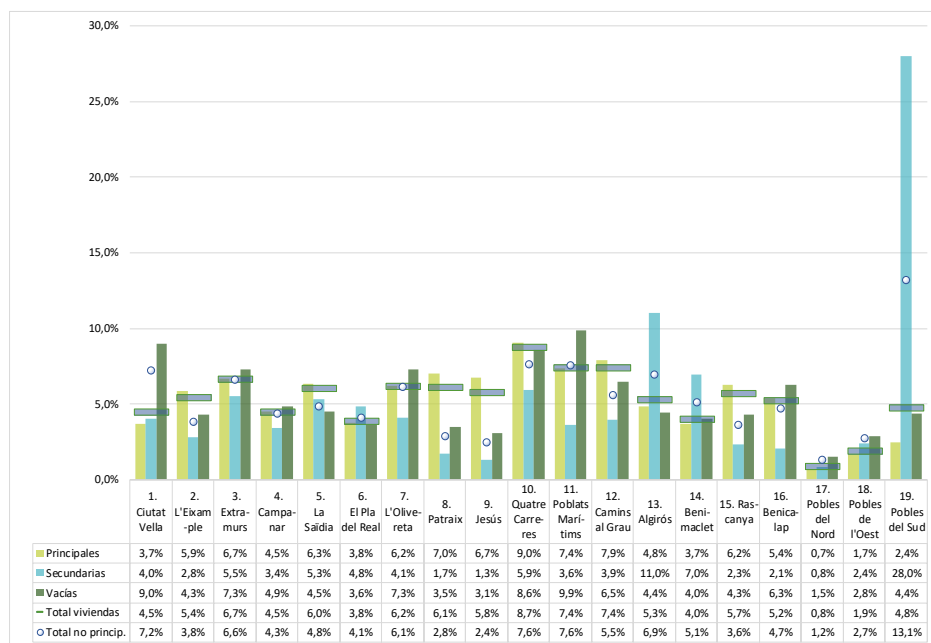
Font: INE, Cens 2011

La figura següent permet veure, alhora, on estan situades les vivendes buides i secundàries, i en quins districtes són freqüents o escasses, amb comparació al total de vivendes. Els percentatges reflecteixen la distribució de les diferents tipologies de vivenda (principal, secundària, buida, no principal i total) en els districtes de la ciutat de València.

Un examen de la distribució de les **vivendes buides** per districtes permet notar que la major part se situen als **Poblats Marítims** (9,9%) i **Ciutat Vella** (9,0%), on el percentatge és alt, igualment pel que fa al total de vivendes del districte.

En els districtes de **Patraix** i **Jesús** es nota una freqüència baixa de vivendes no principals, tant secundàries com buides.

Figura 6. Distribució de les vivendes principals, secundàries i buides en els districtes de València



Percentatges sobre el total horitzontal. Font: INE, Cens 2011

Més de la quarta part de les **vivendes secundàries** (el 28%) estan situades als **Pobles del Sud**. Altres barris amb un percentatge alt de vivendes classificades com a secundàries pel Cens 2011 de l'INE són **Algirós** (11%) i **Benimaclet** (7%). La proximitat d'estos districtes amb les universitats porta a preguntar-se fins a quin punt es podria tractar de vivendes per a estudiants, més que vivendes secundàries.

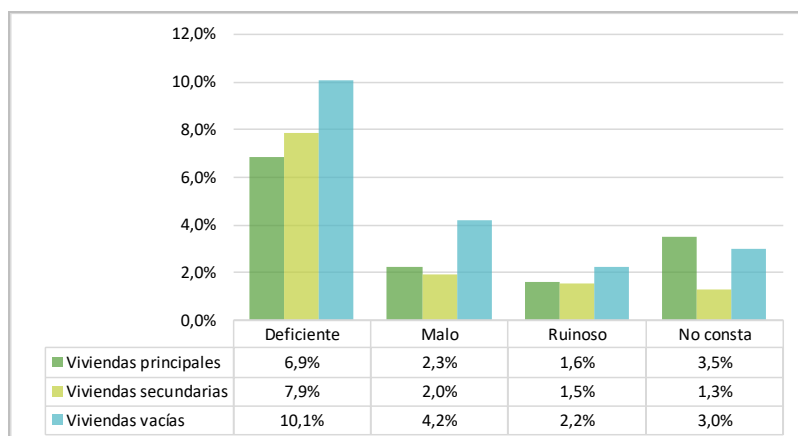
Taula 16. Vivendes principals i no principals segons l'estat de conservació

	Bé	Deficient	Dolent	Ruïnós	No consta	Total
Vivendes principals	282.160	22.565	7.430	5.335	11.490	328.980
Vivendes secundàries	29.490	2.650	660	520	435	33.755
Vivendes buides	46.055	5.760	2.400	1.265	1.715	57.195
Total	357.705	30.970	10.490	7.125	13.640	419.930

Font: INE, Cens 2011

La proporció de vivendes en un estat deficient, roí o ruïnós és més alta en les vivendes buides que en les vivendes principals o secundàries, però la diferència no és molt important. L'estat de conservació del 80,5% de les vivendes buides s'ha categoritzat de bé pels enquestadors de l'INE.

Figura 7. Vivendes principals i no principals amb un estat de conservació deficient



Percentatges sobre el total horitzontal. Font: INE, Cens 2011

En resum, segons les dades del Cens del 2011, el 13,6% de les vivendes de València estan buides, i el 8,0% secundàries. La proporció de vivendes buides i secundàries és més alta que la de Barcelona, Madrid i Saragossa, i comparable amb la de Sevilla.

Destaca la proporció molt reduïda de vivendes buides i secundàries a Patraix i Jesús. En estos districtes, la proporció de vivendes no principals, respectivament el 10,0% i el 9,0%, és menys que la meitat de la mitjana de la ciutat (21,7%). Esta dada encaixa amb el fet que, des de l'associació veïnal de Patraix, es va insistir particularment sobre la falta d'oferta de lloguer.

2.3.4. Anàlisi de les vivendes potencialment buides a partir de les dades de subministrament d'aigua

Les dades sobre contractes i consum d'aigua són una altra font d'informació sobre el nombre de vivendes, i el nombre de vivendes potencialment buides.

A la ciutat de València hi ha, el 2017, 489.479 punts de subministrament d'aigua, segons les dades de l'empresa municipal d'aigua¹¹. Un total de 416.656 punts de subministrament, el 85,1%, estan classificats com a "ús domèstic". D'estos, 386.093 (el 92,7%) tenen actualment contracte.

El 88,3% dels punts de subministrament sense contracte (no d'alta) són domèstics.

Taula 17. Classificació dels punts de subministrament d'aigua per usos

Classificació del punt de subministrament	Nombre de punts de subministrament	Per cent sobre total de punts de subministrament
Ús domèstic	416.656	85,1%
- d'alta (amb contracte)	386.093	78,9%
- amb tarifa domèstica (TDO)	383.195	78,3%
- amb un altre grup de tarifa	2.898	0,6%
- no d'alta (sense contracte)	30.563	6,2%
Ús d'un altre tipus	72.823	14,9%
Total punts de subministrament	489.479	100,0%

Font: Aigües de València. Punts de subministrament en la ciutat de València, 10-07-2017

Un 15,6% dels punts de subministrament domèstics estan situats en vivendes sense consum o sense contracte. Més específicament:

- En un 4,7% no s'ha observat consum durant els últims 18 mesos.
- Un 3,4% tenen una observació específica del lector o la lectora del comptador, indicant que no hi viu ningú, almenys des de fa 18 mesos. Segons informació de l'empresa d'aigua, abans de posar esta observació, el lector o la lectora té l'obligació de fer la investigació oportuna, siga preguntant al porter de la finca, tocant a la porta de l'abonat, preguntant als veïns, revisant les bústies, observant els comptadors d'energia

¹¹ Dades amb data del 10 de juliol de 2017

elèctrica o per qualsevol un altre mitjà. Igualment, s'advertix a la lectora o el lector que ha de dur a terme la investigació i no posar automàticament l'observació "no hi viuen", perquè figura com a incidència en la passada anterior.

- Finalment, un 7,3% dels punts de subministrament domèstics no tenen contracte.

L'existència d'una observació específica per part del lector o la lectora, indicant que no hi viu ningú, és, sens dubte, la dada més fiable, perquè té darrere amb una tasca d'investigació presencial.

Taula 18. Situació de consum dels punts de subministrament d'ús domèstic

	Ús domèstic	Ús domèstic (%)
Amb consum	352.601	84,6%
Sense consum	19.518	4,7%
Observació "no hi viuen"	13.974	3,4%
Sense contracte	30.563	7,3%
Total general	416.656	100,0%

Font: Aigües de València. Punts de subministrament en la ciutat de València, 10-07-2017

Si es prenen com a aproximació al nombre de vivendes buides el nombre de vivendes sense consum o amb observació "no hi viuen", s'estaria davant d'unes 33.492 vivendes buides a la ciutat de València, un 8,1%.

La distribució de les vivendes buides en les diferents zones de València s'analitza per codis postals, i falta disposar de la informació per districtes.

La proporció de punts de subministrament amb l'observació "no hi viuen" oscil·la entre el 2,2% i el 4,5%. La proporció dels comptadors sense consum varia entre el 2,8% i el 7,2%, amb l'excepció del codi postal 46012¹².

Si es consideren conjuntament els punts de subministrament amb observació "no hi viuen" i els sense consum, la variació entre zones està entre el 5,9% i el 10,7%, de nou amb excepció del codi postal 46012.

La proporció de punts de subministrament sense contracte varia entre el 3,4%, i el 27,2%. A Ciutat Vella, un 24,9% dels punts de subministrament no tenen contracte (codis postals 46001, 46002 i 46003).

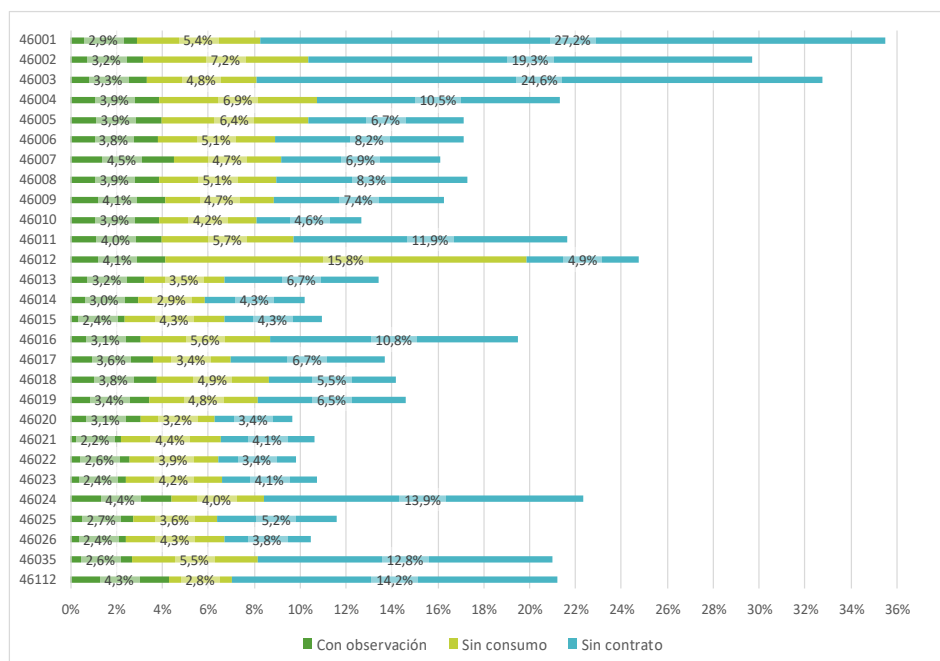
¹² El CP 46012 correspon als Pobles del Sud de València, incloent-hi el parc de l'Albufera.

Taula 19. Situació de consum dels punts de subministrament d'ús domèstic per codi postal

	Amb observaci ó	Sense consum	Sense contracte	En ús	Total
46001	273	511	2.578	6.114	9.476
46002	109	248	666	2.423	3.446
46003	304	444	2.269	6.196	9.213
46004	206	368	563	4.203	5.340
46005	460	749	787	9.672	11.668
46006	1.063	1.441	2.303	23.251	28.058
46007	1.098	1.147	1.693	20.514	24.452
46008	652	865	1.400	13.983	16.900
46009	1.045	1.207	1.883	21.313	25.448
46010	520	569	614	11.714	13.417
46011	836	1.208	2.507	16.487	21.038
46012	260	996	308	4.755	6.319
46013	288	315	604	7.784	8.991
46014	540	528	790	16.383	18.241
46015	505	923	908	19.015	21.351
46016	46	84	162	1.205	1.497
46017	802	760	1.509	19.375	22.446
46018	1.020	1.312	1.494	23.204	27.030
46019	675	942	1.279	16.921	19.817
46020	536	562	588	15.798	17.484
46021	440	885	824	18.098	20.247
46022	691	1.041	927	24.361	27.020
46023	381	666	658	14.160	15.865
46024	270	249	860	4.801	6.180
46025	473	634	906	15.365	17.378
46026	238	421	369	8.808	9.836
46035	187	390	906	5.577	7.060
46112	51	33	169	939	1.192
Altres/cap	5	20	39	182	246
Total	13.974	19.518	30.563	352.601	416.656

Font: Aigües de València. Punts de subministrament a la ciutat de València el 10-07-2017

Figura 16. Els punts de subministrament sense consum o sense contracte, per codi postal



Font: Aigües de València. Punts de subministrament a la ciutat de València, 10-07-2017

En resum, un 3,4% de les vivendes tenen l'observació "deshabitades". Un altre 4,7% no tenen consum, i encara un altre 7,3% de les vivendes no tenen contracte d'aigua.

Este 15,6% de vivendes potencialment buides no és més que indicatiu. L'experiència d'un cens de vivendes buides a Barcelona, actualment en curs, indica que moltes de les vivendes aparentment buides no ho estan. El nombre real de vivendes buides a València deu estar, sens dubte, per davall de l'estimació del cens (el 13,6%). Així i tot, hi ha, sens dubte, un nombre important de vivendes buides a la ciutat de València.

2.4. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ RESIDENCIAL PER REPRESENTANTS DE L'ADMINISTRACIÓ I PERSONES EXPERTES

En este bloc dedicat a la informació de fonts orals, es presenta la síntesi de la informació obtinguda en les trobades amb representants de l'administració –en l'àmbit polític i tècnic–, i persones expertes. Les síntesis es presenten per font, i estan ordenades en seccions de punts destacats. La realització de cada síntesi a partir del material recollit en la trobada obeïx a un procés de diverses etapes de revisió, amb la col·laboració de la persona o les persones que van participar en la trobada, i la validació final de la síntesi per part de la persona o les persones entrevistades, amb l'objectiu de garantir que la síntesi final reflectisca adequadament el punt de vista expressat en les trobades.

2.4.1. Regidories d'Igualtat i Polítiques Inclusives, i d'Inserció Sociolaboral.

Regidoria d'Igualtat i Polítiques Inclusives i Regidoria d'Inserció Sociolaboral

Isabel Lozano Lázaro, regidora delegada d'Igualtat i Polítiques Inclusives i regidora delegada d'Inserció Sociolaboral.

Sento Puchades, assessor.

Gestió del parc de vivendes socials

La Regidoria d'Igualtat i la Regidoria d'Inserció Sociolaboral són de nova creació en esta legislatura, activitat a la qual s'unix l'adscripció del parc de vivendes socials.

El seu objectiu inicial era disposar de 300 vivendes, cosa que veuen difícil poder aconseguir per les limitacions pressupostàries.

Així i tot, actualment disposen d'unes 100 vivendes, que necessiten ser mantingudes i renovades per a complir la seua funció. Han aconseguit unes 5 vivendes més, cedides des de la Regidoria de Patrimoni Municipal i tenen una llista de 15 més que podrien servir, però fa falta adequar-les.

Per a l'elaboració de l'inventari de vivendes tenen un tècnic arquitecte adscrit a la Secció d'Inserció Sociolaboral que està catalogant totes les vivendes i determinant-ne l'estat i les

característiques. Algunes de les vivendes estan fora del terme municipal de València, per exemple, tenen algunes vivendes al municipi de Xirivella.

Estan treballant per millorar els mecanismes de coordinació amb EIGE, de manera que els puguem cedir més vivendes. No obstant això, seran igualment poques vivendes.

També col·laboren amb entitats del tercer sector, a qui de vegades cedixen vivendes mitjançant els convenis de col·laboració.

Estan estudiant la revisió dels procediments d'accés i adjudicació a les vivendes. Els contractes de cessió amb els inquilins són massa llargs (fins a 20 anys). Igualment, fa falta poder gestionar adequadament els casos mediàtics, en què cal poder justificar que se salte la llista d'espera, o posar en evidència perquè no se salta la llista.

Per al col·lectiu de dones víctimes de violència de gènere es disposa de tres vivendes, de les quals una està cedida per Aigües de València. Estes vivendes estan gestionades per Tyrius, una associació de mestresses de casa i consumidors fundada el 1967, en virtut d'un conveni signat amb la corporació municipal anterior. Així mateix, la Conselleria d'Igualtat està en procés de desenvolupament i definició d'un pla de recursos de recuperació i residencials per a atendre dones víctimes de violència de gènere.

Quant a la prevenció de la infravivenda, la Regidoria gestiona el Cens de vivenda precària, que té registrades unes 300 famílies, de les quals s'està intervenint en l'àmbit social, sanitari, educatiu... amb unes 70 d'estes famílies.

No obstant això, per a ampliar el seu camp d'acció, necessiten més mitjans, que milloren les faenes de seguiment i acompanyament d'estes famílies, a fi d'aconseguir-ne la integració social.

En estos moments, amb les situacions de pobresa emergent, que s'afigen als col·lectius habitualment atesos des de Servicis Socials, són conscients que necessiten accions per a incrementar el parc de lloguer gestionat per la Regidoria. En este sentit, es considera una bona idea crear algun programa de captació de vivendes buides, a fi d'incrementar l'oferta de vivenda assequible disseminada per la ciutat, i amb això les possibilitats d'integració de moltes famílies pel fet d'allotjar-les en comunitats de propietaris (barreja social).

Necessitats de coordinació

Cal un Pla d'Acció Integral per a l'atenció als col·lectius amb necessitat de vivenda. L'Administració està massa compartimentada, i es produeixen duplicitats i ineficàcies. Cal conjuntar esforços i recursos en una mateixa adreça, ja que és difícil que cada Regidoria tinga prou mitjans per a complir tots els seus objectius. A més, uns barris determinats, com el Cabanyal i Orriols, requereixen de manera prioritària una intervenció coordinada.

Sobre això, el programa EDUSI del Cabanyal, juntament amb altres ajudes públiques, obri expectatives per a la rehabilitació de vivendes en este barri i per a l'augment consegüent del parc de vivenda municipal. A més, dins de l'EDUSI tenen assignada una operació per a dissenyar el programa de formació per a un taller destinat a atendre les necessitats formatives i laborals dels col·lectius en situació d'exclusió.

Consideren que s'han d'ampliar les relacions de col·laboració amb el tercer sector en matèria d'acompanyament a col·lectius en processos d'inclusió social. En alguns casos, com el de gitanos romanesos, el tercer sector està fent una bona tasca d'intermediació.

Cal una atenció especial als Pobles de València, que han estat històricament desconnectats del centre de la ciutat. Igualment, s'ha de planificar l'existència de vivendes municipals en tots els districtes, i que des dels Pobles es puga tindre accés a estos recursos.

2.4.2. Servicis Socials generals de l'Ajuntament de València

Servicis Socials de l'Ajuntament de València

Ferran Senent, treballador social de l'Ajuntament de València, Coordinador de Servicis Socials generals.

Servicis Socials i Vivenda

Servicis Socials atén tota la ciutadania en matèria de vivenda, com a element d'inclusió, ja que fins al moment no hi havia un servici específic de vivenda en l'Ajuntament.

Per urgència, es dediquen a les persones que estan en exclusió residencial, als quals s'unixen els anomenats "col·lectius emergents". Entre estos últims, destaquen les persones que es troben amb una falta d'ingressos econòmics de caràcter temporal (mesos o anys), però que tenen la perspectiva de tornar a tindre faena. Se'ls atén des de Servicis Socials, perquè són l'únic servici que té sistematitzats els protocols d'atenció, derivació i seguiment.

Derivat d'això, estan habituats a treballar amb les vivendes com a recursos per a afavorir la inclusió social. Oferixen vivenda, i fins i tot oferixen formació laboral, perquè saben per experiència que, en cas contrari, les persones que atenen no tindran accés a estos servicis.

Tradicionalment, han intervingut en l'acompanyament de processos de reallotjament, així com en la detecció de situacions d'infravivenda o barraquisme.

Situació i gestió de les vivendes de Servicis Socials

Actualment, disposen d'unes 95 vivendes assignades des de Patrimoni a Servicis Socials, amb el seu propi pla de manteniment i procediments d'adjudicació.

Les rendes solen variar entre 60 i 120 euros. La durada dels contractes és de 15 anys, amb una pròrroga de 5 anys més. Volen millorar el sistema fent una revisió de la situació de la unitat de convivència cada 5 anys.

Solen dur a terme un seguiment més intens en els primers 6 mesos del contracte, i després actuen si es donen problemes de convivència amb el veïnat. Si es produïxen conflictes, fan mediació, després, proposta de recol·locació i, fins i tot, revocació de contracte.

Un procés adequat d'adjudicació de vivendes és essencial, per a evitar situacions en què se salte la llista d'espera de persones amb un nivell de necessitat o urgència més gran. En Servicis Socials utilitzen uns criteris de barem per a l'adjudicació de vivendes que s'han publicat.

El nombre de vivendes disponibles en els servicis de l'Ajuntament és insuficient per a atendre les necessitats existents. Hi ha el perill d'obviar els col·lectius amb més risc d'exclusió. D'altra banda, no hi ha prou mitjans per a atendre la classe mitjana, mitjana-baixa en risc d'exclusió residencial com a efecte de la crisi econòmica.

Col·laboració entre regidories de Servicis Socials i Vivenda

És molt important la creació d'un protocol clar entre les regidories de Servicis Socials i Vivenda. En cas que el protocol incloga la necessitat de cessió de competències, és essencial mantindre un equilibri entre regidories.

Una preocupació important, des de Servicis Socials seria el risc de derivar a Vivenda situacions de necessitat o vulnerabilitat, encara que siguen temporals, i que no siguen ateses de manera adequada. L'atenció prestada a estos col·lectius hauria de ser integral i transversal a diferents regidories (educació, sanitat, ocupació, ajudes econòmiques...) i moltes vegades no es tracta exclusivament de tindre un allotjament o no, sinó que es necessiten diferents recursos que no es gestionen des del Servici de Vivenda.

En l'actualitat, una gran part de les persones ateses des de la Regidoria de Vivenda són en realitat persones que necessiten atenció des de Servicis Socials. Per exemple, els perfils de les persones ateses pel servici d'intermediació de vivenda obliguen la majoria la derivació a Servicis Socials. De la mateixa manera, la major part de les ajudes al lloguer acordades per la Regidoria de Vivenda el 2016 anaven a llars el perfil de les quals els situa en l'àmbit dels Servicis Socials.

En cas d'atendre des de la Regidoria de Vivenda casos l'única problemàtica dels quals és la falta de vivenda, el protocol de coordinació haurà de permetre la detecció adequada d'estos casos, que es poden derivar amb la confiança que l'atenció prestada és la correcta.

2.4.3. **Servici de Patrimoni de l'Ajuntament de València**

Servici de Patrimoni de l'Ajuntament de València

Carmen Sauri Rodrigo, cap del Servei de Patrimoni

Ana Novo Belenguer, cap de Secció de Manteniment i Administració de Vivenda del Servei de Patrimoni

El Servei de Patrimoni gestiona unes 120 vivendes de titularitat municipal. En estos moments hi ha 35 vivendes buides, bé perquè estan en procés d'adjudicació o bé perquè necessiten prèviament mesures de condicionament o rehabilitació.

D'estes 35 vivendes, 14 estan al carrer del Marqués de Sant Joan, a Campanar. La resta, la seua majoria, al Carme.

Les 14 vivendes de Marqués de Sant Joan són vivendes d'una promoció pública destinades a la venda que no es van adjudicar. Es tracta de vivendes de construcció nova amb garatge i traster 6 d'elles, i ascensor. La Generalitat ha concedit autorització perquè també es puguen destinar a lloguer, però necessiten una revisió prèvia abans d'oferir-les en lloguer, amb la necessitat consegüent de consignar la despesa pressupostària.

Les vivendes en lloguer al barri del Carmen quasi no tenen despeses de comunitat (els edificis no disposen d'ascensor, encara que està en tràmit la instal·lació progressiva d'ascensors en els edificis en què siga viable), i estan reservades per a persones o llars amb rendes limitades.

Les construccions públiques que es fan són principalment de caràcter dotacional. L'última promoció de vivendes duta a terme per l'Ajuntament de manera directa és del 2007, sense comptar les que haja escomés AUMSA¹³.

A més, al Cabanyal hi ha més de 200 vivendes, però pràcticament totes amb necessitats de rehabilitació. Algunes fins i tot estan tapiades per evitar "ocupacions" o robatoris.

D'altra banda, tenen alguns solars en el Patrimoni Municipal de Sòl, però no construeixen, perquè cal determinar el tipus de projectes que es poden implantar en eixos terrenys.

¹³ La Societat Anònima Municipal Actuacions Urbanes de València (AUMSA) és una societat urbanística constituïda el 1986 per l'Ajuntament de València. Gestiona projectes municipals i desenvolupa activitats per compte propi. Més informació en www.aumsa.es.

D'altra banda, està en tràmit la subhasta d'algunes vivendes que no poden servir per a lloguer social perquè són molt grans (algunes vivendes tenen més de 200 m²), o pel seu estat, perquè no reuneixen les condicions d'habitabilitat mínimes.

Coordinació amb altres servicis

No es coordinen amb AUMSA. Respecte a Servicis Socials, no hi ha un procediment, sinó que les relacions són cas per cas. En este sentit, adscriuen vivendes a Servicis Socials quan els en sol·liciten per tindre una situació d'emergència, o per altres circumstàncies.

Quan es produïxen desperfectes en les vivendes cedides a Servicis Socials, es retornen a Patrimoni, en un estat de conservació lamentable. A poc a poc s'està aconseguint que es rehabiliten amb càrrec a les seues partides pressupostàries. Ara el Servici de Benestar Social té una contracta per a manteniment, amb la qual cosa la situació ha millorat notablement.

No obstant això, en el Servici de Patrimoni acaben els béns que estan en pitjor estat, que necessiten reparacions o que no tenen un ús assignat.

També s'adscriuen vivendes a altres delegacions municipals, per a projectes residencials.

Adjudicació

Han tingut alguna sol·licitud de cessió de sòl per cooperatives. Consideren que són bones iniciatives, però el sòl públic hauria de destinar-se a promocions en què els beneficiaris no siguen gent amb recursos econòmics elevats.

Les adjudicacions de solars, en cas de fer-se'n, haurien de ser per concurs públic, i no per adjudicació directa, encara que la normativa ho permeta en uns supòsits determinats.

Està prevista l'adjudicació de les vivendes actualment vacants, i de les que es vagen quedant lliures en el futur, a través d'un procediment de concurrència competitiva, previ barem.

Gestió de les vivendes

No se'n du a terme una inspecció periòdica a fi de controlar titularitats de les vivendes llogades, perquè no hi ha personal per a dedicar-lo a esta finalitat. Sí que es controla en els casos en què se sol·licita la subrogació en el contracte per part dels familiars amb dret a això.

En matèria de gestió de la morositat, s'efectuen requeriments periòdics, d'acord amb la normativa. Però es troben amb inquilins i inquilines que no paguen i amb algun cas d'ocupació il·legal.

A Natzaret tenen algunes vivendes amb una gestió molt complicada. Al Cabanyal intenten negociar amb les persones ocupes, però sense èxit. Han detectat casos de droga. També hi ha casos en què les vivendes ocupades es lloguen a famílies.

Per a qualsevol control, o només per a poder entrar a l'edifici, han d'identificar els ocupants, la qual cosa sovint esdevé impossible.

Els contractes d'arrendament es renoven cada 3 anys, moment en què es revisen les condicions. Molt poques vegades no es renova el contracte, solament en casos molt extrems, per exemple, quan es constata la desocupació de la vivenda.

La majoria de les persones inquilines són majors i viuen en vivendes sense ascensor. En alguns casos amb problemes greus d'accessibilitat, s'ha traslladat els inquilins a vivendes adequades, fins i tot reformant-les per a allotjar-los.

Les principals tasques que estan fent-se en matèria de gestió del parc són:

- cobrament de lloguers i impagaments,
- manteniment de les vivendes,
- problemes de convivència (però sovint són temes interns de convivència entre veïns que no es porten bé, que excedix les competències de l'Administració).

També ajuden els inquilins i les inquilines a sol·licitar unes ajudes determinades a Servicis Socials. No obstant això, este tipus d'actuacions provenen d'una iniciativa no regulada per part del Servici, i no de situacions detectades per un acompanyament social necessari a famílies determinades del parc públic de lloguer.

Les possibilitats de millorar la gestió de les comunitats d'inquilins són limitades. Els veïns tenen l'obligació de constituir-se en juntes administradores, per a poder assumir despeses de llum i els servicis comuns. Fins hui, han aconseguit la constitució d'una junta administradora en dos edificis, però és una iniciativa que depén molt de la predisposició d'alguna de les persones inquilines per a liderar i coordinar la iniciativa.

En les juntes de propietaris en edificis on només disposen d'alguna de les vivendes, no poden prendre part en les decisions, perquè hauria d'assistir-hi un representant de la corporació. S'ha plantejat de vegades la possibilitat de demanar la delegació, però no es podria assistir a totes les juntes. Per això, s'han de limitar a sol·licitar l'acta en què s'aproven les despeses i abonar-les.

2.4.4. Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de València

Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de València

Rafael Rubio, coordinador de l'àrea d'Urbanisme

Regidoria de Vivenda

A València només hi havia Servici de Vivenda, no una regidoria específica. S'espera que amb la nova estructura es puga donar un impuls decidit a esta matèria.

Planificació urbana de la ciutat

El nou PGOU que volia aprovar l'anterior equip de govern era un pla desenvolupista, que es va parar el 2015, no solament per l'evident canvi de cicle immobiliari i financer, sinó per l'ocupació de sòl d'horta.

En l'actualitat, està redactant-se el *Pla d'ordenació detallada*¹⁴. Es té intenció d'aturar el desenvolupament de sòl urbanitzable i protegir les zones de l'horta. Solament quedarien dos zones de *sòl rural comú*: la Punta i Benimàmet.

Oferta i demanda de vivenda

A l'hora d'analitzar les possibilitats de millorar l'oferta de vivenda a la ciutat, es poden tindre en compte tres àmbits sobre els quals treballar:

- En sòl urbanitzable, hi ha una borsa de terrenys aptes per a edificació, i també estan detectats els solars que actualment estan buits. L'edificació màxima permesa generaria unes 35.000 vivendes noves.
- Hi ha bastant vivenda antiga, amb necessitat d'una planificació en matèria d'ajudes i actuacions de rehabilitació.
- Hi ha una presència important de vivenda buida, sobre la qual s'ha d'actuar.

En teoria, la taxa de reposició mitjana de vivenda hauria de ser al voltant de 4 vivendes per cada mil habitants, amb la qual cosa en un horitzó que es plantejava abans de 800.000 habitants portava a una producció al voltant de 2.500 a 3.000 vivendes/any.

¹⁴ Vegeu [LOTUP, Llibre I, Títol II, Capítol III, Secció III, Pla d'ordenació detallada](#).

Amb el canvi de cicle i d'enfocament del desenvolupament urbanístic eixes xifres s'han aparcat. No obstant això, la petició de llicències va recuperant-se lleugerament. Actualment es concedixen llicències anuals per a 900 vivendes, i es preveu que s'arribarà a unes 1.300, la qual cosa seria quasi la meitat de la taxa de reposició normal.

Pel que fa al mercat dels preus de la vivenda, en estos moments està baix, amb un lleuger repunt dels preus en certes zones de la ciutat.

En matèria d'edificació de vivenda protegida, en estos moments no hi ha una planificació, ja que no hi ha ajudes des del Govern central i perquè els preus màxims corresponents a la ciutat de València estan més alts (1.800€/m²), que el preu de venda en el mercat lliure.

No obstant això, el lleuger repunt econòmic (encara que siga poc consolidat) genera expectatives.

D'esta manera, s'observa un repunt dels preus de la vivenda a Russafa, al centre i també al Pla del Real i Jesús.

Hi ha peticions de llicència a l'avinguda de França i també per part de cooperatives de vivenda de Madrid: Benicalap nord (1.500€/m²).

Respecte als solars i la seua edificació, molts són de la Sareb.

Rehabilitació i regeneració urbanes

Quant a vivendes amb necessitats urgents de rehabilitació, no n'hi ha un parc amb patologies significatiu, ni barris tan degradats que no puguem mantindre's. Llevat del Cabanyal, amb la seua pròpia estratègia, potser és Orriols l'altre barri a què cal fer més atenció en el futur.

També cal incidir en una millora de les dotacions per barris. Hi ha desfasament entre el nombre d'equipaments i la situació cèntrica d'uns barris determinats, per exemple, en el cas de Mestalla, amb molt poca dotació, però poder adquisitiu alt. Els barris més perifèrics estan relativament més ben atesos en matèria d'equipaments públics.

Respecte a l'Informe d'avaluació de l'edifici (IEE), des d'Urbanisme van a fer una campanya, encara que no tenen prou mitjans, ni d'inspecció ni de caràcter coercitiu, per a desenvolupar totes les mesures que comportaria un pla d'implantació general de l'IEE. D'altra banda, hi ha el problema que la gent que viu en els edificis que haurien de tindre'n, són gent major. Les comunitats de propietaris no consideren que els calga l'IEE mentre els defectes de l'edifici no siguen visibles. Tenen por que les inspeccions detecten deficiències greus, amb un cost elevat d'esmena. A Ciutat Vella hi ha més pressió, per la qual cosa n'hi ha més (exemple: en edificis protegits és obligatori).

Consideracions sobre unes eines de gestió municipal determinades

Tan important com el planejament adequat, és la gestió.

S'utilitza regularment el sistema d'expropiació. No obstant això, és un sistema car que consumix recursos pressupostaris importants.

L'Ajuntament té patrimoni municipal, però cal establir què se n'ha de fer: vendre i generar fons o edificar amb càrrec a pressupostos. Si no hi ha fons, cal vendre i, amb els fons obtinguts, construir vivendes. Es necessiten dos tipus de vivendes municipals: vivenda per a real·lotjaments i vivendes assequibles en lloguer.

A més, AUMSA té més de 600 vivendes. Hauria de llogar vivendes amb caràcter rotatori, per exemple, a gent jove, com a primera vivenda. També per a gent major. En estos moments, AUMSA té totes les vivendes ocupades. Abans llogaven a preu VPO, i amb les crisis, han abaixat els preus (d'acord amb l'associació d'inquilins d'AUMSA).

Han provat també edificar en règim de dret de superfície, en uns quants solars, abans de la crisi. Tanmateix, les empreses adjudicatàries no van poder portar avant els projectes, la qual cosa s'unix al fet que la gent està molt poc inclinada a comprar en sistemes alternatius a la plena propietat.

Mercat lliure de vivenda

Està produint-se el fenomen dels fons d'inversió immobiliaris, que compren edificis sencers a zona centre (Ciutat Vella i l'Eixample).

A Russafa els preus han pujat, sobretot els lloguers. Es produïx una demanda elevada d'estrangers, sobretot Erasmus, que s'hi queden 4 mesos i esta demanda dispara els preus.

2.4.5. Assessor d'urbanisme i vivenda de l'Alcaldia

Assessor de l'Alcaldia de València

Alejandro Pons Romani, arquitecte urbanista

Recursos municipals

Els recursos de l'Ajuntament per a vivenda són escassos i la Regidoria de Vivenda manca de prou personal. Respecte als recursos patrimonials de l'Ajuntament, hi ha un debat sobre si la

propietat pública de vivenda i sòl pot vendre's en casos determinats, o no hauria de vendre's en cap cas.

AUMSA és un mitjà propi de l'Ajuntament, però actua amb una operativa no unificada amb la resta del consistori i estableix els seus propis objectius. Té una àmplia experiència en actuacions urbanístiques i en promoció de vivenda, per exemple, ha fet intervencions interessants al centre de València en l'àmbit arquitectònic. En l'actualitat, actua per a unes tasques determinades que li encomana principalment Urbanisme, com la revisió del pla general, que seria una tasca del Servei de Planificació.

Amb la creació d'una Regidoria de Vivenda, coexistixen dos instruments: un servei municipal – la Regidoria de Vivenda– i una societat pública depenent d'urbanisme –AUMSA. Cal resoldre esta dicotomia i coordinar recursos i responsabilitats. L'estructura i el pressupost d'AUMSA ha de contribuir a l'execució dels objectius plantejats per les polítiques municipals de vivenda.

Recursos de la Generalitat

L'EIGE és un element central, amb què cal comptar. El projecte d'urbanització de la Torre (Sociòpolis) ha desequilibrat els comptes de la Generalitat en termes de pressupost de vivenda. Sociòpolis és una urbanització al costat d'un nucli existent, la pedania de la Torre, sense connexió entre tots dos i inacabada. Acabar-la representa un problema urbanístic i financer, amb vivendes no acabades, buides i altres d'ocupades il·legalment.

Actuacions municipals en vivenda

El Govern municipal, en el context actual, aposta en primer lloc per la intervenció pública directa per a incrementar l'oferta de vivenda assequible, que és molt insuficient.

Per a incrementar el parc municipal de vivendes en lloguer, hi ha la capacitat promotora d'AUMSA i la possibilitat de comprar vivendes buides. El 2016, va haver-hi un projecte d'oferta de compra de vivenda de l'Ajuntament que estava ben plantejat. No obstant això, les entitats financeres no hi donaven resposta, o van facilitar una documentació insuficient. Quant als particulars, va haver-hi solament tres ofertes.

Una altra possible mesura per a incrementar l'oferta pública de vivenda és la posada en marxa de programes de mediació i captació de vivendes buides per a posar-les en lloguer.

Tanmateix, també s'aposta per mesures indirectes, en particular les ajudes al lloguer, que permeten reforçar la política de lloguer de la ciutat.

També es vol facilitar que sorgisquen projectes de cooperatives en règim de cessió d'ús. AUMSA possiblement no és el mitjà més adequat per a canalitzar este tipus de projectes.

A això cal afegir el foment de la inversió privada, amb ajudes per a la rehabilitació, encara que se sap que tenen un efecte molt limitat.

Desequilibris

La ciutat de València està dividida entre zones cèntriques i zones de perifèria. Hi ha zones amb un excés de vivenda i altres amb un excés de demanda (els barris més demanats i barris on es concentra la immigració). La clau és connectar oferta i demanda i promoure la mobilitat entre barris.

S'arrossegueu inèrcies condicionades pel mateix disseny urbanístic a la zona metropolitana. Un exemple és la Coma, a Paterna, amb 600 vivendes, on es va arraconar la població considerada marginal, en un barri allunyat del centre de la ciutat, d'acord amb les polítiques de segregació del franquisme.

Per a evitar la creació de guetos, és important vigilar que el parc públic estiga disseminat i no concentrat.

2.4.6. Servei de Llicències de l'Ajuntament de València

Servei de Llicències de l'Ajuntament de València

Fernando Aledón Cuesta, cap del Servei

Rehabilitació del patrimoni immobiliari

A la nostra ciutat de València, el patrimoni immobiliari existent pendent a dia de hui d'una rehabilitació necessària és molt elevat. Dur a terme la rehabilitació d'este patrimoni és una tasca molt costosa econòmicament. Un indicador molt clar n'és l'ajornament reiterat de la llei en l'exigència del preceptiu Informe d'Avaluació d'Edificis en immobles de més de cinquanta anys; ajornament necessari per no fer incórrer l'Administració local en responsabilitats que la desborden pressupostàriament, però que no pot ser pretext per a la inacció perllongada sobre la seguretat dels ocupants i la recuperació de les nostres edificacions. És, doncs, necessària una política potser supramunicipal per a fer-ho viable.

Des del punt de vista mediambiental, és més sostenible rehabilitar que derrocar i construir de nova planta.

Les iniciatives particulars de la propietat d'immobles no són prou des de la perspectiva de barris i de ciutat. En l'actualitat, la rehabilitació duta a terme sobre el nostre patrimoni

immobiliari no és significativa. El problema sempre és econòmic. L'Administració pública és qui té la capacitat d'actuació amb més cotes d'eficàcia.

A l'hora d'intervindre en el patrimoni immobiliari, cal diferenciar les diferents problemàtiques, a saber: les quasi sempre escasses possibilitats econòmiques de la propietat o comunitat de propietaris; el sobrecost que implica intervindre en les edificacions amb protecció historicopatrimonial, unit a l'inexistent increment d'aprofitament amb comparació d'immobles no protegits en el mateix entorn; les mancances de cada edificació per la seua deterioració i la seua escassa qualitat constructiva i de les dotacions urbanístiques de l'entorn.

Els planejaments vigents, especials de protecció dels entorns dels béns d'interés cultural, impliquen una rigidesa especial en les possibilitats d'intervenció, regides sempre per determinacions proteccionistes que pretenen dissenyar els entorns històrics i estableixen la manera d'intervindre en les rehabilitacions i els materials emprats, fet que implica un cost econòmic més elevat.

El marc de la rehabilitació per iniciativa privada se circumscriu a l'edificació individualitzada, i no està resultant gens eficaç, ja que l'exigència de la llei envers les comunitats de propietaris de constituir un fons de conservació del 3% de la quota anual de la comunitat no es porta a la pràctica per regla general. I és l'Administració pública la que pot arribar a plantejar polítiques d'intervenció a escala de barri, districte o àrees, en funció d'aspectes que els singularitzen, com ara la concentració d'infraestructura, l'absència d'accessibilitat, instal·lacions i dotacions obsoletes o inexistents, la nul·la eficiència energètica, etc.

Les lleis urbanístiques ja van tractar des de fa uns quants anys, i tracten hui, però sense emfatitzar, l'obligació de l'Administració de plantejar-se estos objectius. Per tant, hi ha les responsabilitats a escala social. La llei determina l'obligació de delimitar Àrees de Rehabilitació i Regeneració Urbana, i a València hi ha barris, principalment construïts en la postguerra o després de la riuada del 1957 que, si bé en el seu moment estaven perfectament justificats per la necessitat, hui ens n'hem de plantejar la rehabilitació i la regeneració per tal com estan molt degradats, per davall de l'estàndard de ciutat socialment acceptable.

Parlant de rehabilitació d'edificis, no podem deixar de fer un comentari específic sobre la necessitat d'intervindre, i de com fer-ho, en el patrimoni històric protegit. El patrimoni històric protegit, ho és de tots, tots en gaudim i a tots ens pertany (així es reconeix en la llei), i eixe dret de tots constituïx el límit de la propietat privada en la seua llibertat d'intervindre. Per la qual cosa cal entendre que és obligació de tots preservar-lo, no solament de la propietat. Així, potser hauríem de pensar que correspon a la societat fer-se'n càrrec de manera suficient. Com?, amb ajudes. I quant?, amb el cost del diferencial sobre una rehabilitació ordinària.

Hi ha un altre aspecte preocupant sobre el llegat rebut i com l'hem de transferir a futur, com és la falta de projecció en el temps del que concebem com a patrimoni històric. Quant ha de perdurar?, per a qui volem este patrimoni, per a nosaltres o per a la posteritat? Prenguem nota del que passa després d'un moviment sísmic que afecta seriosament una ciutat, d'exemples d'això n'hem vist molts. València està situada en zona sísmica, i la llei ja des de la

dècada dels 70 disposa per a tot el territori nacional que les actuacions de rehabilitació integral sobre edificis del patrimoni històric han de considerar, en la mesura de les possibilitats, la inclusió d'intervencions per a millorar-ne el comportament estructural, de tal manera que, després de la rehabilitació, disminuïska el risc de col·lapse en un pretés sisme, i es perda el patrimoni i vides humanes. Esta mesura legal sectorial, tanmateix, no es recull en les lleis de protecció del patrimoni històric, que procuren la rehabilitació amb les tècniques pròpies de l'edifici protegit, i semblen ignorar que una estructura isostàtica es comporta davant un sisme com un castell de naips.

Tornant al concepte d'infravivenda, tan present a la nostra ciutat, és un concepte que manca d'una bona definició en la nostra normativa. És un fenomen que està molt més present del que sembla en els nostres entorns de ciutat. La iniciativa privada, quan es tracta d'un promotor, moltes vegades fa per tota obra rehabilitacions parcials exteriors i, a voltes, inclusió d'ascensor, però les vivendes de l'edifici queden per a habilitar-les posteriorment de manera individual quan les adquirixen tercers, cosa que genera problemes nous per a compradors de bona fe, que veuen limitats els seus drets d'una vivenda digna. A tall d'exemple, breu però aclaridor, exposarem un cas recent: una rehabilitació parcial d'un edifici per una promotora; es rehabiliten elements comuns i estructura, es deixa el buit de l'ascensor preparat per a instal·lar-lo i les vivendes diàfanes perquè cada comprador se la distribuïska. Dissenyada així l'operació immobiliària i permesa mitjançant la llicència municipal escaient, el problema apareix amb el primer comprador d'una vivenda que sol·licita la llicència d'habilitació de la seua vivenda en una planta de l'immoble. Com se li pot donar ara l'accessibilitat a la vivenda que li conferix superar les barreres mitjançant l'ascensor. El primer comprador es troba sense ascensor fins que acudisquen la resta dels propietaris, es posen d'acord i, en consens, l'instal·len. Sens dubte, és un exemple clar de permissivitat excessiva cap al disseny d'operacions immobiliàries que hauria de fer-nos pensar en una regulació necessària de com i quant s'ha d'intervindre a l'hora de rehabilitar immobles.

El simple fet d'eliminar una barrera arquitectònica mitjançant la implantació d'un ascensor on no ho n'hi ha està recollit en la Llei de mobilitat, que va des de l'ús dels elements comuns de l'edifici, passa per la de l'element privatiu de vivenda o local, i acaba per l'ocupació del domini públic a la vora de la façana, si no hi ha cap altra solució. Però això que la llei ja recull, en la pràctica i sense reglament de desenvolupament, la realitat és que té quasi sempre una solució difícil i acaba en la via judicial.

És una cosa paradoxal que la nostra normativa autonòmica actual sobre disseny i qualitat de les edificacions de vivendes considere l'ascensor un "element de luxe" i permetia edificis de nova planta de vivendes de dos plantes i algun altre cas més, sense ascensor. Estem generant patrimoni immobiliari de nova factura sense accessibilitat bàsica. I d'altra banda, tramitem centenars d'expedients anualment de llicències per a eliminar eixa barrera arquitectònica, en el millor dels casos implantant ascensors, o baixant els existents a cota zero, i en el pitjor dels casos amb mesures pal·liatives poc convinents per impossibilitats físiques de l'immoble.

Complexitat administrativa

El compliment de l'urbanisme és un tema complex. En el terme de la ciutat de València hi ha al voltant de set-centes figures de planejament vigents. Així mateix, normatives sectorials de compliment obligat, estatals, autonòmiques i locals, també n'hi ha més de sis-centes. Tot això sumat al fet que la norma no sempre és afortunada en la redacció i que les competències entre administracions se solapen de vegades, és el que comporta una complexitat en l'anàlisi d'estes per part dels projectistes i dels tècnics municipals a l'hora de redactar els projectes o supervisar-los, respectivament, que els exigeix una gran qualificació i no els allibera de cometre errors, cosa que provoca inseguretat jurídica.

Per això, el noranta per cent dels projectes sotmesos a informe tècnic municipal prèviament a la llicència solen ser fallits, és a dir, negatius, i han d'esmenar-se deficiències per a poder aspirar a la concessió de la llicència municipal.

D'altra banda, la llei no preveu situacions anòmales o especials. No preveu, per exemple, com es restaura la legalitat urbanística quan s'ha destruït voluntàriament un edifici amb valor històric patrimonial; la reposició a l'estat inicial és inviable, el patrimoni ja no existix, es podrà reproduir de nova factura, la responsabilitat i les multes estan reglades, però no existix. El legislador potser hauria de regular més control de l'Administració a l'hora d'intervindre en el patrimoni històric.

Tampoc preveu la llei com es resol en temps de crisi econòmica aguda i perllongada com l'experimentada fa poc, en què els promotors van desaparèixer literalment. Durant anys, administradors concursals primerament i, després, entitats de crèdit, s'han fet càrrec de la propietat d'aquelles obres paralizades. Però en l'endemig, les administracions locals, sense previsió d'això, han hagut de dedicar fons públics a resoldre situacions de risc en la via pública i en obres abandonades.

La demanda d'immobles

València té un nombre de població estable, tanmateix, en particular, la demanda real de vivendes és constant al voltant de les dos mil l'any. Xifra que és consumida per factors socials, com ara la creació de noves unitats familiars, les separacions, les emancipacions, la migració, l'executiu empresarial, etc.

Amb estos factors, també el tipus de vivenda demanada canvia a causa de circumstàncies com: l'oferta i la demanda (a més oferta, més exigència del comprador, i viceversa). O bé si consistix en una operació d'inversió o per a viure-hi; en els anys de la "bambolla immobiliària" va quedar evidenciat que la inversió indiscriminada de particulars i no particulars en la compra d'immobles va portar a l'aparició massiva de productes enganyosos com la "vivenda zero", és a dir, un únic espai sense distribució d'habitacions, amb el mínim de vint-i-quatre metres quadrats, que podria qualificar-se d'infravivenda. Sobre això, hui dia la demanda ha canviat, el comprador majoritàriament busca vivenda i exigeix un mínim de superfície i d'habitacions.

Hi ha un altre factor que determina la grandària de les vivendes, que és el poder adquisitiu. En els enclavaments “ben situats”, el producte immobiliari que s’oferix és la vivenda gran amb bastant superfície, mentre que, en uns altres de menys abellidors, el producte és en general la vivenda menuda.

2.4.7. Empresa municipal de vivenda AUMSA

Gerència de l’empresa municipal de vivenda AUMSA

José Antonio Martínez Roda, gerent de l’empresa municipal de vivenda AUMSA

AUMSA naix fa 30 anys com a societat que du a terme actuacions urbanístiques en què no hi ha rendibilitat per a operadors privats. En l’actualitat, no són només una empresa de vivenda com en altres ciutats, sinó que tenen un camp d’activitat més ampli.

Quan l’Ajuntament desenvolupa una actuació urbanística, acudix a l’empresa municipal. Este tipus d’iniciatives haurien de planificar-se amb els mateixos criteris d’eficiència que s’utilitzen per part de l’empresa privada, per a definir quan és necessària la intervenció pública i quan no.

Quan les operacions estan ben planificades, s’entra en un cercle viciós: s’actua amb marge i els recursos generats es poden reinvertir en vivenda pública en lloguer.

Promoció de vivendes

Tindrien sòl disponible per a edificar al voltant de 400-500 vivendes protegides. Però per a fer-ho cal fer primer una previsió de recursos econòmics. Amb l’alienació d’unes parcel·les determinades poden generar recursos econòmics que permeten l’edificació de promocions en lloguer.

També es poden generar recursos amb la venda de vivendes que actualment estan disperses per la ciutat. Per a posar-les en lloguer cal demanar autorització a la Generalitat o demanar-ne el seu canvi de qualificació. Estan en edificis on ja hi ha vivendes en propietat, i consideren que no és recomanable barrejar perfil inquilí i propietari. A més, es dificulta molt la gestió, ja que s’han de negociar les despeses comunes amb les diferents comunitats de propietaris de cada edifici.

És recomanable dissenyar promocions exclusives en lloguer, amb la qual cosa se simplifica la gestió i s’estalvien despeses de gestió i manteniment. Entenen que la vivenda pública en

lloguer es pot fer en estos moments mitjançant obra nova o mitjançant la rehabilitació integral d'edificis.

A més, seria convenient que es fixara el perfil dels demandants que es vol atendre, de manera que no s'entre en conflicte amb el perfil d'inquilí que està en el mercat privat.

Gestió del parc de lloguer propi

Actualment té unes 600 vivendes en règim de lloguer protegit, amb una tipologia d'adjudicatari diferent de la de les vivendes del parc públic municipal en lloguer social. Una empresa municipal pot oferir vivenda protegida, però no vivenda social, perquè no podria mantindre la sostenibilitat econòmica.

El perfil dels inquilins a qui es dirigix la vivenda protegida té uns ingressos entre 1,5 i 4,5 vegades l'IPREM¹⁵, i la renda de lloguer no pot superar el 30% dels seus ingressos.

Ara estan en un 100% d'ocupació, i gestionen una llista d'espera curta. Abans, va haver-hi vivendes buides, però han arribat a la plena ocupació amb un "Pla d'Actuacions" per a captar inquilins.

La sostenibilitat econòmica en la gestió dels ingressos permet mantindre el parc en condicions, evitar-ne la degradació i ser atractiu per als futurs inquilins.

Pel que fa als preus de les rendes, les seues vivendes estan per davall del mercat: aproximadament un 15% al centre històric, i un 20% a la perifèria.

Tenen interlocució amb l'associació d'inquilins de les seues vivendes, amb la qual negocien les condicions de manteniment, els preus dels lloguers i intervenen en conflictes que es pugen generar. Fa poc va haver-hi un acord per a corregir els preus dels lloguers, que es van abaixar un 10%. Només en este cas de baixada generalitzada dels lloguers van tindre necessitat d'una transferència de l'Ajuntament, per a compensar les pèrdues ocasionades.

Són molt rigorosos pel que fa a la restitució de la vivenda en bon estat. Exigixen la fiança, i quan se'n va l'inquilí, revisen la vivenda. La gent ho sap i es preocupa per l'estat a l'hora d'entrar i detectar els eventuais desperfectes que cal corregir.

Tenen el seu propi procediment de gestió d'impagaments i control jurídic dels contractes. En cas de problemes, tenen dissenyades 3 fases: fase amistosa, carta burofax, reclamació jurídica.

Busquen no legalitzar situacions d'ocupació no permesa, ja que es generaria una sensació de greuge entre el col·lectiu d'inquilins.

¹⁵ L'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) és l'índex de referència a Espanya per a l'assignació d'ajudes i subsidis en funció dels ingressos, com les ajudes per a la vivenda.

Encara que l'Ajuntament concedisca subvencions per als inquilins amb rendes més baixes, preferixen no tindre inquilins subvencionats, perquè si un any no es convoquen, es poden generalitzar els impagaments. Tampoc tenen recursos humans o materials per a atendre possibles necessitats d'acompanyament social.

La captació de vivendes buides per a posar-les en lloguer assequible és complicada, ja que la gestió de les vivendes disperses ocasiona més despesa que quan les vivendes es localitzen en el mateix bloc d'edificis.

Projectes i encàrrecs

AUMSA du a terme també projectes singulars per a la ciutat. Reben el 5% del valor de cada actuació, la qual cosa els ha permés finançar-se.

Actualment estan desenvolupant 11 encàrrecs de planejament urbanístic el 2016, entre els quals hi ha la revisió del Pla General, el Pla Especial del Cabanyal i l'Ordenació del Centre Històric.

2.4.8. Societat pública Pla el Cabanyal-el Canyameler

Gerència de la societat pública Pla el Cabanyal-el Canyameler

Vicente Gallart Torán, gerent de la societat pública Pla el Cabanyal-el Canyameler

Les diferents inversions que estan programades i compromeses fins al moment actual en el conjunt del Cabanyal-el Canyameler provenen de tres orígens diferents: Pla Confiança, ARRU i EDUSI. En total sumen una inversió de 62.500.000 € aproximadament, incloent-hi els quasi sis milions dels particulars.

De tota esta inversió, tan sols uns 16.000.000 € està prevista que es duga a terme sobre immobles públics (vivendes i equipaments). Cal tindre en compte que la posada en ús de totes les propietats públiques (rehabilitar vivendes i edificis existents, i reedificar sobre els solars) tindria un cost pròxim a 100.000.000 €.

Pel que fa a vivenda, la inversió preveu la rehabilitació de 9 edificis menuts amb el Pla Confiança (1.579.337 €) i 13 més entre rehabilitació i nova construcció en l'ARRU (1.473.550€). Les inversions que preveu l'EDUSI (1.800.000 €) en l'apartat vivenda no signifiquen d'entrada l'augment de les actuacions, sinó la millora energètica sobre les ja programades.

ARRU

Ha sigut la societat Pla el Cabanyal-el Canyamelar qui va definir inicialment les actuacions i l'ens gestor de la seua tramitació a encàrrec de l'Ajuntament.

Les inversions de l'ARRU en matèria d'edificació van dedicades fonamentalment a dotar d'ajudes per a la rehabilitació de vivendes públiques i privades, encara que també hi ha ajudes per a la reedificació. Les ajudes provenen del Ministeri de Foment i de la GV, encara que en el cas de la reedificació solament procedixen del Ministeri de Foment.

El conveni signat amb el Ministeri preveia la reedificació de 50 vivendes i la rehabilitació de 250, una part reduïda de les quals havien de ser públiques. El pressupost que pensava destinar l'Ajuntament per a les actuacions sobre els seus propis immobles era d'1.160.250 €, davant dels 4.641.000 € que es tenia previst d'aportació dels particulars per a intervindre sobre les seues pròpies vivendes. Finalment, l'aportació de l'Ajuntament ha sigut d'1.475.872 €, incloent-hi la intervenció en l'edifici de la Llotja, no prevista inicialment. En el cas dels particulars, l'aportació final ha sigut de 5.674.766 €.

En el cas de la rehabilitació les ajudes cobrixen el 55 % del pressupost fins un màxim de 20.000 € per cadascuna de les vivendes que constitueixen l'edifici. En el cas de la reedificació, les ajudes són el 35 % del pressupost fins un màxim de 30.000 € per vivenda. Estes quantitats són les mateixes, siguen vivendes públiques o privades. Com que, en el cas dels edificis públics, és l'Administració corresponent o, si escau, la societat pública Pla el Cabanyal qui ha de fer-se càrrec del pagament de les obres i atés que la seua disponibilitat pressupostària és molt reduïda, ha tingut un abast molt limitat. El bon acolliment que ha tingut en els propietaris privats ha fet que les ajudes s'esgoten, s'ha arribat a 133 expedients i s'ha fet que les ajudes arriben a 551 famílies (538 de rehabilitació i 13 de reedificació), molt més del que s'havia previst inicialment.

L'Àrea a què anaven dirigides les ajudes és tot l'àmbit històric del que signifiquen els barris del Cabanyal-el Canyamelar-Cap de França, amb una població actual de 20.544 habitants, segons el cens del 2015.

Pla Confiança

Ha sigut la societat Pla el Cabanyal-el Canyamelar qui va definir inicialment les actuacions i l'encarregada per part de l'Ajuntament de tirar avant les actuacions en matèria de vivenda.

El Pla Especial de Suport a la Inversió Productiva en Municipis de la Comunitat Valenciana (Pla Confiança) va permetre la inversió d'11.769.985 € (PIP 1) + 7.437.056 € (PIP 2) al barri. En realitat, es tracta de dos plans Confiança. El primer pla ja estava redactat per la corporació anterior i a punt de licitar-se, i solament inclou clavegueram i reurbanitzacions.

El 2n Pla Confiança estava dirigit a executar el bulevard de Sant Pere. Este pla s'ha pogut reconfigurar i s'han dirigit els fons a temes d'urbanització, vivenda i equipaments. Les vivendes, no estava previst incloure-les inicialment, però finalment sí que ha sigut possible.

En l'apartat d'equipament es rehabilitaran un local menut per a ús veïnal, l'edifici de l'Escorxador per a Arxiu Històric, un edifici per a Centre de Servicis Socials i un altre per a les oficines de la societat Pla el Cabanyal. També es construirà un edifici per a assumptes relacionats amb la joventut.

En l'apartat de vivendes es rehabilitaran 9 edificis menuts.

EDUSI

Pel que fa a l'EDUSI, la societat Pla el Cabanyal-el Canyamelar no ha sigut la competent en la seua definició, ni ha participat com a tal en l'adjudicació del seu pressupost, si bé ha sigut consultada en alguns apartats relacionats amb el nostre àmbit de competències.

Tal com ha quedat definit el pressupost de l'EDUSI, no disposa de cap apartat destinat a posar en marxa la rehabilitació o la reedificació de vivendes, encara que sí que preveu "ajudes per a la millora energètica de vivendes" (1.800.000 €).

Personalment mantinc alguna discrepància amb la pertinència d'algunes de les inversions previstes en l'EDUSI. Per exemple, hi ha 1.380.000 € previstos per a un espai esportiu obert que servisca al mateix temps de "mercat ambulant setmanal", és a dir, una suma important que iguala la inversió del pressupost municipal de l'Ajuntament de l'ARRU en vivenda al Cabanyal. A més, esta inversió es fa en una zona fora d'ordenació i, per tant, al marge del que preveja el futur planejament. Es pot pensar que una inversió de 50.000 € podria permetre assolir els objectius plantejats amb este projecte, segons em van arribar a manifestar els responsables de l'EDUSI. D'altra banda, el mercat ambulant podria convertir-se en un conflicte, a la vista del que ha anat passant amb el "mercat ambulant alternatiu" que la policia ha de dissoldre cada dijous al mercat ambulant del Cabanyal.

L'operació de la construcció de diverses àrees d'aparcament perifèric durant l'any 2017, amb un pressupost de 684.000 €, que també se situen en zones que experimentaran modificacions en el planejament i que estan destinades a tindre un paper important en la connexió del barri amb el seu front litoral, també em fa l'efecte que serà poc reeixida.

Patrimoni públic al Cabanyal

Al Cabanyal es van comprar 676 vivendes, principalment per a derrocar-les. Una part important es van derrocar i van generar els 130 solars públics existents actualment. 170 d'eixes vivendes conformen els 83 edificis que íntegrament són de propietat pública, la resta,

224 vivendes, estan disperses, integrades en 87 edificis en què es partix la divisió horitzontal amb propietats privades.

Les actuacions descrites anteriorment i previstes en l'ARRU i el Pla Confiança, 21 edificis, encara que van en la bona adreça, incidixen sobre una part insignificant d'estes propietats, atesa l'escassetat del pressupost municipal amb què compten i la inversió que cal per la mala situació en què estan. La major part de la inversió significa la nova construcció sobre els molts solars existents.

Per part de la societat Pla el Cabanyal-el Canyameler, les seues possibilitats d'inversió són mínimes, llevat que faça "caixa" venent una part de les seues propietats per poder invertir en la rehabilitació d'unes altres. De moment les vendes que s'han fet han anat dirigides a obtenir liquiditat per a despeses de funcionament, sense que es puga programar un pla d'inversions per a la posada en ús de les seues propietats.

Des de la societat Pla el Cabanyal-el Canyameler hem llançat una proposta a les regidories de Vivenda i Patrimoni Municipal, que ha sigut corroborada pel nostre consell d'administració, per a dur a terme algunes modificacions en els pressupostos municipals disponibles en l'ARRU i l'EDUSI (justificar actuacions pressuposades inicialment en l'ARRU, amb pressupost municipal previst en l'EDUSI, que permeten alliberar pressupost municipal de l'ARRU), que farien possible, a través d'una addenda per a aprofitar unes ajudes que encara queden disponibles del Ministeri de Foment en l'ARRU actual, i la signatura d'un nou conveni ARRU, poder donar un altre impuls a la rehabilitació i la reedificació de propietats municipals, sense que això suppose una nova aportació de pressupost municipal.

El Bloc de Portuaris

En el Bloc de Portuaris hi ha 168 vivendes, 36 propietat d'EIGE, 34 del Pla el Cabanyal, 7 de l'Ajuntament i la resta de particulars. En total 77 de propietat pública, de les quals 33 estan ocupades, la major part per famílies d'ètnia gitana. Desconeixem la situació en què estan les moltes vivendes privades que han sigut abandonades pels amos, per la degradació generalitzada en què ha caigut el bloc.

El Bloc de Portuaris està actualment fora d'ordenació. Cap de les tres entitats públiques que mantenim propietats en el bloc té un projecte definit que permeta posar-se a treballar en una direcció determinada. El problema del bloc, aparentment, no és una qüestió de ruïna arquitectònica, qüestió de què no es té coneixement. El desconeixement de les condicions en què està sent habitat per propietaris i no propietaris, de les expectatives dels que són propietaris, residents i no residents, del nivell d'ocupacions "delictives" per qüestions de droga principalment, tot això impossibilita una reflexió prèvia a la presa de decisions sobre el seu futur. Des de Pla el Cabanyal no tenim més informació, ni policial ni de Servicis Socials, que la que hem pogut obtenir nosaltres directament. Tan sols una actuació integral, des del punt e vista arquitectònic i social faria viable la supervivència d'este bloc. La situació actual és la cosa més semblant al "caos", cosa que una administració conscient no s'hauria de permetre.

Possiblement la rehabilitació arquitectònica del bloc podria contribuir millor a la resolució del conflicte social que acull que no el derrocament, però per a això cal aprofundir en el coneixement de la seua realitat, dels interessos dels seus propietaris i de les expectatives dels que hi viuen actualment.

Pla del Cabanyal

Les oficines de Pla el Cabanyal-el Canyamelar s'han convertit l'últim any en el punt de referència a què molts veïns acudixen a la recerca de solucions especialment relacionades amb l'accés a la vivenda o locals. També desperta l'interés de nous "emprenedors" que veuen l'oportunitat d'instal·lar-se al barri. Des de cooperatives de vivendes per a adults, fins a la implantació de cotreballs que pretenen congregar professionals del món dels audiovisuals a qui agradaria instal·lar-se al Cabanyal. Des de famílies que busquen una vivenda social, que acudixen a nosaltres perquè veuen frustrades les seues expectatives després de la seua sol·licitud en l'Ajuntament, fins a inversors que volen conèixer els plans de futur del barri, per a poder planificar el seu aterratge al Cabanyal. La llista de sol·licituds de lloguers socials és interminable, també la de persones que amb uns recursos moderats a qui agradaria llogar una vivenda a preus de mercats.

En el passat, l'empresa tenia unes poques vivendes llogades, que mantenien en lloguer a les persones que hi havia en el moment en què es van comprar. Des de llavors, s'han arreglat 5 vivendes addicionals que estan utilitzant-se per a atendre sol·licituds provinents de Servicis Socials.

Pla el Cabanyal no té capacitat inversora. Per a arribar a final de l'any passat vam haver de vendre algunes propietats. El valor actual de les propietats del Pla el Cabanyal (el mateix passa amb les de patrimoni municipal) valen menys del preu a què es van comprar. L'actualització del valor del nostre patrimoni ha generat unes pèrdues comptables, que han hagut d'assumir els dos accionistes, l'Ajuntament i EIGE a través d'una ampliació de capital de 500.000 € cadascun. En este moment la gestió de l'ARRU ens produïx una font d'ingressos, que ajuden a les despeses de funcionament. Per a poder afrontar alguna inversió que permeta posar en ús alguna de les seues propietats, no té cap altra opció que la venda de noves propietats.

El personal actual del Pla elCabanyal es compon de:

GERENCIA	2
Gerente	1
Asistente Gerente	1
DEPARTAMENTO JURÍDICO	2
Técnico Jurídico	2
DEPARTAMENTO ECONÓMICO Y RRHH	1
Técnico Contable y de RRHH	1
DEPARTAMENTO TÉCNICO	4
Director Técnico	1
Arquitecta	2
Técnico	1
DEPARTAMENTO ADMINISTRACIÓN	2
Administrativa	1
Administrativa	1
DEPARTAMENTO MANTENIMIENTO	1
Personal Limpieza	1
Total Personal	12

2.4.9. Entitat d'Infraestructures de la Generalitat Valenciana (EIGE)

EIGE-Entitat d'Infraestructures de la Generalitat Valenciana

Helena Beunza Ibáñez, directora general

María Jesús Rodríguez Ortiz, cap del Servei de Parc Públic

EIGE gestiona unes 14.000 vivendes del Parc Públic de la Generalitat a la Comunitat Valenciana, més de 8.000 en lloguer social. D'altra banda EIGE és propietària de 1.351 vivendes protegides, 1.069 de les quals destinades a lloguer assequible.

Així mateix, l'entitat gestiona parcel·les dotacionals a la Torre (Sociòpolis) que poden destinar-se a la promoció de vivendes de lloguer social o assequible, a través de col·laboració publicoprivada.

EIGE podria oferir la seua experiència en gestió als municipis que disposen de vivenda pública municipal per a administrar i gestionar el seu parc.

A València ciutat, EIGE gestiona quasi 1.200 vivendes del Parc Públic de la Generalitat, més de 400 per a lloguer social. D'estes vivendes, 40 estan ocupades sense títol (la majoria per a estudiar-ne la possible legalització) i 36 vivendes estan pendents de reparació.

D'altra banda, EIGE és propietària de 184 vivendes protegides, 173 de les quals destinades a lloguer assequible.

Pla el Cabanyal pertany al 50% a l'EIGE i al 50% al AUMSA. Hi haurà una ampliació de capital, 500.000€ de cada entitat.

El Bloc de Portuaris està considerat com a centre del comportament delictiu del Cabanyal. Des de l'Ajuntament de València, s'ha decidit que es mantinga l'edifici. La rehabilitació podria donar un bon exemple de col·laboració entre nivells de govern. En este bloc de 168 vivendes, la Generalitat és propietària de 36 vivendes (20 de les quals arrendades, 8 ocupades sense títol i 4 pendents de reparació).

La gestió del Parc Públic de la Generalitat que du a terme EIGE inclou:

- Inspecció de les vivendes (ocupació, estat de conservació, etc.).
- Gestió del cobrament de lloguers, requeriments en cas d'impagaments i tramitació de bonificacions per a adaptar les rendes a la capacitat socioeconòmica de les famílies.
- Campanyes informatives de fórmules de pagament i bonificacions.
- Coordinació de comunitats de veïns.
- Intervenció social coordinada amb els Serveis Socials municipals
- Actuacions per a impedir les noves ocupacions il·legals. Des de juliol del 2015 s'han desallotjat unes 30 ocupacions il·legals, sense que s'haja generat cap atenció mediàtica.

En l'actualitat, el nivell de morositat en el parc de vivendes que gestionen és alt, un 50% aproximadament.

2.4.10. Institut Valencià de l'Edificació (IVE).

Direcció de l'Institut Valencià de l'Edificació

Begoña Serrano, directora de l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE).

Rehabilitació i IEE

El repte principal que observen des de l'IVE és la necessitat de dinamitzar el parc residencial privat cap a la rehabilitació. A més, cal fomentar una cultura del manteniment preventiu dels edificis entre les comunitats de propietaris.

Els ajuntaments són conscients d'esta necessitat, encara que, per diversos motius, els informes d'avaluació d'edificis (IEE) no acaben d'elaborar-se de manera generalitzada, en desplegament de la legislació corresponent.

Davant esta situació, és important que l'Administració autonòmica exercisca d'element tractor i dinamitzador, i fomenti la informació i la formació. Cal construir una xarxa d'ajuntaments que actuen com a punts d'informació d'estes polítiques de foment de la rehabilitació.

Actualment, les inspeccions tècniques d'edificis es duen a terme principalment per a les sol·licituds d'ajudes a la rehabilitació. S'haurien de fomentar capacitacions i cursos d'homologació per a millorar la formació i la qualitat de les faenes fetes pels professionals. També s'hauria de generalitzar i sistematitzar la realització dels informes d'avaluació dels edificis.

Un element que no es té en compte gens és el risc sísmic que hi ha a València. L'IVE va fer mapes de vulnerabilitat, que haurien de tindre's en compte, ja que és molt important conèixer la situació dels edificis situats en les zones de més afecció. La reglamentació en matèria d'IEE hauria de tindre en compte este element, per a detectar i escometre les actuacions de seguretat necessàries.

Foment de la rehabilitació

És important donar eines jurídiques que oferisquen als ajuntaments un marc d'actuació més innovador. Per exemple, estendre la figura de l'Agent Rehabilitador. Hi ha un cas d'estudi interessant a Santa Coloma de Gramenet¹⁶, de promoció de la rehabilitació privada amb el lideratge públic: l'Ajuntament coordina les actuacions de rehabilitació gestionant directament les quotes aportades pels veïns.

Així mateix, cal analitzar altres marcs jurídics ja existents, i la seua possible aplicació, com la Llei de barris de Barcelona, en què s'introdueixen mecanismes que permeten cofinançar fins un 50% les actuacions de rehabilitació.

És molt important, des del punt de vista del foment de les actuacions de rehabilitació per part de les administracions, generar una bona base de dades de la situació dels edificis. Els informes d'avaluació dels edificis permeten un coneixement molt complet de la situació del parc existent. Per això, és imprescindible generar bones fonts d'informació, i també eines de diagnòstic que ajuden a prioritzar les zones o àrees on cal actuar de manera preferent.

Una altra àrea de treball important és la creació de programes per a la mobilització de vivendes buides. Moltes d'estes vivendes no ixen al mercat per les necessitats d'adequació, reforma o rehabilitació que requereixen.

Entre els elements que dificulten unes actuacions de rehabilitació determinades, fins i tot volent els veïns dur-les a terme, està el marc financer ofert pels bancs, els requisits dels quals paralitzen les iniciatives massa sovint. Les administracions haurien d'investigar les causes per

¹⁶ Vegeu la [ponència de Santa Coloma](#) en la [Jornada "Nous enfocaments en la gestió de la regeneració urbana i la rehabilitació d'edificis"](#), València, 10 d'octubre de 2016.

les quals unes sol·licituds d'ajudes determinades no acaben fructificant des del moment en què la comunitat ha de negociar amb les entitats financeres.

En l'àmbit de l'eficiència energètica, cal generar experiències pilot en matèria de rehabilitació associada a l'eficiència energètica. A València, a causa del seu clima més amable que en altres regions, les comunitats de veïns no tenen molt d'interés per l'eficiència energètica. Així i tot, és un tema fonamental fomentar la reducció dels consums energètics i d'emissions. En este sentit, des de l'IVE han col·laborat, per exemple, en l'elaboració del *Catàleg de tipologia edificatòria residencial*.¹⁷

2.4.11. Servei de Rehabilitació, Direcció General de Vivenda, Generalitat Valenciana

Servei de Rehabilitació, DG Vivenda

Noemí Piles Rovira, Servei de Rehabilitació

Ajudes a la Regeneració i la Reurbanització Urbanes

En la gestió de les ajudes a la regeneració i la renovació urbana, es va passar de gran a menut, d'ARRI a ARRU. Els ARRI generaven problemes de gestió administrativa, perquè eren tan extensos que no es podien escometre en 4 anys, i que havien de transitar d'un pla al següent. Això obligava a donar l'ARRI de baixa en el pla anterior i d'alta en el pla nou, o de gestionar uns quants ARRI que tenien condicions diferents, perquè venien de plans diferents. Les ARRU intenten solucionar este problema, ja que tenen un enfocament més limitat i més realista. Així i tot, el nou sistema permet escometre zones grans amb uns quants ARRU, com si foren diverses fases.

Les actuacions previstes en una ARRU no han de ser continus en l'espai, poden ser edificis dispersos dins de la zona de l'ARRU, però ha de fer-se per edificis sencers.

Amb les ARRU, es cobreix el cost de l'obra, a voltes amb participació dels veïns i les veïnes, a voltes no. En zones de recursos escassos –la situació més habitual– la participació dels veïns en el cost sol ser zero. No obstant això, en zones com els centres històrics pot demanar-se una contribució, com per exemple en el cas de la Finca Roja, en què els veïns disposen de més recursos econòmics, i on es va escometre una rehabilitació de compliment obligat, perquè es tractava d'un edifici històric i protegit.

¹⁷ <http://www.five.es/component/content/article/115,1,46/1089.html>

Si hi ha participació o no dels veïns i veïnes es decidix cas per cas, per a cada ARRU, a partir de la proposta feta per l'Ajuntament.

Hi ha un problema de percepció de les ARRU: les ajudes es consideren un ingrés, que tributa en l'IRPF, fins i tot quan no hi ha participació per part dels veïns i veïnes. No obstant això, en molts casos, la gent no s'esperen que l'ajuda els aparega en l'IRPF, i no ho entenen. Seria necessari millorar la comunicació sobre este aspecte de l'ajuda, perquè quede clar per a tothom i no hi haja sorpreses.

Ajudes de rehabilitació

Les ajudes a la rehabilitació del Pla estatal estan enfocats principalment a la millora energètica. S'exigix com a mínim el 30% de l'estalvi energètic, fet que suposa una obra bastant important.

Les últimes ajudes per a rehabilitació eren per a accessibilitat, eficiència energètica i problemes estructurals. S'hi han presentat més sol·licituds que en anys anteriors, encara que la convocatòria s'haja presentat en mesos roïns, durant l'estiu. Potser, la demanda va ser més alta per demanda emborsada, en la mesura en què no s'havien convocat ajudes d'este tipus des de fa temps.

Amb anterioritat al Pla estatal 2013-2016, les ajudes s'oferien sense termini i sense competència competitiva, només calia que complira les característiques. El sistema actual basat en convocatòries no solament limita les possibilitats d'accés a les ajudes, a més complica la gestió administrativa i genera pics de faena.

Les ajudes del Pla estatal es complementen amb un 5% addicional per la Generalitat. En l'última convocatòria, es van completar amb un 10% per a llars amb ingressos escassos. No obstant això, tindre en compte el nivell dels ingressos genera problemes. D'una banda, provoca situacions delicades per l'obligació dels veïns i veïnes de la finca de desvelar les seues declaracions d'ingressos. A més, les ajudes són per a l'edifici, amb la qual cosa tots els veïns i veïnes d'un edifici es beneficiaven del fet que alguns tenien ingressos escassos.

En plans anteriors, hi havia possibilitat d'ajudes personals, a més de les ajudes a la finca. Així mateix, en plans anteriors es finançava fins un percentatge més elevat (60%...), ara el màxim està en el 35%.

Ajudes de la Generalitat per a l'interior de la vivenda

La Generalitat oferirà ajudes per a la rehabilitació de cuina i bany. Es finançarà fins al 35%. La vivenda ha de ser vivenda habitual, i s'hauran d'adaptar les instal·lacions.

Serán també ajudes en concurrència competitiva. Els ingressos entraran en el barem, però no serán eliminators.

Seràn les primeres ajudes que hauran de sol·licitar-se telemàticament. Així mateix, la documentació que cal lliurar serà considerablement més reduïda, perquè no caldrà lliurar la documentació que ja està en mans de l'Administració.

2.4.12. Servei de Coordinació de la Direcció General d'Habitatge, Generalitat Valenciana

Servei de Coordinació DG Habitatge

David Osset, cap de secció promotors públics

Entre les eines que afavorixen la rehabilitació i la regeneració hi ha, entre altres:

- La Llei de 3R, ara derogada i substituïda pel RDL 7/2016, text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- El nou Pla de vivenda.

L'experiència de tramitació de les ARRU permet diferenciar entre dos casuístiques:

- Un primer conjunt de casos en què el promotor és el mateix Ajuntament o una empresa pública municipal,
- Un altre conjunt de casos en què els promotors són les comunitats de propietaris que estan dins de la delimitació de l'ARRU en qüestió.

Quan el mateix Ajuntament o l'empresa pública municipal és el promotor, el funcionament sol ser més àgil.

En l'ARRU del Cabanyal, com també en ARRU d'altres municipis, es va delimitar en un primer temps l'àrea. A continuació, les comunitats de propietaris interessats, que estan dins d'esta àrea, van haver de sol·licitar les ajudes. Perquè funcione este tipus d'ARRU, hi ha la necessitat d'una oficina d'informació potent.

Actualment, per a una rehabilitació, es donen ajudes fins a 11.000€, i per a una renovació, fins a 30.000€. Les ajudes cobrixen com a màxim el 35%. L'expedient el gestiona l'Ajuntament, que pot, per tant, definir prioritats. Les ajudes es financen a partir dels fons provinents del Ministeri de Foment, als quals s'afigen les quantitats corresponents a la Generalitat Valenciana i al mateix Ajuntament, si és el cas.

Finalment, es pot comentar que, des del Pla de Vivenda estatal, s'exigix que les renovacions incloguen una millora de l'eficiència energètica i que s'obtinga la certificació energètica B, la qual cosa és més difícil d'aconseguir en zones amb unes condicions climàtiques com les que té València.

2.4.13. Direcció de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de València

Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de València (ETSAV)

Vicente Mas Llorens (director en el moment de la trobada)

Ivan Cabrera i Fausto (director actual)

L'ETSAV

La Universitat no té interessos particulars, el seu interés és el bé públic. Per tant, en la Universitat, tenen l'avantatge que la seua independència els permet pensar amb molta llibertat. No defensa cap ideologia particular, encara que tinguen opinions.

L'arquitectura és una disciplina central, per generar el marc físic en què després es generen les relacions socials.

Demanda i oferta

Per a un Pla Estratègic de Vivenda, cal estudiar la demanda i l'oferta i localitzar-la en mapes, tot i que la demanda és més difícil de localitzar que l'oferta. Així mateix, interessa l'estudi de la distribució de les vivendes buides.

També seria interessant estudiar factors com la qualitat de la vivenda o la falta de servicis (transport, dotacions...), sobre la demanda.

Una professora de l'ETSA, l'economista Alicia Llorca, treballa entre altres coses sobre l'evolució dels preus de vivenda a València. En l'actualitat gestiona Aula Ciutat. Ha col·laborat amb el professor d'economia Josep Sorribes, un altre bon coneixedor de la ciutat de València.

Vivendes buides i rehabilitació

Els esforços s'han de centrar en el parc existent. Calen mesures per a desbloquejar les vivendes buides o no utilitzades. S'ha de determinar per què les persones mantenen les seues vivendes buides i trobar-hi solucions.

Es pot pensar que molts propietaris no lloguen per una situació inseguretut jurídica. Una solució seria, doncs, un programa d'intermediació, en què l'Ajuntament assumix els riscos, i

permet deixar arribar al mercat un nombre més alt de vivendes, la qual cosa tindria un efecte de moderació sobre els preus.

Altres vivendes buides no estan en condicions per a ser llogades. Cal buscar vies per a aprofitar la iniciativa privada per a traure les vivendes buides al mercat. Per exemple, a Barcelona una empresa rehabilita façanes i demana en contrapartida poder col·locar una casa de fusta al terrat, i tenen molt d'èxit. Caldria buscar un model similar per a les vivendes buides. Posa com a exemple la possibilitat que una empresa privada reforme/renove una vivenda desocupada i es quede una part del lloguer fins a amortitzar la inversió, mentre lliura l'altra part al propietari.

La regeneració urbana ha d'anar per blocs sencers, no es pot fer vivenda per vivenda.

Models de vivendes

Pel que fa al model de vivenda, caldria fer vivendes adaptades a les necessitats de diferents col·lectius, el mateix model de vivenda no val per a tothom. Hauria d'haver-hi promocions de vivendes amb més variació tipològica, segons diferents demandes.

Caldria plantejar-se més barreja d'usos, menys prescripció urbanística d'unitat d'ús, i deixar més espai al fet que el mercat decidisca sobre els usos adequats.

La normativa sobre vivendes de protecció hauria de permetre unitats amb una única habitació. Menys superfície construïda, menys cost.

Una altra proposta d'interés és la vivenda discontinua. Si es permetera que una vivenda poguera ser discontinua, podria tindre, per exemple, una habitació addicional amb bany, però sense cuina, en una altra part de l'edifici. Això permetria donar solució, per exemple, per a joves o persones majors, que mantindrien un vincle de proximitat amb la vivenda, o fins i tot despatxos professionals propers a la vivenda.

En els projectes de final de carrera es troben idees bones, encara que fora només una petita part que oferisca idees realment útils.

2.4.14. Secció Economia de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de València

Alicia Llorca Ponce, economista, professora en l'ETSAV

Alicia Llorca Ponce, doctora en economia, professora en l'Escola d'Arquitectura de Viabilitat Económico-financera i Finançament de Projectes

València és una ciutat dual, on es combina el nou i el vell. Hi ha barris, desenvolupats en els anys 60 i 70, que tenen una urbanització i una edificació de baixa qualitat, alguns dels quals degradats; en estos barris residix una població de baix poder adquisitiu. Des de la dècada dels 90, es desenvolupa la urbanització i l'edificació de nous barris com Campanar, Alfauir, l'avinguda de França i la Ciutat de les Arts i les Ciències, limítrofes amb estos barris construïts des dels 60 als 80. Estos barris nous són limítrofs amb zones d'expansió recent on les qualitats de la urbanització i del parc edificat són molt superiors, igual que el preu. Eixes zones són ocupades per residents de més poder adquisitiu.

En les zones on s'ha iniciat el procés de degradació, la rehabilitació és imprescindible, per a revertir el procés. En cas contrari, creix el risc d'entrar en un procés irreversible.

El procés de degradació està relacionat amb un procés de segregació social. Els ciutadans i les ciutadanes amb més renda alliberen estos espais, que són ocupats per famílies amb menys ingressos. La problemàtica en estos barris és diferent a aquella en què hi ha elements amb valor patrimonial. D'altra banda, en estos espais una part dels veïns no tenen els mitjans per a pagar la rehabilitació, ni tampoc tenen capacitat per a fer front a un cofinançament i no hi ha mitjans per a solucionar la situació. Això implica també que els que tinguen capacitat financera no tindran estímuls per a millorar la seua vivenda tenint en compte l'entorn.

La rehabilitació necessita un cofinançament del sector públic i privat. Algunes zones, com el Cabanyal, tenen atractius propis (proximitat de la platja, encant...) que permeten trobar finançament privat i superar la degradació. Per esta raó, el Cabanyal es rehabilitarà i és previsible que vegem un procés de gentrificació. Les llars amb menys capacitat econòmica es desplaçaran a un altre lloc.

No obstant això, moltes altres zones degradades són zones de baix valor patrimonial i sense avantatges o atractius especials i amb una població de baix poder adquisitiu. A això, es poden sumar problemes addicionals de degradació social, com les denominades màfies d'ocupes.

En estes zones, no hi ha prou recursos privats per a cofinançar la rehabilitació i cal trobar, instruments, solucions per al finançament de la rehabilitació.

Per exemple, podria pagar-se la rehabilitació integralment amb diners públics, però, en conseqüència, estes vivendes sembla que haurien de passar a ser propietat pública. D'esta manera es generarà al mateix temps un parc públic de lloguer.

Exemples de zones de València on s'observa un procés de degradació són, com ara, entorns de l'avinguda de Tres Forques i entorns del carrer de Sagunt, Orriols, l'esmentat Cabanyal i l'oblidat Natzaret.

En tota rehabilitació cofinançada amb diners públics, és fonamental l'ocupació obligatòria de les vivendes rehabilitades, per a assegurar que les ajudes tinguen com a destinació la millora de la situació de les persones, i no a generar més estoc de vivenda sense ús.

D'altra banda, també hi ha zones de València on es poden observar possibles processos de gentrificació. Per exemple, des de la universitat estem estudiant la gentrificació al barri de Russafa, en el qual trobem un nombre important de vivendes rehabilitades i unes altres de construcció recent en oferta

El Cabanyal té molts ingredients per a un possible procés de gentrificació. En els Poblatos Marítims, el barri del Grau no està ordenat encara. Per la seua ubicació, hi ha la possibilitat que es transforme en una zona de vivendes de luxe.

3. PERSONES I LLARS

En este capítol, s'analitzen les dades demogràfiques de la ciutat de València, en relació amb les necessitats de vivenda de les persones i les llars.

3.1. LA POBLACIÓ DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA

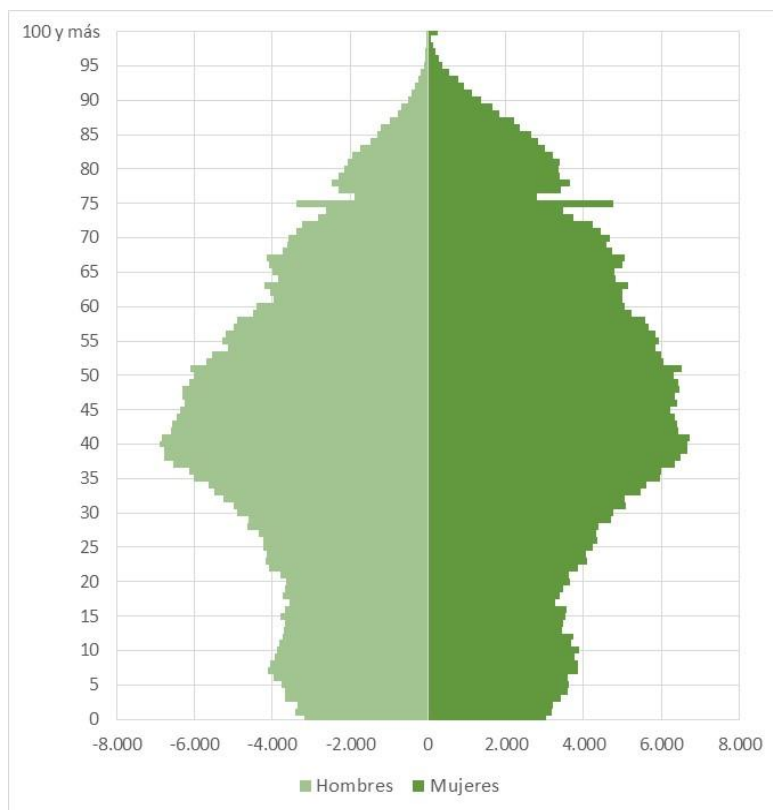
El 2016 vivien a València 791.632 persones, segons les dades del padró municipal.

La piràmide de la població de València presenta la forma típica d'una societat en fase d'envelliment.

Els grups d'edat més nombrós tenen al voltant de 40 anys i van nàixer a mitjan anys 70. Coincidint amb el retorn de la democràcia, s'inicia una caiguda ràpida de la natalitat, interrompuda breument per un "mini *baby boom*" durant els anys que llavors es van interpretar com un *boom* econòmic i hui, un *boom* immobiliari que es va perllongar aproximadament del 1998 al 2008 i va provocar una bombolla immobiliària molt important.

Des de l'inici de la crisi, la natalitat ha tornat a caure a un ritme accelerat. D'esta manera, d'acord amb les dades del padró continu en data 1 de gener de 2016, residixen a València 13.536 persones de l'edat de 39 anys, però solament 6.310 bebés de menys d'un any, és a dir menys de la meitat.

Figura 17. València ciutat. Piràmide de població 2016

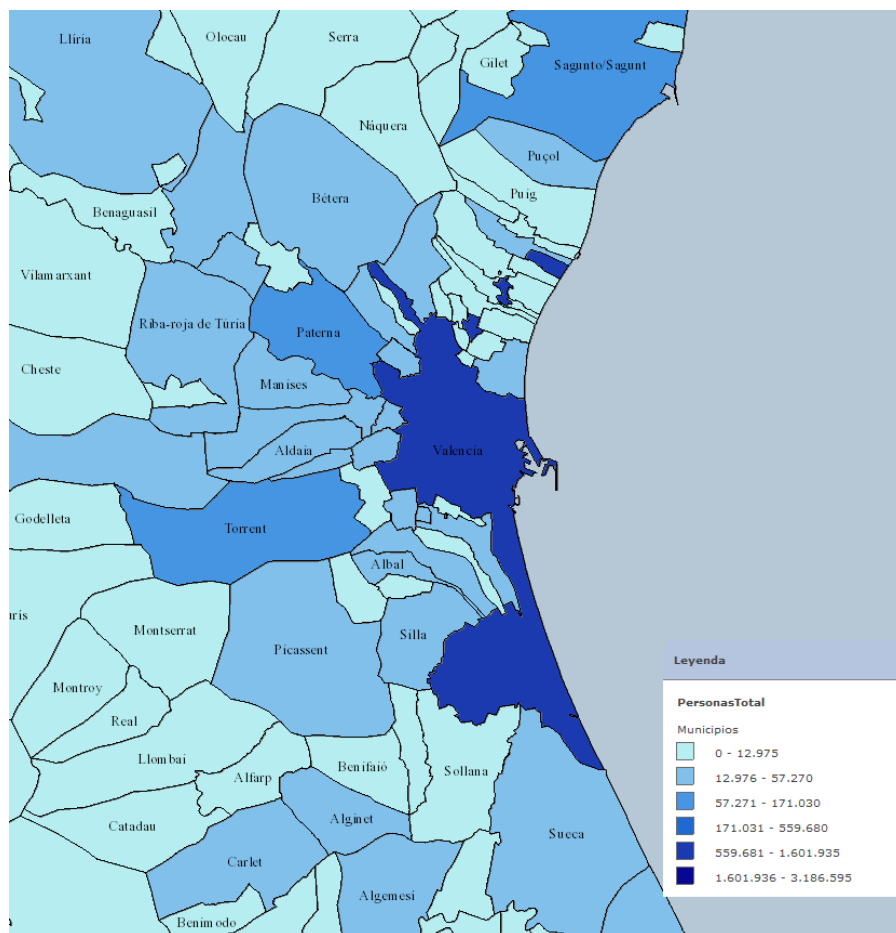


Font: INE. Estadística del Padró Continu a 1 de gener de 2016

3.1.1. Distribució de la població

La població de la ciutat de València concentra la major part de la població de la regió metropolitana.

Mapa 6. Població per municipis. València i municipis limítrofs

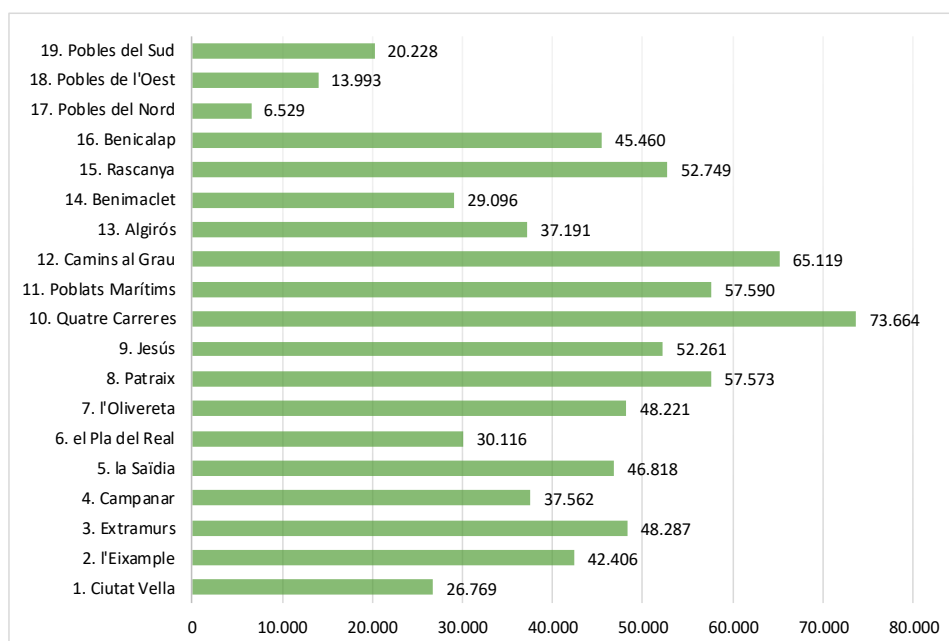


Font: INE. Cens 2011

Al terme municipal de València, la població es distribuïx de manera molt desigual entre els diferents districtes de la ciutat. Quatre Carreres i Camins al Grau acumulen més població.

Els districtes menys poblats són els Pobles del Nord, els Pobles de l'Oest i els Pobles del Sud. Ciutat Vella és el districte amb menys població entre els districtes del nucli urbà de València, seguit per Benimaclet i el Pla del Real.

Figura 18. Població per districtes de la ciutat de València



Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

Taula 20. Població per districtes i barris de la ciutat de València. Padró 2016

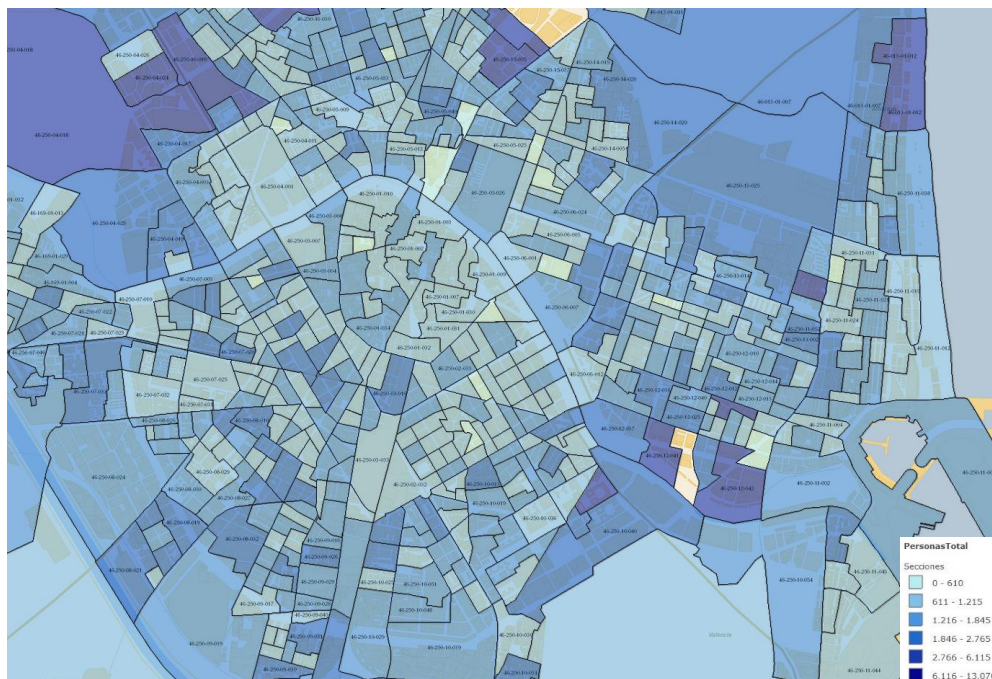
Districte / barri	Població	Districte / barri	Població
1. CIUTAT VELLA	26.769	11. POBLATS MARÍTIMS	57.590
1. La Seu	2.922	1. El Grau	9.502
2. La Xerea	3.879	2. El Cabanyal-el Canyameler	20.493
3. El Carme	6.404	3. La Malva-rosa	13.430
4. El Pilar	4.628	4. Beteró	8.131
5. El Mercat	3.555	5. Natzaret	6.034
6. Sant Francesc	5.381	12. CAMINS AL GRAU	65.119

2. L'EIXAMPLE	42.406	1. Aiora	25.079
1. Russafa	23.921	2. Albors	8.671
2. El Pla del Remei	6.861	3. La Creu del Grau	14.907
3. Gran Via	11.624	4. Camí Fondo	4.478
3. EXTRAMURS	48.287	5. Penya-roja	11.984
1. El Botànic	6.566	13. ALGIRÓS	37.191
2. La Roqueta	4.451	1. L'Illa Perduda	8.759
3. La Petxina	15.042	2. Ciutat Jardí	11.949
4. Arrancapins	22.228	3. L'Amistat	7.252
4. CAMPANAR	37.562	4. La Bega Baixa	5.709
1. Campanar	11.662	5. La Carrasca	3.522
2. Les Tendetes	5.193	14. BENIMACLET	29.096
3. El Calvari	4.804	1. Benimaclet	23.696
4. Sant Pau	15.903	2. Camí de Vera	5.400
5. LA SAÏDIA	46.818	15. RASCANYA	52.749
1. Marxalenes	10.520	1. Orriols	16.099
2. Morvedre	10.388	2. Torrefiel	25.961
3. Trinitat	7.842	3. Sant Llorenç	10.689
4. Tormos	8.354	16. BENICALAP	45.460
5. Sant Antoni	9.714	1. Benicalap	39.635
6. EL PLA DEL REAL	30.116	2. Ciutat Fallera	5.825
1. Exposició	6.676	17. POBLES DEL NORD	6.529
2. Mestalla	14.456	1. Benifaraig	1.004
3. Jaume Roig	6.402	2. Poble Nou	860
4. Ciutat Universitària	2.582	3. Carpesa	1.230
7. L'OLIVERETA	48.221	4. Cases de Bàrcena	344
1. Nou Moles	25.991	5. Mauella	47
2. Soternes	4.985	6. Massarrojos	2.324
3. Tres Forques	8.687	7. Borbotó	720
4. La Font Santa	3.512	18. POBLES DE L'OEST	13.993
5. La Llum	5.046	1. Benimàmet	12.891
8. PATRAIX	57.573	2. Beniferri	1.102
1. Patraix	24.581	19. POBLES DEL SUD	20.228
2. Sant Isidre	9.906	1. El Forn d'Alcedo	1.215
3. Vara de Quart	10.390	2. El Castellar-l'Oliveral	6.881
4. El Safranar	9.106	3. Pinedo	2.607
5. Favara	3.590	4. El Saler	1.704
9. JESÚS	52.261	5. El Palmar	769
1. La Raiosa	15.370	6. El Perellonet	1.430
2. L'Hort de Senabre	17.121	7. La Torre	4.643
3. La Creu Coberta	6.104	8. Faitanar	979
4. Sant Marcel·lí	9.971	VALÈNCIA	791.632
5. Camí Real	3.695		
10. QUATRE CARRERES	73.664		
1. Montolivet	19.568		
2. En Corts	12.119		
3. Malilla	21.965		
4. La Fonteta de Sant Lluís	2.807		

Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

Font: Cens 2011

Mapa 6. Nombre de persones per seccions censals. Ciutat de València i municipis limítrofs



Font: Cens 2011

3.1.2. Evolució de la població

La població de la ciutat de València ha crescut des d'unes 100.000 persones en els anys 1850, fins a les 792.054 persones censades el 2011. En el mateix període, el nombre de llars a València ha crescut des d'unes 20.000 en els anys 1850, fins a les 328.980 llars del 2011.

Taula 21. Evolució de la població i les llars. Ciutat de València

	Població	Llars
1842	66.355	14.999
1857	106.435	20.634
1860	107.703	22.591
1877	142.063	32.089
1887	168.740	40.678
1897	203.958	46.331
1900	215.687	49.029
1910	233.018	52.799
1920	247.281	63.028
1930	315.816	72.803

1940	454.654	97.582
1950	503.886	167.786
1960	501.777	141.389
1970	648.003	176.764
1981	744.748	224.882
1991	752.909	252.727
2001	738.441	275.594
2011	792.054	328.980

Font: INE. Censos de població i vivendes

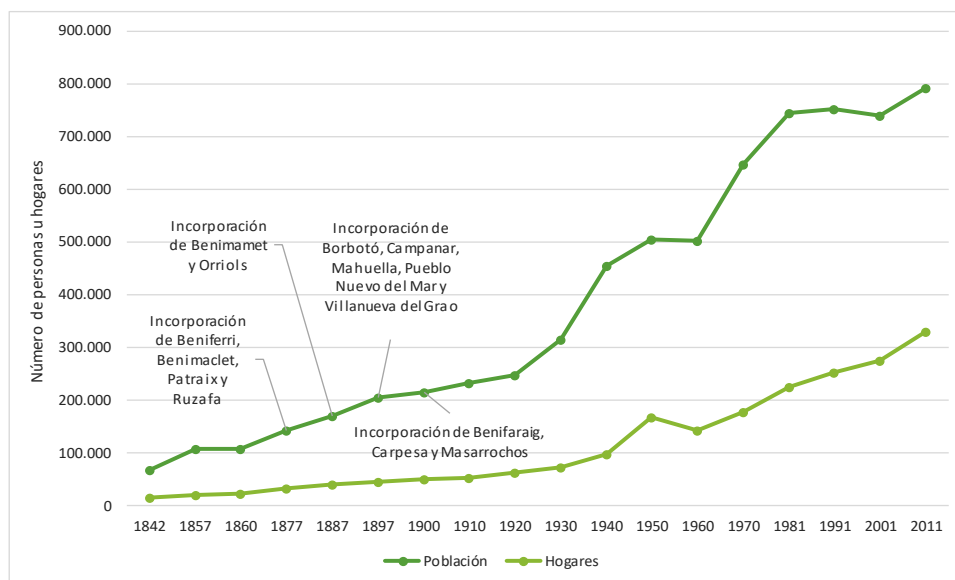
Des de les dades de l'últim cens, no es va observar creixement de la població en el municipi. Les dades del Padró municipal d'habitants indiquen fins i tot un creixement negatiu del nombre d'habitants.

Taula 22. Evolució recent de la població. Dades del Padró

	Població
2011	800.469
2012	799.188
2013	794.228
2014	787.301
2015	787.266
2016	791.632

Font: Padró municipal d'habitants de València, Oficina d'Estadística

Figura 19. Evolució històrica de la població i les llars de la ciutat de València



Font: INE

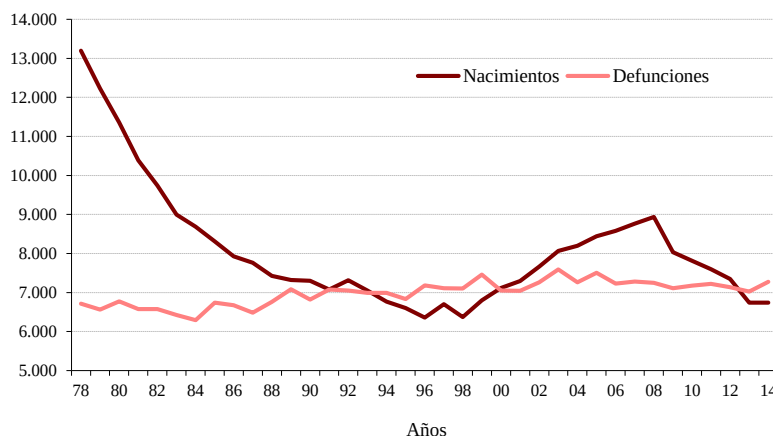
3.1.3. Evolució natural i migratòria de la ciutat

Llevat dels anys del “mini *baby boom*” en els anys 2000, s’observa una tendència cap a un creixement natural negatiu, és a dir un nombre més alt de defuncions que de naixements.

Esta tendència negativa del creixement natural s’accentuarà amb tota probabilitat en els pròxims anys. En efecte, en raó de la forma piramidal de la piràmide de població en el segment d’edat a partir dels 40 anys, el nombre de defuncions presentarà, sens dubte una lleu tendència creixent en els pròxims anys.

Al mateix temps, la piràmide de població permet observar que el nombre de dones en edat de procrear, aproximadament des dels 20 anys fins als 40, està en fase decreixent. Per tant, també decreixerà el nombre de naixements, llevat que esta tendència es compense per un creixement del nombre de naixements per dona.

**NACIMIENTOS Y DEFUNCIONES
1978-2014**



No obstant això, el saldo negatiu del creixement natural de la ciutat de València es veu compensat per un saldo migratori positiu.

Taula 23. Immigracions i emigracions registrades en el Padró Municipal segons el sexe. 2006-15

	Immigracions			Emigracions			Saldo Migratori
	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	
2006	42.958	22.388	20.570	33.011	17.219	15.792	9.947
2007	47.967	25.531	22.436	33.475	17.298	16.177	14.492
2008	41.250	22.095	19.155	31.673	16.603	15.070	9.577
2009	34.916	18.341	16.575	31.265	16.169	15.096	3.651
2010	37.204	19.641	17.563	31.385	16.481	14.904	5.819
2011	35.988	18.920	17.068	29.178	15.311	13.867	6.810
2012	32.479	16.840	15.639	27.309	14.169	13.140	5.170
2013	30.376	15.662	14.714	25.845	13.349	12.496	4.531
2014	32.786	16.935	15.851	26.105	13.320	12.785	6.681
2015	34.737	17.833	16.904	25.363	12.949	12.414	9.374

Font: Padró Municipal d'Habitants. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

Al creixement natural i el saldo migratori registrat en el padró, s'adjunten "altres moviments" amb un saldo negatiu, derivats de les tasques de manteniment del padró. El saldo final és d'un creixement de la població de 4.552 persones el 2015.

Taula 24. Resum de moviments registrats en el Padró Municipal d'Habitants per districte. 2015

	Creixement vegetatiu	Saldo migratori interurbà	Saldo moviments intraurbans	Saldo altres moviments	Saldo net
Total	-751	9.374	0	-4071	4.552
1. Ciutat Vella	-123	649	-144	-104	278
2. L'Eixample	-154	689	-131	-182	222
3. Extramurs	-147	611	-174	-196	94
4. Campanar	105	481	100	-189	497
5. La Saïdia	-174	665	-84	-294	113
6. El Pla del Real	8	392	-298	-119	-17
7. L'Olivereta	-140	474	144	-339	139
8. Patraix	-87	348	160	-199	222
9. Jesús	-20	587	54	-281	340
10. Quatre Carreres	-44	867	150	-362	611
11. Pobles Marítims	-125	563	-192	-355	-109
12. Camins al Grau	13	898	78	-391	598
13. Algirós	-110	482	-72	-289	11
14. Benimaclet	-19	429	-21	-154	235
15. Rascanya	129	591	111	-271	560
16. Benicalap	139	415	219	-232	541
17. Pobles del Nord	-12	59	18	-12	53
18. Pobles de l'Oest	20	43	18	-54	27
19. Pobles del Sud	-10	131	64	-48	137

Font: Padró Municipal d'Habitants. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

3.1.4. Evolució del nombre de llars

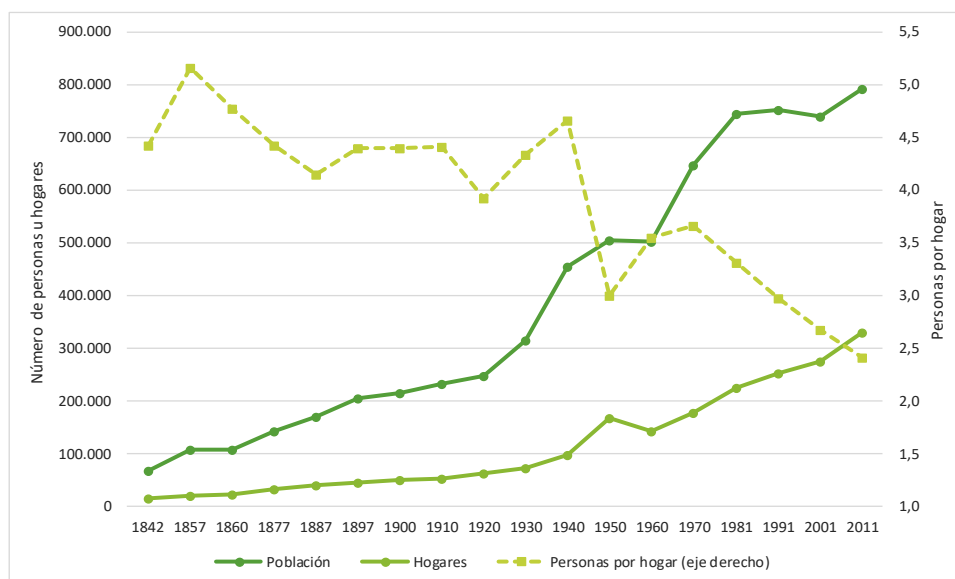
El nombre de llars a València ha crescut d'unes 20.000 en els anys 1850 a 328.980 llars censades el 2011.

Des del cens del 1960, el nombre de llars residint a la ciutat de València ha crescut a un ritme sostingut, amb un augment entre un 9% i un 27% entre els censos decennals.

No obstant això, el creixement quasi lineal de les llars entre el 1960 i el 2011, que es pot observar visualment en la Figura 20, és enganyosa. En efecte, esta constància aparent del creixement és el resultat de la interacció de dos factors molt diferents:

- Entre els anys 1960 i 1981, el nombre de llars creix per l'augment de la població de València, que progressa de quasi un 50% en 21 anys, i passa de poc més de 500.000 persones a quasi 750.000 persones.
- Entre els anys 1981 i 2001, el creixement del nombre de llars es deu exclusivament a la reducció constant del nombre de persones per llar, iniciada el 1970
- Entre els anys 2001 i 2011, inclosos els anys del *boom*, es torna a afegir un creixement lleu de la població (un 7% en 10 anys) a la disminució del nombre de persones per llar.

**Figura 20. Evolució de la població, les llars i la grandària mitjana de la llar a la ciutat de València.
Censos d 1842 al 2011**



Font: elaboració pròpia amb dades de l'INE

Taula 25. Evolució del nombre de persones i de llars entre el 1960 i el 2011 a València

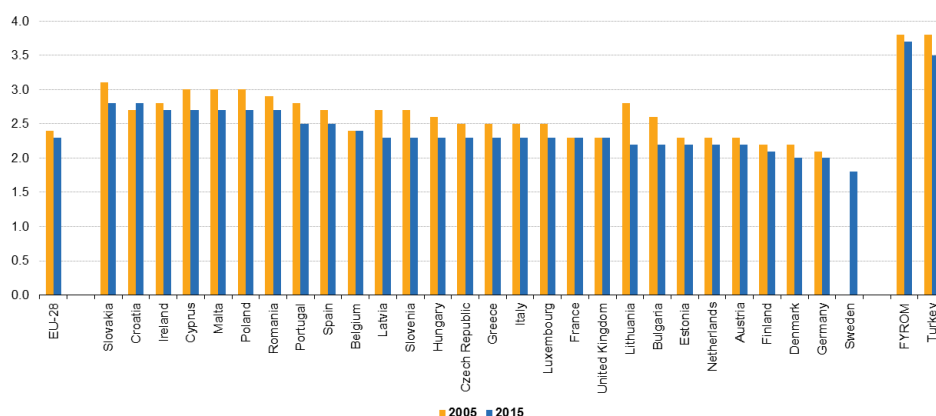
	Població	Llars	Persones per llar (eix dret)	Creixement intercensal nre. persones	Creixement intercensal nre. llars

1960	501.777	141.389	3,5		
1970	648.003	176.764	3,7	29%	25%
1981	744.748	224.882	3,3	15%	27%
1991	752.909	252.727	3,0	1%	12%
2001	738.441	275.594	2,7	-2%	9%
2011	792.054	328.980	2,4	7%	19%

Font: INE i elaboració pròpia

En l'actualitat, el nombre de persones per llar a Espanya s'ha acostat a la mitjana europea –2,5 persones per llar a Espanya el 2015, i 2,3 persones en la mitjana europea– i no queda molt lluny dels països amb menys grandària de la llar: Suècia (1,8 persones per llar), Alemanya i Dinamarca (totes dos amb una mitjana de 2 persones per llar)¹⁸. Per tant, la disminució de la grandària de les llars va acostant-se, sens dubte, a un límit, amb la qual cosa el seu efecte sobre el creixement del nombre de llars s'alentirà progressivament.

Figura 21. Grandària mitjana de la llar als països d'Europa, el 2005 i el 2015



Note: Ireland, FYROM (The former Yugoslav Republic of Macedonia) and Turkey: 2006 data instead of 2005 data

Source: Eurostat (online data code: hst_hhntych)

Font: Eurostat

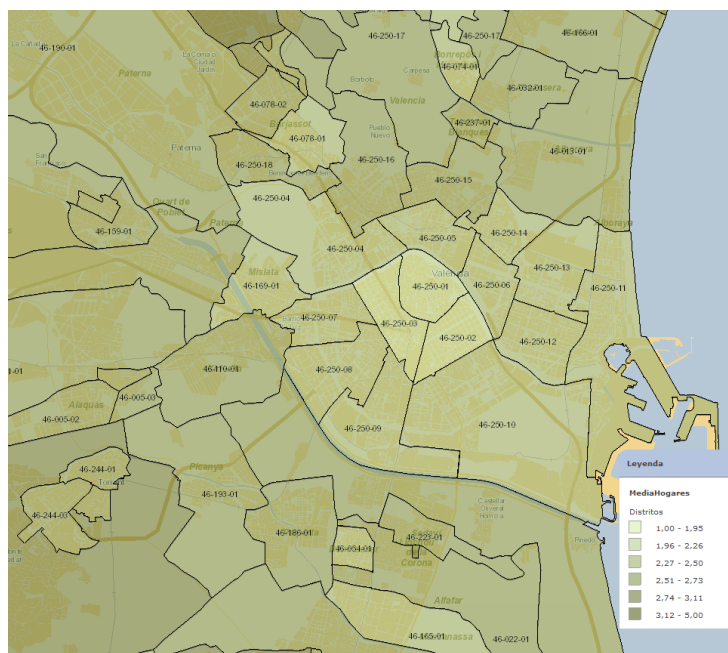
La grandària mitjana de les llars és més reduïda en els districtes centrals, Ciutat Vella, l'Eixample i Extramurs, i més àmplia en els districtes del nord, Rascanya, Benicalap i els Pobles

¹⁸ Eurostat, Household composition statistics.

http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/household_composition_statistics

de l'Oest. Així mateix, s'observa una grandària mitjana més àmplia de les llars en una gran part dels municipis limítrofs.

Mapa 7. Grandària mitjana de les llars per districtes. Ciutat de València i municipis limítrofs



Font: Cens 2011

Mapa 8. Grandària mitjana de les llars per seccions censals. Ciutat de València i municipis limítrofs



Font: Cens 2011

3.1.5. Població dels pobles i població disseminada

El 95,4% de la població de València residix al nucli urbà de València. El 4,1% residix en un dels altres 15 nuclis poblacionals (pedanies o pobles) que comptabilitza l'Institut Nacional d'Estadística al terme municipal de València, i un 0,6% de la població està disseminada fora dels nuclis poblacionals.

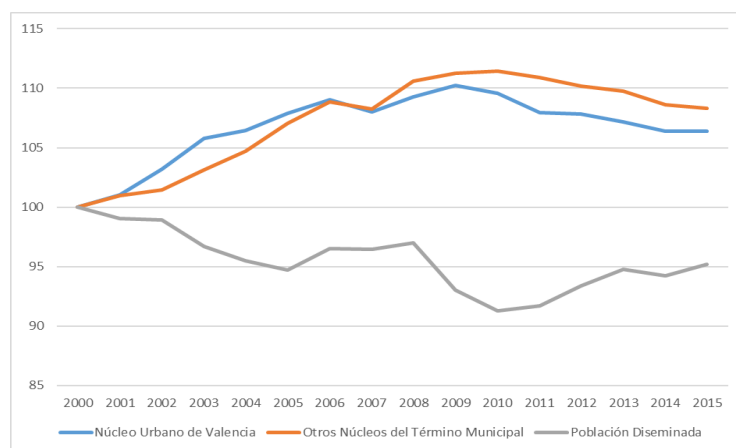
Taula 26. Població en unitats poblacionals del terme municipal de València

Unitat poblacional	2015	%
Població del terme municipal de València	786.189	100,0
Nucli urbà de València	749.738	95,4
Altres nuclis del terme municipal	31.989	4,1
Població disseminada	4.462	0,6

Font: INE. Padró Continu per Unitat Poblacional a 1 de gener de 2015

Encara que la situació residencial als pobles té particularitats respecte de la del nucli urbà de València, en termes mitjans, l'evolució de la població als pobles, considerats en conjunt, és molt semblant a la del nucli urbà de València: s'observa un creixement gradual durant els anys del *boom* econòmic i un decreixement lleu encetat a partir del 2009 o del 2010. Durant estos mateixos anys, la població disseminada del terme municipal presenta una evolució oposada.

Figura 22. Evolució de la població del terme municipal de València, segons el tipus d'unitat poblacional (any 2000 = 100)



Font: INE. Població del Padró Continu a 1 de gener

Si s'observa l'evolució de la població als pobles amb més detall, es noten evolucions poblacionals diferenciades entre el 2000 i el 2015. Destaca, en particular, un creixement més gran a Benimàmet-Beniferri, Massarrojos i el Saler (tant en el nucli urbà com en la població disseminada propera).

Taula 27. Població en unitats poblacionals del terme municipal de València

Unitat poblacional	2000	2015	Evolució 2000-2015
Benifaraig	894	964	70
+ disseminat	54	39	-15
Benimàmet-Beniferri	12.298	13.959	1.661
Borbotó	546	510	-36
+ disseminat	243	191	-52
Carpesa	1.178	1.134	-44
+ disseminat	97	90	-7
Cases de Bàrcena	119	120	1
+ disseminat	314	244	-70
Castellar-l'Oliveral	6.293	6.309	16
+ disseminat	605	571	-34

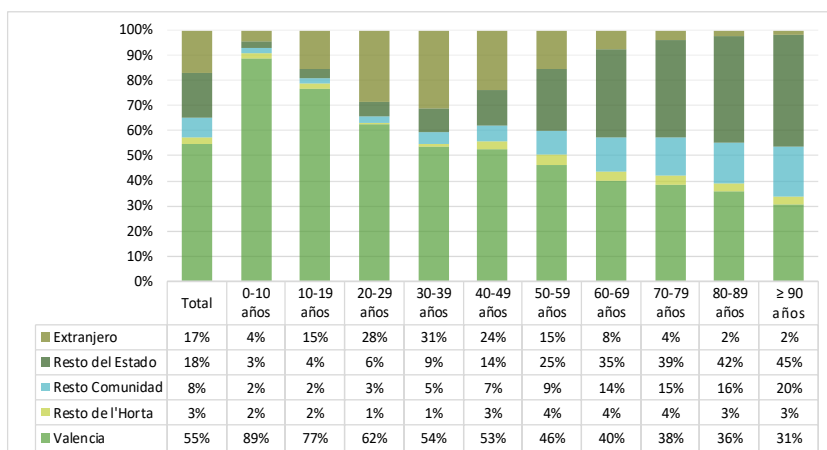
Mauella, Tauladella, Rafalell i Vistabella	54	37	-17
+ disseminat	3	15	12
Massarrojos	973	2.191	1.218
+ Urbanització Santa Bàrbara	99	87	-12
+ disseminat	15	10	-5
Palmar (el)	869	749	-120
Perellonet (el)	1.440	1.400	-40
Pinedo	2.059	2.140	81
+ disseminat	393	449	56
Poble Nou	1.257	698	-559
+ disseminat	67	143	76
Saler (el)	712	959	247
+ disseminat	549	709	160
Forn d'Alcedo	742	732	-10
+ disseminat	575	501	-74
Disseminat València	1.774	1.500	-274

Font: INE. Població del Padró Continu a 1 de gener

3.1.6. Origen de la població resident

Més de la meitat (el 55%) de la població de la ciutat de València va nèixer a València. El segon origen més freqüent varia amb l'edat. Per a les persones entre 10 i 49 anys, el segon origen més freqüent és l'estranger, a partir dels 50 anys d'edat, són les altres comunitats autònomes, és a dir, el territori espanyol sense la Comunitat Valenciana.

Figura 23. Distribució en % de la població de València segons el lloc de naixement. Per grups d'edat. 2016



Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

Taula 28. Població segons lloc de naixement, edat i sexe. 2016

	Total	<10	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	≥ 90
Total	791.632	72.314	72.827	83.528	116.262	129.355	112.443	89.349	66.542	40.847	8.165
València	433.131	64.268	56.026	52.122	62.527	67.976	51.884	35.817	25.469	14.534	2.508
Resta de l'Horta	21.251	1.524	1.311	645	1.258	4.047	4.900	3.361	2.531	1.408	266
Resta de la Comunitat	60.889	1.506	1.703	2.302	5.585	8.544	10.669	12.231	10.088	6.666	1.595
Resta de l'Estat	143.524	1.822	2.676	4.783	10.566	17.932	27.749	31.086	25.964	17.309	3.637
Estranger	132.837	3.194	11.111	23.676	36.326	30.856	17.241	6.854	2.490	930	159
Total homes	378.282	37.201	37.338	42.078	58.735	64.896	53.451	40.135	28.016	14.363	2.069
València	212.117	33.146	28.703	26.881	32.027	33.411	24.946	16.410	10.769	5.227	597
Resta de l'Horta	10.181	779	700	317	646	2.116	2.363	1.537	1.151	503	69
Resta de la Comunitat	26.489	772	889	1.064	2.533	4.071	4.839	5.421	4.193	2.293	414
Resta de l'Estat	63.334	935	1.397	2.281	5.292	8.890	12.964	13.753	10.880	5.990	952
Estranger	66.161	1.569	5.649	11.535	18.237	16.408	8.339	3.014	1.023	350	37
Total dones	413.350	35.113	35.489	41.450	57.527	64.459	58.992	49.214	38.526	26.484	6.096
València	221.014	31.122	27.323	25.241	30.500	34.565	26.938	19.407	14.700	9.307	1.911
Resta de l'Horta	11.070	745	611	328	612	1.931	2.537	1.824	1.380	905	197
Resta de la Comunitat	34.400	734	814	1.238	3.052	4.473	5.830	6.810	5.895	4.373	1.181
Resta de l'Estat	80.190	887	1.279	2.502	5.274	9.042	14.785	17.333	15.084	11.319	2.685
Estranger	66.676	1.625	5.462	12.141	18.089	14.448	8.902	3.840	1.467	580	122

Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

La població estrangera té més presència als districtes de l'Olivereta i Rascanya. Al districte del Pla del Real, la proporció n'és més baixa.

[illegible]

Mapa 10. Percentatge d'estrangers per secció censal. Ciutat de València i municipis limítrofs

**PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA**

3.1.7. Població per edats i població major

A la ciutat de València, la quarta part de la població, un 25,9%, ha celebrat ja el 60é aniversari. Esta proporció varia entre el 22,4% als Camins al Grau i el 29,2% a Algirós.

Figura 24. Població per districtes i grans grups d'edat



Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

Es poden diferenciar tres grups de districtes, en funció de la proporció de població major:

- Districtes amb una proporció elevada de persones de 60 anys i més: Algirós, Extramurs, el Pla del Real, la Saïdia, l'Eixample i l'Olivereta. No obstant això, els districtes d'Algirós i –sobretot– el Pla del Real tenen com a segona particularitat una població reduïda en

el tram d'edat següent, de 40 a 45 anys. Per efecte d'esta distribució poblacional, estos dos districtes podrien veure una disminució progressiva de l'edat mitjana de la seua població, i en particular el Pla del Real podria, d'ací a uns anys, deixar de ser un dels districtes amb més proporció de població major.

- Districtes amb una proporció mitjana de persones de 60 anys i més: Ciutat Vella, Benimaclet, Pobles del Nord, Pobles del Sud, Patraix, Jesús, Quatre Carreres, Campanar i Poblat Marítims.
- Districtes amb una proporció reduïda de persones de 60 anys i més: Benicalap, Pobles de l'Oest, Rascanya i Camins al Grau. Entre estos districtes, destaca Camins al Grau com el districte amb la proporció més alta de població de 40 a 49 anys. Este districte podria, per tant, passar progressivament al grup amb més proporció de població de 60 anys i més.

Taula 29. Població per districtes i edat

	0 - 19 anys	20 - 39 anys	40 - 59 anys	60 - 79 anys	80 anys i més	Total
1. Ciutat Vella	4.059	7.435	8.099	5.114	2.062	26.769
2. L'Eixample	7.562	9.875	12.807	8.529	3.633	42.406
3. Extramurs	8.238	11.430	14.633	9.905	4.081	48.287
4. Campanar	7.437	9.557	11.100	7.730	1.738	37.562
5. La Saïdia	7.816	11.761	13.766	9.908	3.567	46.818
6. El Pla del Real	5.790	7.457	8.161	6.624	2.084	30.116
7. L'Olivereta	8.220	11.654	14.863	9.598	3.886	48.221
8. Patraix	10.634	13.739	18.413	11.583	3.204	57.573
9. Jesús	9.094	13.335	16.491	10.387	2.954	52.261
10. Quatre Carreres	13.870	18.166	22.901	14.545	4.182	73.664
11. Poblat Marítims	10.900	14.826	17.539	10.826	3.499	57.590
12. Camins al Grau	13.319	16.168	21.046	11.335	3.251	65.119
13. Algirós	5.702	10.024	10.617	8.593	2.255	37.191
14. Benimaclet	4.667	8.255	8.461	6.000	1.713	29.096
15. Rascanya	11.004	13.552	16.376	9.222	2.595	52.749
16. Benicalap	9.108	12.225	13.883	8.116	2.128	45.460
17. Pobles del Nord	1.316	1.445	2.070	1.263	435	6.529
18. Pobles de l'Oest	2.778	3.726	4.340	2.524	625	13.993
19. Pobles del Sud	3.627	5.160	6.232	4.089	1.120	20.228
València	145.1	199.7	241.7	155.8	49.01	791.6

	41	90	98	91	2	32
--	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	-----------

Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

L'edat mitjana de les persones és més alta en els districtes Ciutat Vella, l'Eixample, Extramurs i l'Olivereta, com es pot veure en el mapa més avall.

Taula 30. Població per districtes i edat de la ciutat de València. Padró 2016

Fins a 44 anys

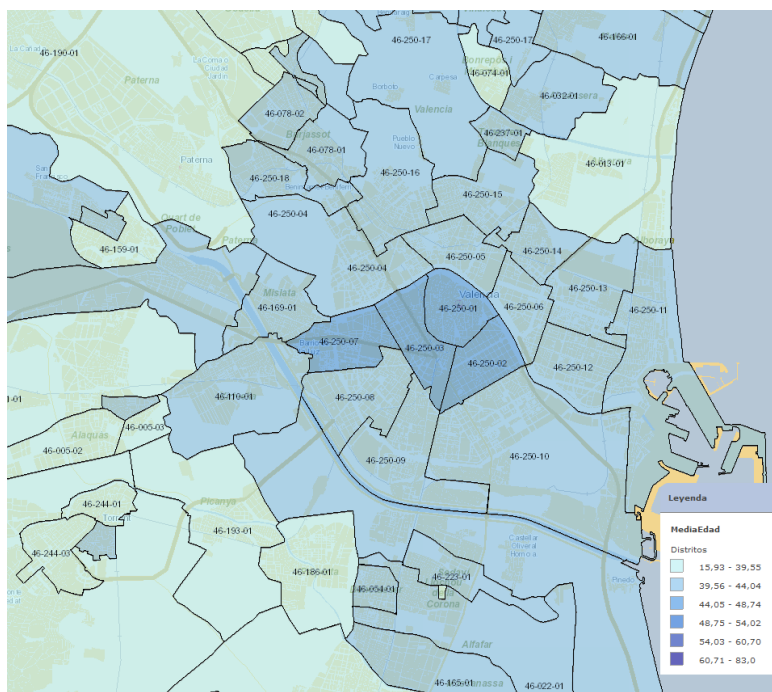
	Total	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 19	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44
Total València	791.632	33.735	38.579	37.064	35.763	39.270	44.258	52.447	63.815	66.029
1. Ciutat Vella	26.769	1.100	1.064	966	929	1.186	1.637	2.180	2.432	2.422
2. L'Eixample	42.406	1.767	2.031	1.943	1.821	1.867	2.109	2.709	3.190	3.501
3. Extramurs	48.287	1.928	2.186	2.133	1.991	2.243	2.612	3.062	3.513	3.862
4. Campanar	37.562	1.984	2.168	1.778	1.507	1.644	2.045	2.720	3.148	3.303
5. La Saïdia	46.818	1.802	2.072	1.949	1.993	2.364	2.682	3.043	3.672	3.729
6. El Pla del Real	30.116	1.327	1.546	1.433	1.484	1.773	1.805	1.843	2.036	2.081
7. L'Olivereta	48.221	1.846	2.117	2.114	2.143	2.367	2.521	3.068	3.698	4.040
8. Patraix	57.573	2.188	2.684	2.866	2.896	2.879	3.068	3.477	4.315	4.603
9. Jesús	52.261	2.098	2.443	2.265	2.288	2.635	2.929	3.386	4.385	4.454
10. Quatre Carreres	73.664	3.181	3.667	3.569	3.453	3.501	3.814	4.815	6.036	6.434
11. Poblets Marítims	57.590	2.456	3.007	2.795	2.642	2.905	3.319	3.924	4.678	4.680
12. Camins al Grau	65.119	2.907	3.685	3.557	3.170	3.159	3.472	4.169	5.368	6.027
13. Algirós	37.191	1.269	1.345	1.478	1.610	2.214	2.588	2.580	2.642	2.527
14. Benimaclet	29.096	1.081	1.090	1.138	1.358	1.718	2.097	2.133	2.307	1.989
15. Rascanya	52.749	2.675	3.051	2.702	2.576	2.636	2.867	3.442	4.607	4.953
16. Benicalap	45.460	2.381	2.296	2.332	2.099	2.188	2.427	3.269	4.341	4.057
17. Pobles del Nord	6.529	268	376	352	320	311	344	333	457	552
18. Pobles de l'Oest	13.993	638	751	772	617	679	815	982	1.250	1.216
19. Pobles del Sud	20.228	839	1.000	922	866	1.001	1.107	1.312	1.740	1.599

A partir de 45 anys

	45 - 49	50 - 54	55 - 59	60 - 64	65 - 69	70 - 74	75 - 79	80 - 84	85 - 89	≥ 90
Total	63.326	59.236	53.207	45.566	43.783	36.180	30.362	25.180	15.667	8.165
1. Ciutat Vella	2.091	1.938	1.648	1.437	1.453	1.238	986	943	662	457
2. L'Eixample	3.255	3.245	2.806	2.402	2.282	2.081	1.764	1.695	1.247	691
3. Extramurs	3.833	3.615	3.323	2.780	2.645	2.335	2.145	1.973	1.349	759
4. Campanar	2.818	2.492	2.487	2.369	2.314	1.807	1.240	871	570	297
5. La Saïdia	3.561	3.392	3.084	2.647	2.730	2.368	2.163	1.769	1.155	643
6. El Pla del Real	1.992	2.133	1.955	1.819	1.884	1.661	1.260	1.034	663	387
7. L'Olivereta	3.980	3.725	3.118	2.486	2.487	2.381	2.244	2.022	1.271	593
8. Patraix	4.777	4.773	4.260	3.807	3.281	2.562	1.933	1.631	1.053	520
9. Jesús	4.125	4.108	3.804	3.139	2.964	2.216	2.068	1.514	956	484
10. Quatre Carreres	6.248	5.574	4.645	3.971	4.056	3.475	3.043	2.270	1.269	643
11. Pobles Marítims	4.588	4.336	3.935	3.342	2.920	2.440	2.124	1.855	1.083	561
12. Camins al Grau	5.952	4.848	4.219	3.402	3.090	2.653	2.190	1.724	997	530
13. Algirós	2.385	2.848	2.857	2.581	2.674	1.919	1.419	1.154	732	369
14. Benimaclet	2.051	2.151	2.270	1.908	1.764	1.291	1.037	941	525	247
15. Rascanya	4.493	3.749	3.181	2.697	2.549	2.105	1.871	1.435	806	354
16. Benicalap	3.825	3.303	2.698	2.389	2.388	1.895	1.444	1.193	653	282
17. Pobles del Nord	547	496	475	387	349	284	243	213	134	88
18. Pobles de l'Oest	1.137	1.024	963	760	746	567	451	360	189	76
19. Pobles del Sud	1.668	1.486	1.479	1.243	1.207	902	737	583	353	184

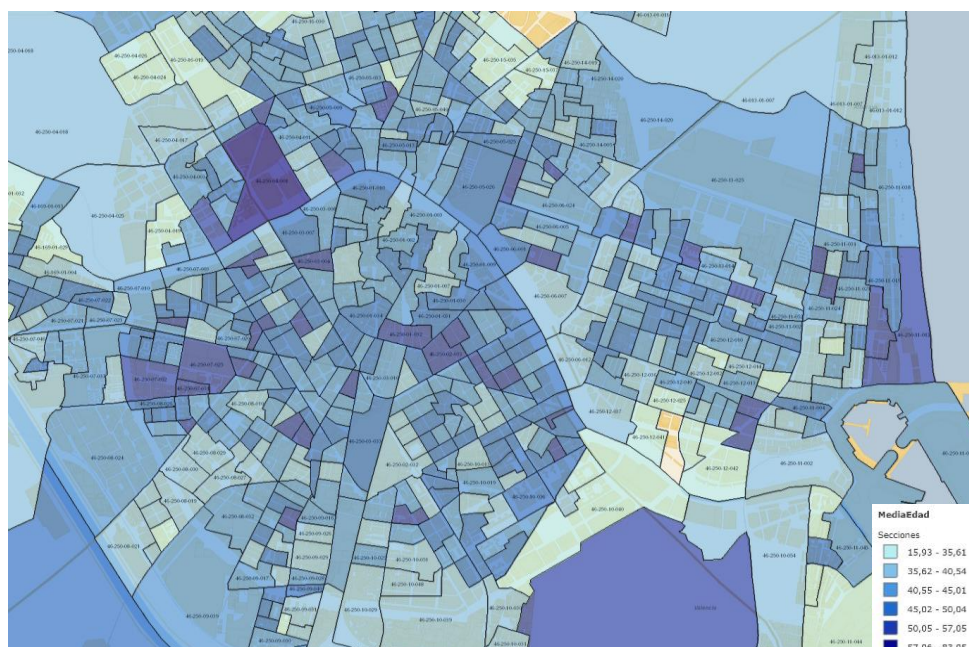
Font: Padró Municipal d'Habitants a 01/01/2016. Oficina d'Estadística. Ajuntament de València

Mapa 11. Edat mitjana de les persones per districtes. Ciutat de València i municipis limítrofs



Font: Cens 2011

Mapa 12. Edat mitjana de les persones per seccions censals. Ciutat de València i municipis limítrofs



Font: Cens 2011

3.2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ RESIDENCIAL PER REPRESENTANTS D'USUÀRIES I USUARIS

3.2.1. Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de la ciutat de València (PAH)

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de la ciutat de València (PAH)

Dolores Manrubia, PAH València

Jesús González, PAH València

Parc públic de vivendes

Com a element principal de la política de vivenda de l'Ajuntament, des de la PAH estan a favor de la creació d'un parc públic de vivendes, en règim de lloguer. A fi de donar estabilitat als inquilins, s'han de buscar fórmules diferents de les tradicionals recollides en la Llei d'arrendaments urbans, i oferir-ne la cessió mitjançant contractes vitalicis.

El model de vivenda protegida en venda no hauria de tornar a generalitzar-se, siga amb hipoteca o en lloguer amb opció a compra.

La ciutat de Viena pot servir d'exemple a seguir: el 40% de les vivendes són públiques o pertanyen a una entitat sense ànim de lucre.¹⁹

Quant al model de gestió pública, cal una auditoria de les vivendes públiques existents i un cens del parc municipal de vivendes (AUMSA, regidories...), a fi de conèixer el parc existent actualment i els criteris d'adjudicació.

En esta línia, hi ha un debat pel que fa a saber com es pot incrementar l'oferta de vivendes integrants del parc públic. Segons la PAH, cal donar ús a les vivendes buides en mans de bancs i grans tenidors, i posar-les en lloguer social. Amb l'aprovació de la Llei per la funció social de l'habitatge de la Generalitat Valenciana, s'entén que es generen les eines necessàries.

D'altra banda, si es vol augmentar l'oferta de vivenda assequible, l'Ajuntament ha de coordinar-se amb la Generalitat i amb els agents socials.

¹⁹ Statistik Àustria,

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/022985.html

Oferta de compra de l'Ajuntament de València

Han vist el pla de compra de vivendes de l'Ajuntament i s'han assabentat que no ha funcionat. A l'hora de llançar iniciatives d'este tipus, seria convenient comptar amb la col·laboració de PAH i altres organismes. Ells volen participar-hi i donar-hi suport i col·laboració.

Haurien pogut aportar propostes per a portar a bo fi un nombre més gran de compres de vivendes, ja que a la PAH li arriba informació de la qual no disposa l'Ajuntament.

Segons la seua anàlisi sobre l'oferta de compra presentada per l'Ajuntament, les condicions eren difícils de complir.

En conclusió, les vivendes les tenen actualment els bancs i, si es vol comprar barat, cal fer una oferta directament a les entitats financeres.

Proposen observar el model de compres de Barcelona.

Desnonaments

La situació dels desnonaments continua sent molt greu. La PAH para desnonaments tots els dies on es produïxen, en les sucursals de les entitats financeres.

Estan observant estratègies d'intimidació per part dels bancs, mitjançant les quals intenten forçar les persones a deixar les claus, perquè no hi haja procés d'execució hipotecària.

Han fet una moció perquè l'Ajuntament demane dades de desnonaments per a la ciutat de València. Actualment, només hi ha dades a escala de la Comunitat Valenciana, cosa que els sembla insuficient.

Segons les dades, hi ha 41 execucions hipotecàries diàries a la Comunitat Valenciana. En esta xifra, no es compten desnonaments per lloguer o per ocupació. A més, en els casos d'ocupació, es parla de desallotjaments.

Entre les persones que ocupen una vivenda, hi ha gent que ocupa les vivendes que han perdut en l'execució hipotecària.

Lloguer entre particulars

No s'ocupen de les persones que lloguen a particulars, perquè no saben si el propietari no necessita els ingressos per a pagar la seua hipoteca.

Contingent de vivendes a la disposició de la PAH per a situacions d'urgència

La PAH està acudint a tots els organismes públics que disposen de vivendes. Actualment, el Servei de Vivenda de l'Ajuntament disposa d'una única vivenda, segons la informació de què disposen.

També han parlat amb l'EIGE, que ha rehabilitat algunes de les seues vivendes.

La PAH demana poder disposar d'un mínim de 5 vivendes per a donar solució a situacions d'urgència. Un desnonament sovint és "de hui per a demà". Hi ha massa burocràcia i paperassa, que fa que el procés actual siga massa lent per a aconseguir una solució en l'atenció a les situacions d'urgència.

Formació de guetos

Pel que fa a la concentració de vivendes de lloguer social en unes àrees urbanes determinades, consideren que cal evitar que les vivendes públiques es concentren formant guetos, com passa sovint en l'actualitat.

Les persones procedents de reallotjaments tampoc haurien de ser destinades en exclusiva a estes zones.

Adjudicació de vivendes i barem

Volen poder participar en l'elaboració dels criteris de barem, a fi de col·laborar en la definició dels supòsits d'atenció preferent. Amb el govern anterior hi havia barems, però no es respectaven. Per evitar que es tornen a produir este tipus de situacions, sol·liciten participar en totes les etapes del procés.

A manera de referència a tindre en compte, indiquen que EIGE té els seus propis barems i té dos llistes de demandants, una de general i una altra d'urgència.

No obstant això, encara observen una falta important de coordinació entre EIGE i Servicis Socials municipals. A més, els Servicis Socials municipals estan saturats, ja que es requereix el seu informe per a molts tràmits i gestions, de manera constant.

Una manera de col·laborar amb la PAH seria derivant-los uns casos determinats des dels servicis socials de base. Estan acostumats a orientar les persones i les famílies que estan en diferents fases del procediment d'execució hipotecària, i poden oferir-los una ajuda i assistència important.

Moltes vegades tenen a l'abast més informació que els advocats i saben com atendre les persones en la situació d'angoixa generada pel risc de pèrdua de vivenda. En este àmbit, col·laboren amb Psicòlegs sense Fronteres.

Servici d'intermediació

Tenen un bon contacte amb el servei d'(inter)mediació de l'Ajuntament. En particular amb El Rogle, que segueix els criteris de la PAH, i hi tenen una molt bona col·laboració.

Consideren que, en situacions de desnonament, no s'han d'aplicar els mecanismes de mediació, que només poden funcionar entre parts iguals, sinó que s'han d'implantar procediments d'intermediació.

Per això, entre els dos organismes que ofereixen un servei de mediació/intermediació per a l'Ajuntament, preferixen l'enfocament d'intermediació de la cooperativa El Rogle. El Col·legi d'Advocats se situa com a mediador, i molt sovint es posicionen amb les pretensions de les entitats financeres, per la qual cosa no volen que es desenvolupe esta mediació.

Com a inconvenient del servei d'intermediació, destaquen que El Rogle no pot articular la defensa jurídica dels casos.

En este sentit, els agradaria tindre veu en l'elecció de l'organisme d'intermediació, introduint criteris útils que permetrien desenvolupar un servei millor.

3.2.2. Associació veïnal Benicalap

Associacions veïnals de Benicalap

Pep Bellver, associació veïnal de Benicalap

La desaparició de l'hospital La Fe ha fet un mal considerable al barri. Es nota una degradació del barri, problemes de manteniment de les vivendes, desaparició del petit comerç.

Hi ha problemes de convivència provocats per ocupacions il·legals. Per exemple, aboquen fems en qualsevol lloc i causen altres problemes de convivència.

Va haver-hi desnonaments d'ocupes que hi estaven anys i no van causar cap problema de convivència. Després, el buit el van ocupar altres persones més problemàtiques, persones delinqüents o persones amb problemes de convivència, que no es volen adaptar.

També es roben elements de vivendes buides al barri, que després es venen com a ferro vell.

La solució necessita un enfocament més ampli que la vivienda: cal incloure servicis socials, la policia municipal o, fins i tot, nacional, etc.

Per esta raó, demanden transversalitat a l'Ajuntament. Però quan necessiten una reunió amb 7 regidories, n'hi va només una.

En termes d'equipaments, té una biblioteca. També van tindre un poliesportiu menut, però es va cedir a un col·legi concertat religiós. Reivindiquen ara un nou poliesportiu per a la ciutat en els terrenys del nou Mestalla.

3.2.3. Associació del col·lectiu gitano del Cabanyal

Associació local del col·lectiu gitano "Millorem el Cabanyal"

Tomás Correa, associació local del col·lectiu gitano "Millorem el Cabanyal".

Jordi Bosch López de Andújar, director del col·legi Santiago Apòstol del Cabanyal.

Diferenciar entre problemes de convivència i activitats delictives

Quan es parla de problemes de convivència, sovint es barregen conceptes, perquè no es diferencia entre problemes de convivència i activitats delictives. D'esta manera, es criminalitza la població més desfavorida en el conjunt.

D'una banda, hi ha **activitat delictiva**, com ara tràfic de droga, robatoris, etc. N'hi ha al Cabanyal, com també en altres zones, de les quals es parla menys, com per exemple del focus de compravenda de droga a la Malva-rosa, a la zona de vivendes socials les Casetes Roses.

L'activitat delictiva s'ha de perseguir. En cas contrari, pagarien tots per a la delinqüència d'uns pocs.

D'altra banda, hi ha la **problemàtica de convivència**, que cal diferenciar clarament de l'activitat delictiva. Barrejar ambdós problemàtiques seria criminalitzar la pobresa.

En la problemàtica de convivència entra per exemple el soroll, els conflictes de convivència, l'activitat de ferralla, l'ocupació.

La problemàtica de convivència s'ha de tractar amb cura. Cal una comprensió clara de les situacions que hi ha al barri. És necessari un bon treball de camp.

Per exemple, cal tindre en compte que hi ha dos zones al Cabanyal, l'una de gitanos autòctons i l'altra en la "zona zero", entre els carrers de la Barraca i de Sant Pere, on es concentra la població de gitanos romanesos que viuen al Cabanyal.

Els gitanos romanesos són, en general, gent molt humil. Molts treballen com a bojos per aconseguir 400€ per mes, per subsistir.

Hi ha problemes de convivència entre ambdós poblacions gitanes, i els problemes d'idioma generen una barrera addicional. Per exemple, els gitanos romanesos són percebuts com a competència pels gitanos autòctons.

Col·laboració

La solució dels aspectes arquitectònics, urbanístics i patrimonials del Cabanyal és la part més fàcil; el problema principal és humà i social, i necessita una "rehabilitació social".

L'Ajuntament ha de trobar solucions. No obstant això, l'Ajuntament no té tots els recursos per a solucionar el conjunt de problemes que hi ha al Cabanyal. La col·laboració amb els col·lectius del barri és imprescindible per a assolir el procés de rehabilitació. Ja han col·laborat amb Va Cabanyal en l'elaboració del projecte.

Els fons de l'EDUSI aprovat des d'Europa són sobretot per a assumptes de treball social. Estan d'acord amb els eixos de l'EDUSI relatius a la integració social, i no dubtaran a denunciar davant Europa si no s'executa el que s'ha compromès en l'EDUSI.

Se suposa que el procés es dirigirà des de Servicis Socials. En este cas, caldria un pla de col·laboració entre Servicis Socials i col·lectius del barri.

Vivenda i ocupacions

Cal solucionar els problemes de convivència, no traslladar-los. Oferir solucions que permeten a la població gitana mantindre's al seu barri, on té el seu arrelament. Cal fer valdre que tenen dret a la vivenda.

Sobretot, cal evitar que es creen guetos, com va passar al barri de la Coma.

En el tema de les vivendes ocupades, és essencial aclarir i diferenciar les situacions.

En primer lloc, cal definir clarament què passarà amb les famílies que actualment estan ocupant vivendes. En els projectes de rehabilitació, és evident que no es pot tindre el suport dels habitants, si no saben que es podran quedar en les vivendes després de la rehabilitació.

D'altra banda, en particular en la zona zero, moltes llars no són ocupes, sinó que paguen lloguers. Sovint paguen als propietaris de les vivendes, no a les anomenades "màfies". A més,

paguen lloguers de mercat o més alts, però no tenen contracte. Hi ha aprofitament del fet que no poden accedir al mercat.

Per a solucionar el tema de la vivienda, caldrà una borsa de vivendes en lloguer de l'Ajuntament. També hi ha necessitat d'una agència municipal al barri.

A més, s'han de cercar altres tipus de solucions. En este sentit, han presentat un projecte de cooperativa de vivendes, que podria funcionar com una experiència pilot.

També s'hauria d'implicar els bancs en el procés, perquè moltes vivendes són d'ells. Perquè lloguen vivendes que no poden vendre.

Convivència

Els problemes de convivència han de tractar-se de manera equitativa. Per exemple, cal solucionar la molèstia que genera l'activitat de ferro vell per a veïns i veïnes, però al mateix temps cal solucionar la molèstia que generen les activitats d'oci i turisme que estan implantant-se al Cabanyal.

Per a millorar la convivència dels diferents col·lectius del barri, calen zones de convivència comunes i foment d'activitats conjuntes.

Concretament, s'ha sol·licitat un solar per a poder fer un mercadet i sembla que hi ha compromís per a fer-ho per part de l'Administració per al 2017. L'EDUSI projecta un poliesportiu obert compatible amb esta activitat. L'únic mercat d'ocasió que hi ha en l'actualitat (al costat del Mestalla) no és prou. Cal tenir en compte que el mercat d'ocasió és una manera d'ingressos vital per a famílies.

Actuació integral

Per a solucionar la situació al Cabanyal, cal una actuació integral, conjunta i multidisciplinària, que enllaça el tema de la vivienda i la convivència, amb temes com la faena i l'educació.

Per exemple, per a traure la població gitana de les situacions problemàtiques, no és prou que tinguen una vivienda, també hauran de tindre faena.

Es tracta d'una actuació a llarg termini; sens dubte, el seguiment amb treballadors socials haurà de continuar durant 5-10 anys.

Des dels col·lectius del barri, hi ha propostes.

Per exemple, en el tema de l'educació, cal fomentar l'escolarització dels xiquets i xiquetes. És preferible que entren a escola des de l'Educació Infantil (de 3 a 5 anys), que actualment no és

una etapa d'escolarització obligatòria. També cal fomentar la formació professional (incloent-hi la de segona oportunitat).

Una manera de fomentar l'educació seria condicionar les ajudes a l'escolarització. Per exemple, condicionar la cessió d'una vivenda a l'escolarització dels xiquets i xiquetes i al seguiment de cursos de convivència.

D'una manera similar es podrien crear beques perquè el jovent acabe els estudis, sobretot en Formació Professional. Per exemple, una beca d'uns 150€/mes seria un incentiu gran perquè acaben els estudis i, alhora, una aportació important per a les famílies.

En el tema de la faena, cal valorar possibilitats com els tallers d'ocupació o la masoveria. També cal implicar les empreses per a generar centres de formació.

Si al Cabanyal s'abordara bé i se soluciona, es podria exportar a altres barris, com la Plata o Orriols.

3.2.4. Estratègia Va Cabanyal

Va Cabanyal-el Canyameler-Cap de França, estratègia de desenvolupament urbà sostenible i integrat per a l'àrea d'actuació durant el període 2016-2021

Carmel Gradolí Martínez, coordinador del desenvolupament de l'estratègia Va Cabanyal

Procés de rehabilitació

Un dels problemes principals per a abordar de manera més eficaç qualsevol procés de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, com és el cas del Cabanyal, és la **falta d'agilitat de l'Administració** en este tipus de processos integrals.

A això cal afegir que, quan es disposa de fons públics, **les ajudes, tal com estan definides en els programes que les regulen, és possible que no arriben** on poden ser més eficaçes o necessàries o que es destinen a actuacions que no són les més prioritàries.

Al Cabanyal hi ha diners en el pla d'ajudes a la rehabilitació i reconstrucció de vivendes, però la gent amb més necessitat sovint no pot accedir a les ajudes que hi ha. Tampoc s'inclouen prou controls sobre l'ús o la destinació de les vivendes que obtenen ajudes.

En el mateix sentit, des de l'òptica de disseny dels plans d'ajudes, no és el més adequat que la inversió del **Pla Confiança** de la Generalitat Valenciana (PIB), per exemple, s'haja destinat en primer lloc a actuacions d'urbanització i no a les vivendes, perquè els carrers, encara que deteriorats, són practicables, mentre que les vivendes, que són la cosa més urgent com a

suport de la vida urbana, estan inutilitzables o desaparegudes. A més, les actuacions d'urbanització poden fer pujar el preu del sòl fins i tot abans que s'edifique o es rehabiliti, i així s'afavorixen processos especulatius i gentrificadors no desitjats.

En el cas dels fons **EDUSI** (Estratègies de Desenvolupament Urbà Sostenible i Integrat), no estan destinats específicament a la rehabilitació i reconstrucció (encara que s'ha procurat incloure tots els conceptes elegibles en estos fons que estiguen vinculats a la vivenda, com, per exemple, eficiència energètica, ajudes a l'accessibilitat per a majors, etc.). Per esta raó, la rehabilitació haurà de fer-se majoritàriament amb les ajudes de rehabilitació i regeneració urbanes incloses en altres plans (ARRU i PIP)

Vivenda i intervenció social

En el cas del Cabanyal cal gestionar de manera unitària els processos urbanístics, de regeneració i renovació urbanes, amb la intervenció social.

El centre de gestió per a estos processos hauria de ser una oficina de vivenda de proximitat, implantada al barri –la unitat administrativa hauria de ser el barri, no el districte.

En l'actualitat, en el barri hi ha l'oficina del Pla Cabanyal, en què hauria d'haver-hi almenys un treballador social (ho han proposat) entre 10 persones aproximadament que hi treballen.

D'esta manera, des del punt de vista de l'accés a la vivenda, hauria de corregir-se l'enfocament de l'actuació de l'oficina del Pla Cabanyal, integrant i donant més protagonisme als processos d'intervenció social, i aconseguint ser un referent d'atenció a les famílies i col·lectius que viuen a la zona.

Gentrificació del Cabanyal

Es constata que ja estan acudint inversors al barri per operar en el mercat de la vivenda, la qual cosa es tradueix en un risc clar de gentrificació que cal contenir.

Si no es controlen estos processos d'increment dels preus de les vivendes, la gent que residix actualment al Cabanyal podria arribar a ser exclosa del seu propi barri. Són els que han patit en primera persona l'agressió urbanística que ha empitjorat les seues condicions de vida, i, de moment, no tots perceben igualment el risc de gentrificació, que, quan comença, pot entendre's com una regeneració del barri positiva i esperada.

Tampoc perceben clarament el risc de gentrificació els defensors del Cabanyal més institucionals, com s'ha constatat amb l'exemple de venda de vivendes o terrenys públics a operadors privats, que no van a tindre en compte consideracions d'interés general o social per a desenvolupar les seues operacions immobiliàries.

En estos moments, els principals agents que estan advertint d'este risc de gentrificació són grups alternatius del Cabanyal, amb capacitat escassa d'influència social i institucional.

Població del Cabanyal i problemes de convivència

La configuració demogràfica del barri és similar a la mitjana de la ciutat, però amb un percentatge més significatiu de joves i majors.

Hi ha una presència important de romanesos gitanos, amb problemes d'integració importants amb la resta dels habitants autòctons del barri, siguen d'ètnia gitana o no. La seua dinàmica de vida gira al voltant de la faena, sense límits d'horaris i no regulada. Això dificulta els processos d'integració en tots els nivells, començant amb l'educació dels menors.

Els col·lectius en risc d'exclusió (que s'identifiquen sobretot com a gitanos romanesos o autòctons) treballen en el que poden, independentment que siguen activitats insalubres o molestes (sobretot, la recollida, acumulació, selecció i venda de ferralla), i a qualsevol hora del dia. Això fa que es generen denúncies dels veïns pels problemes de convivència, soroll i ocupació no autoritzada dels carrers.

Situacions d'"ocupació"

No hi ha un perfil concret d'"ocupes", ni una única causa per la qual entren en vivendes de manera no consentida. Les motivacions varien des de l'ocupació ideològica, antiga resistència contra l'agressió urbanística contra el barri, la necessitat real d'una vivenda a la qual no es té cap altra manera d'accedir o les expectatives de consolidar una situació de possessió no denunciada que puga revertir algun benefici en el futur. També es poden donar casos d'assetjament immobiliari.

En el cas dels col·lectius que fan bandera de la defensa del barri des de posicions alternatives a les institucionalitzades, es manifesta una forta oposició al futur que es planeja per al barri des de les institucions. Alguns d'estos activistes i moviments es van alinear amb la plataforma Salvem el Cabanyal al començament de la lluita ciutadana, però ràpidament es va produir la separació.

Paradoxalment, durant l'agressió urbanística al barri, algunes ocupacions no trobaven oposició en l'ambient del *laissez faire* imposat per l'Administració anterior. No s'hi va intervenir, però, evidentment, tampoc es van obrir espais de diàleg o participació en què expressar i/o integrar les seues reivindicacions o necessitats.

Vivendes públiques

Al Cabanyal hi ha un parc significatiu de vivenda pública que podem estimar entre un 5 i un 10% del total. Si s'aconsegueix que estiga plenament operatiu, pot ser un instrument molt útil per a facilitar el procés de regeneració del barri.

En un primer moment, este parc públic hauria de servir com a vivendes de reallotjament de les persones afectades per les actuacions urbanístiques o d'edificació que s'escometen, evitant d'esta manera la necessitat de traslladar les famílies a altres zones de la ciutat. Amb això es prevenen eventuais conflictes en els llocs de destinació i no es perjudica l'arrelament de les persones reallotjades.

Més a llarg termini, no seria problemàtic utilitzar les vivendes públiques com a vivendes socials per a tota la ciutat, atraient demandants de vivenda de rendes mitjanes i mitjanes-baixes, que no poden accedir al mercat lliure, però sí pagar un lloguer protegit.

Dins de la situació del parc públic, mereix un estudi a banda la situació del Bloc de Portuaris de vivendes socials Ruiz Jarabo. Una operació de rehabilitació seria molt costosa, però la recuperació de l'edifici tindria un efecte tractor importantíssim en tota la regeneració de la zona afectada. Caldria, per això, fer un càlcul considerant totes les variables econòmiques, socials, urbanístiques i patrimonials per a prendre la decisió més adequada, que haurà de ser assumida pel nou planejament que es redactarà.

Vivendes i solars buits

S'ha de posar l'accent en la recerca de solucions i usos als solars que estan sense edificar, almenys fins que se'n determine la destinació definitiva.

En la llei del sòl s'exigix un registre de solars buits que, si s'aplicara, permetria a l'Ajuntament actuar subsidiàriament sobre solars i vivendes en desús mitjançant l'expropiació per a reconstruir-los o rehabilitar-los. No obstant això, este instrument és difícil d'aplicar i, a València, no s'ha utilitzat mai.

Pel que fa a les vivendes buides, el fenomen es produïx perquè la ciutat ha crescut molt, encara que no haja pujat la població. En estos moments no hi ha necessitat que cresca més, i cal centrar els esforços en el fet les vivendes desocupades les habiten persones que necessiten vivenda, a rehabilitar el parc de vivendes deteriorades i a edificar i reedificar els solars vacants. Es tracta d'un creixement interior que a València encara té molt de recorregut per fer.

Altres consideracions

No cal que cresca més el port de València. El port de Sagunt, per exemple, està més ben connectat que el de València, el gestiona la mateixa empresa i està infrautilitzat.

Les vivendes en el parc del Saler haurien d'haver-se expropiat en el seu temps. Actualment, estan consolidant-se per a allargar el seu cicle de vida amb el consentiment de l'Administració, encara que estiguen fora d'ordenació.

En estos moments, hi ha persones que, fins i tot havent resistit molts anys a l'agressió urbanística, se'n van del barri perquè s'adonen de la lentitud tan decebedora del procés de regeneració i l'absència aparent de canvis. Fins i tot hi ha un corrent d'opinió que diu que la situació no ha parat d'empitjorar (més soroll...).

3.2.5. Procés participatiu a Benimaclet

Procés participatiu al barri de Benimaclet

Arturo Sanz Martínez, procés participatiu a Benimaclet

Silvia Bronchales, procés participatiu a Benimaclet

Graziano Brau, procés participatiu a Benimaclet

En els tallers organitzats dins del procés participatiu, no s'ha constatat una preocupació remarcable per temes de rehabilitació o d'eficiència energètica, encara que es considera que per a unes zones determinades del barri seria l'estratègia més adequada.

Han sorgit, no obstant això, nombroses preguntes i inquietuds sobre el desenvolupament del barri al voltant del programa d'actuació integrada (PAI), sobretot pel que fa a l'edificació de vivenda nova i dotacions. La rescissió de l'antic PAI ofereix una oportunitat per a proposar un disseny alternatiu basat en un urbanisme participatiu i sostenible.

Seria desitjable més implicació per part de l'Ajuntament i que no es deixi el disseny del nou PAI exclusivament a agents privats.

Dins de les propostes principals que a hores d'ara es treballen amb el col·lectiu veïnal, es poden esmentar:

- Preservar i conservar l'horta, limítrofa amb el barri, i fins i tot promoure més permeabilitat de la trama urbana, permetent que l'horta entre en l'espai urbà consolidat.
- Reduir el pes del viari i pensar en equipaments flexibles i oberts, en compte del disseny actual d'equipaments tancats envoltats de viari, amb la finalitat de crear espai per a allotjar-hi un parc verd central.

- Utilitzar en el PAI el percentatge d'edificabilitat del 10% que se cedix a l'Ajuntament (aproximadament 18.000 m²) per a generar nous models de vivenda i de gestió: cohabitatge (*cohousing*), per a gent major, per a estudiants, cohabitació de joves i majors, cessions d'ús, cooperatives, etc.
- Dins de les dotacions, implantar una escola infantil de 0-3 anys.

3.2.6. Associació veïnal a Natzaret

Associació veïnal a Natzaret (1)

Teresa, Associació de Veïns i Veïnes de Natzaret

La situació

Les veïnes i els veïns de Natzaret fa 40 anys que lluiten per preservar el seu territori. Ja en els anys 80 hi hagué plans perquè Natzaret desapareguera i que el sòl passara a ampliació del port de València (proposta d'Unió Valenciana). Han perdut la platja i l'horta per l'ampliació portuària, però el barri continua lluitant i resistent.

Han aconseguit, amb molta reivindicació, inversió pública per a dignificar la seua vida amb servicis que no hi havia (Centre de Salut, Poliesportiu, Centre de Persones Majors-CEAM, Biblioteca, clavegueram, aigua potable, llum, etc.).

Encara hi ha zones de cases baixes a Natzaret que els propietaris/àries volen mantindre.

Una gran part de la població de Natzaret està envellida i viu en finques sense ascensor, cosa que genera problemes d'accessibilitat. Sovint són vivendes on ni tan sols hi ha la possibilitat de posar un ascensor.

Moltes de les vivendes són de baixa qualitat. A la part nord de Natzaret, cap al Grau, hi ha zones més degradades. També subsistixen, com en la resta de València, problemes amb aluminosi i uralita, que haurien d'arreglar-se.

Cal gestionar la zona d'antic narcotràfic. Així mateix, cal aclarir com es legalitzaran les vivendes encara no legalitzades.

D'altra banda, s'observa que molta gent que viu en lloguer no té contracte. Lloguen a l'amo de la casa, però ell no vol fer-los contracte, i no poden fer res.

Altres vivendes estan ocupades.

També cal millorar la connexió de Natzaret amb els altres barris de València.

Projectes

Necessiten projectes que funcionen com a reclam i que permeten formar un nucli econòmic.

Un projecte antic és la creació d'una escola d'hostaleria. Un altre projecte més recent preveu la creació d'una escola de circ.

També podria lligar-se Natzaret a l'agricultura ecològica, a treballs portuaris, etc.

Pel que fa a la rehabilitació, hi cal un bon pla de rehabilitació. No cal nova construcció a València.

A Natzaret, proposen plans de rehabilitació amb escoles taller.

Pel que fa a la millora de la connexió de Natzaret amb els altres barris de València, hi ha propostes, per exemple, la proposta de franja verda des del Parc de Capçalera fins a l'Albufera. Este projecte s'ha demanat en els pressuposats participatius.

Associació Veïnal de Natzaret (2)

Julio Moltó, Associació Veïnal de Natzaret

Natzaret és el barri més menut de la ciutat. Hi ha barreres físiques que el separen de la resta de la ciutat, però les barreres socials són encara més resistents. El barri ha sigut empobrit i menystingut. A tall d'exemple, en el pla turístic de València, Natzaret està tapat per la llegenda.

Hi subsistix un problema de regularització de la propietat del sòl de vivendes pendent de resoldre per l'Ajuntament. En algun cas té a veure amb un reallotjament provisional quan, fa 25 anys es van derrocar les "cases de paper". Han demanat a la regidora una llista del que queda per regularitzar. Demanen una regularització a preu social, no a preu de mercat, que afavoriria la gentrificació. És un problema similar al que hi ha al Cabanyal, a la "zona zero", on, pel que sembla, està solucionant-se.

L'actuació al Cabanyal provoca desplaçaments, entre altres a Natzaret. Volen ser solidaris, però calen mitjans per a gestionar-ho. Canviar els problemes de lloc no és la solució.

Hi ha problemes de convivència i de comportaments delictius, però també hi ha problemes de pobresa real que estan a l'origen d'actuacions il·legals, com per exemple la connexió a subministraments per pobresa energètica. Cal diferenciar.

D'ocupacions problemàtiques, ja en tingueren un exemple fa 40 anys, quan es van oferir vivendes a la Coma o a l'avinguda de la Plata per a la gent de les barraques de les casetes de paper. Però després no es van derrocar les barraques com estava previst, i es van ocupar de nou, cosa que els va generar un problema tremend.

Un altre exemple d'ocupacions que generen problemes de convivència es dona a les vivendes públiques de l'antic IVVSA, en què no hi ha manteniment ni control. Hi ha compravenda, connexions il·legals, etc.

Fa poc ha sorgit un nou problema d'ocupacions molt problemàtiques, ja no de vivendes buides, sinó que la gent es troba amb ocupes en les seues pròpies cases. Ja n'hi hagué uns quants casos. Això és una "guerra entre pobres".

En l'àmbit urbanístic, hi ha divisions urbanístiques que són problemàtiques, entre Natzaret, les Moreres i la Punta.

Des de l'Associació de Veïns, han creat ja fa temps una escola de formació ocupacional en col·laboració amb una església del barri. També fan tallers d'ocupació i una horta ecològica, però els costa trobar sòl adequat per a fer-ho. El Banc de Terres no es concreta en res. Hi ha casos en què fan de mitjancers.

El barri té equipaments dotacionals, obtinguts per la mobilització veïnal durant quatre dècades, però els falta l'educació secundària. No obstant això, hi ha un problema d'horaris: els centres públics com la Biblioteca o el Centre de Salut, que té una sala d'exposicions o una sala d'actes amb bona capacitat, tanquen prompte, i no es poden utilitzar fora d'estos horaris. D'esta manera, les instal·lacions estan infrautilitzades i el barri manca d'espais per a reunions o activitats.

Hi ha sòl públic proper, entre el Centre de Salut i el llit del riu, on seria fàcil d'intervindre. Es podrien, per exemple, construir vivendes de lloguer social per a persones majors. Es té experiència en tallers d'ocupació, que podrien rehabilitar les vivendes en mal estat. També seria important intervindre en la desembocadura del riu, amb la creació d'un parc.

Molts dels nous càrrecs de l'Ajuntament han arribat amb poca experiència de gestió. Cal ser realista, veure fins on es pot arribar i posar prioritats. I buscar la col·laboració i el suport mutu amb l'Administració. Al mateix temps, hi ha pressa, perquè hi ha el risc que torne a canviar el Govern municipal a pitjor.

3.2.7. Procés participatiu a Natzaret

Procés participatiu al barri de Natzaret

Lluís Benlloch, procés participatiu Natzaret

Elena de Oleza, procés participatiu Natzaret

La composició social del barri es pot distribuir en dos grups: d'una banda, la població que és del barri des de fa anys, persones que s'hi han quedat i s'hi han fet majors; d'altra banda, població immigrant, en situació de vulnerabilitat i amb necessitat de processos d'inclusió social.

Està produint-se un fenomen de desplaçament del Cabanyal cap a Natzaret i, sobretot, cap a la Punta.

L'existència de vivenda buida, propietat dels bancs, afavorix que es produïsquen ocupacions il·legals. També, per les característiques de les edificacions al barri, hi ha vivendes que es queden en desús per la dificultat per a fer-hi obres de rehabilitació i, sobretot, millorar-ne l'accessibilitat (ascensors, que haurien de fer-se en l'exterior i el cost dels quals és elevat per a pocs veïns).

Un dels problemes per als quals es demana una solució per part dels veïns, és el de la regularització de la titularitat de sòls, que es considera que ha de ser a preu de vivenda social i no a preu de mercat. A més, la falta de regularització fa que no puguin rehabilitar les vivendes.

L'execució de les promocions de vivenda pública previstes en les parcel·les pendents d'edificar permetrà atraure població d'altres zones de València i revitalitzar el barri. Les administracions han de liderar la recuperació de la zona i fer-la més atractiva per a la gent més jove.

També, cal acabar amb l'aïllament físic que patixen des de fa anys. En este sentit, es valora de manera positiva el canvi d'actitud de l'Ajuntament respecte al barri. No obstant això, genera incertesa la falta d'aprovació d'un planejament que unisca definitivament el barri amb el centre de la ciutat i delimita els usos portuaris, que condicionen de manera important el desenvolupament futur de Natzaret. Amb la revisió del Pla General, hi ha la possibilitat de resoldre estos temes.

3.2.8. Associació veïnal a Patraix

Patraix

Carlos Durán, associació veïnal Patraix

Associació veïnal a Patraix

No hauria de requalificar-se més horta.

Pel que fa al lloguer, han notat que ha abaixat l'oferta de vivenda en lloguer a Patraix en els últims mesos, la qual cosa ha provocat una falta de vivendes en lloguer.

Per tant, és essencial incentivar eixida al mercat de l'estoc de la vivenda buida.

Així mateix, cal un programa de rehabilitació. Al barri de la Llum i la Font Santa hi ha vivendes molt deteriorades. Hi ha ofertes per a la venda amb preus de l'ordre de 10.000-20.000€ (pis 4t sense ascensor). Sant Marcel·lí també té un parc molt antic.

3.2.9. Associació veïnal a Orriols

Orriols Convive

Salvador Soriano, Orriols Convive

Luis Vargas Durán, Orriols Convive

A Orriols els falten equipaments i no hi ha espai públic on construir.

Hi ha un problema de falta de convivència. Però el problema no ve de la immigració, sinó en gran part de persones delinqüents, petits traficants, expulsats d'altres barris.

La majoria de les persones que ocupen les vivendes són gent pobre, molts dels quals han perdut la vivenda a les mans de bancs. Però estes persones no es noten, perquè no generen problemes de convivència.

Caldria prendre mesures socials, culturals. Però una gran part del problema ve del fet que es permeta que hi haja vivendes buides. Si no hi haguera desnonaments, no hi hauria màfies d'ocupes. Caldria acabar amb les vivendes buides en mans dels bancs i dels grups d'inversió. No s'entén per què l'Ajuntament no obliga els bancs a cedir una part de les seues vivendes per

a finalitats socials. També hi ha vivendes buides en mans de les administracions públiques, per exemple, l'EIGE té moltes vivendes buides a València.

Un altre factor que afecta moltes persones és la pobresa energètica. Pel que fa a l'aigua, s'arriba a situacions incomprensibles: l'Ajuntament té competència en aigua i amb el rebut de l'aigua es paguen diverses taxes que encarixen considerablement el rebut. Quan hi ha impagaments, que en realitat són en gran part impagaments de taxes i no de l'aigua, es talla l'aigua i, després, l'Ajuntament, via la Seguretat Social subvenciona les seues pròpies taxes. Això no té sentit.

A Orriols, un equip d'arquitectes i altres professionals ha dut a terme un estudi sobre el tema de la vivenda. A partir d'una enquesta, s'ha elaborat un Decàleg de Reivindicacions, que reflectix les principals preocupacions i reivindicacions dels veïns i veïnes.²⁰

Des de l'Ajuntament no es veu. Encara que haja canviat el consistori, no es nota el canvi al barri. Els que abans lluitaven amb ells al carrer, ara és com si hagueren passat a l'altra banda.

Cal posar prioritats. Queda en evidència que la vivenda no és un fenomen aïllat, sinó que connecta amb temes com el petit comerç, faena, seguretat, sanitat. Cal un enfocament holístic. Han sol·licitat una reunió en mesa amb totes les regidories concernides per a arribar a solucions concretes.

Han tingut moltes reunions i van perdent fe en la utilitat de les reunions, tenen cada vegada més una percepció d'una pèrdua de temps. En particular, es fa molta participació, però ni tan sols s'ha posat una pedra. No volen més estudis teòrics, sinó propostes i actuacions concretes.

A escala urbanística, hi ha problema amb la delimitació del barri, per exemple, situacions en què una vorera és Torrefiel i l'altra, Orriols

Sant Llorenç és la part més recent d'Orriols, antigament Nou Orriols, que s'ha separat del barri i ja no vol anomenar-se d'Orriols.

Hi ha gent que no aconsegueix una entrevista amb els Servicis Socials de l'Ajuntament i acudixen a l'associació de veïns.

²⁰ <https://orriolsconvive.com/quienes-somos/decalogo-de-reivindicaciones/>

3.2.10. Procés participatiu a Orriols

Procés participatiu al barri d'Orriols

Víctor Soriano Tarín, procés participatiu a Orriols

Orriols

El barri d'Orriols està separat de la seua part més recent, coneguda popularment com a Nou Orriols (o zona de l'avinguda d'Alfauir) encara que administrativament correspon al barri de Sant Llorenç, per una barrera d'equipaments que, distribuïts en línia a la vora la via del tramvia, creen una franja que no actua com a espai de trobada. La part nova, de millor qualitat urbanística, forma hui un barri diferent. Els veïns d'esta part nova es consideren aliens a la realitat del barri històric i intenten desvincular-se'n fugint de la denominació d'Orriols (cosa que ha quedat palesa en les entrevistes dutes a terme). En canvi, els veïns de la part antiga d'Orriols sí que consideren esta part (fins a l'avinguda d'Alfauir) com a part integrant del barri i reclamen el canvi de la delimitació administrativa per a fer-la correspondre amb la perceptual.

La mobilitat a Orriols es du a terme preferentment per l'exterior (ronda de Trànsits, ronda Nord, avinguda d'Alfauir i avinguda de la Constitució), sense entrar-hi, la qual cosa dificulta que es creen dinàmiques de proximitat i fomenta l'aïllament del barri i la invisibilització dels problemes.

Una gran part del barri d'Orriols es va construir durant el desenvolupisme viscut en la dècada del 1960 sota la iniciativa d'alguns promotors, com José Luis Barona, el nom dels quals va quedar lligat al barri en l'imaginari col·lectiu.

La zona més degradada, i per tant la que necessita més impuls públic, és la corresponent a alguns dels edificis construïts en la dècada dels 60 situats a la part nord d'Orriols (carrers de Daroca i de Sant Joan de la Penya) amb vivendes en què hi ha una presència alta de l'ocupació i fenòmens de "puntelló a la porta", la qual cosa s'unix a una presència important de vivendes buides propietat d'entitats financeres, que a més bloquegen les iniciatives de rehabilitació o adequació dels immobles. Segons estimació de les veïnes i veïns, pot haver-hi al voltant de 1.500 vivendes buides.

És en la zona de Barona on es detecta un percentatge més elevat de vivenda de mala qualitat, menuda, amb habitacions sense ventilar. A açò s'unix que, en molts edificis, per les seues característiques, no hi ha buit per a fer ascensor, amb la qual cosa els problemes d'accessibilitat per a la gent major són importants.

Les plantes baixes són d'alçària escassa i no permeten l'exercici d'una activitat econòmica, la qual cosa dificulta la implantació de negocis, encara que siguen menuts. En molts blocs hi ha vivendes en la planta baixa.

Hi cal una estratègia de rehabilitació decidida, i també un model d'accés a estes vivendes que contribuïsca a la barreja social i una convivència millor al barri.

Situació del mercat immobiliari

Hi ha una oferta escassa de vivendes en lloguer, i amb rendes elevades. Està produint-se la compra de paquets de vivendes per inversors estrangers (de l'Est), cosa que fa que el mercat es moga al voltant d'un interès especulatiu.

S'estima que el 20% del parc està en mans de bancs. Com que és un barri d'acolliment, hi van arribar molts immigrants que, a causa de la política de crèdit fàcil, van comprar en els anys del *boom* a preus alts. Amb l'esclat de la crisi, van perdre les vivendes, que s'han quedat buides en la majoria dels casos.

Hi ha comunitats en què queden 2 propietaris, i la resta de les vivendes són propietat dels bancs, que no contribuïxen ni al manteniment ni a la renovació de vivendes o edificis.

3.2.11. Associació veïnal a Russafa

Associació "Russafa Descansa"

Josep Martínez, president de l'associació

Problemàtica del lloguer turístic i els locals d'oci

Els apartaments turístics impliquen un conjunt de problemes:

- Distorsionen els preus en el mercat de lloguer.
- Provoquen un desplaçament de l'oferta del lloguer residencial cap al lloguer turístic.
- La falta d'oferta en lloguer residencial provoca el desplaçament de les llars d'inquilins cap a l'extraradi.
- La presència d'un apartament turístic en una finca genera problemes de seguretat.
- El turisme que s'allotja en apartaments turístics sol ser de baix poder adquisitiu.

Russafa Descansa ha fet un mapatge d'apartaments turístics i locals d'hostaleria, que permet donar una idea de l'amplitud del problema dels apartaments turístics i la concentració de locals de restauració i oci a Russafa.



Hi ha una pressió sobre els propietaris i propietàries de vivendes de lloguer residencial per a incitar-los a destinar les seues vivendes a un ús turístic. Per exemple freehostvalencia.com “El teu pis per a vivenda turística”.²¹

Així mateix, hi ha especulació a llogar i rellogar: es lloguen vivendes amb contractes a 10 anys i es destinen a un ús turístic.

Consideren que l’esborrany de la Llei valenciana de turisme, oci i hospitalitat²² no oferix una solució al problema del lloguer turístic.

Hi ha grups de pressió del sector del lloguer turístic, com l’Asociación de Viviendas de Alquiler para Estancias Cortas de València, AVAEC.²³

Particularment a Russafa, s’afeg l’excés de locals d’oci al problema dels apartaments turístics. Als locals d’oci, s’observen traspassos inflats de preu.

En molts casos, la regulació existix, i el problema ve per la falta d’inspecció i sanció.

Possibles mesures per a millorar la situació inclouen:

²¹ <http://freehostvalencia.com/>

²² Generalitat Valenciana, *Esborrany avantprojecte de Llei de turisme, oci i hospitalitat de la CV* (PDF. 76p., 355 KB)

²³ <http://avaec.blogspot.com.es/>

- Buscar un equilibri d'usos, definir un model de barri.
- Incentivar la posada en el mercat de vivendes buides.
- Dur a terme un inventari de solars (per exemple, hi ha solars vacants pròxims al Parc Central).

També falta a Russafa un centre de dia i hi ha poc de petit comerç.

En l'actualitat, Russafa Descansa fa de bomber, la gent va a veure'ls per a problemes amb locals d'oci i altres.

3.2.12. Associació Per l'Horta

Per l'Horta

Josep Gavalda, associació "Per l'Horta"

No hauria d'haver-hi més urbanització sobre l'horta. Fins i tot hauria de considerar-se la possibilitat de desclassificar sòl urbanitzable de PAI rescindits. I sobretot de sòl urbanitzable no programat.

Així mateix, hauria d'haver-hi menys inversió per a infraestructures de transport. Per contra, les inversions en infraestructures de transport haurien de destinar-se a rescatar àrees urbanitzables per a incorporar-les al sistema d'infraestructura verda

En un inventari de sòl urbanitzable vacant és important diferenciar entre sòl vacant segellat o no segellat per a gestionar-ne l'ús amb criteris de sostenibilitat ambiental, És a dir, fins i tot havent d'urbanitzar un sector, se n'ha d'atendre primerament a la funcionalitat dins del sistema d'infraestructura verda per a fer un disseny ambientalment menys nociu

S'hauria d'afavorir la infiltració de l'horta a la ciutat, en particular a les zones de marge. I també afavorir la connexió de l'horta amb la resta d'infraestructura verda en zona urbana (parcs, jardins, domini públic...) L'horta té un rol essencial en la mitigació de l'efecte de canvi climàtic i la millora de qualitat urbana.

També es podria examinar la possibilitat de crear un corredor verd des del Parc Central cap al sud de la ciutat, connectant amb el llit nou del Túria, i recuperar la infraestructura verda en el vessant esquerre del llit nou amb el sud de la ciutat. De fet, cal un pla per a dotar València d'una anella verda entre la Punta-en Corts-Malilla-Sant Isidre... fins a Mislata (tota la franja entre el llit nou i el nucli urbà de València.

Pel que fa a la vivenda, les propostes són tindre una política de vivenda. Algunes de les accions d'esta política haurien de ser, entre altres:

- Creació d'un cens de vivendes buides.
- Fiscalitat finalista sobre vivendes buides (finalista: els diners recaptats han de destinar-se a millora, rehabilitació, compra de vivenda pública i gestió)
- Creació de parc públic de vivenda.
- Creació d'oficina de gestió de vivendes amb parc publicoprivades que s'hi acullen
- Foment de la rehabilitació.

Per a una tramitació ràpida tant per a accedir a vivenda com a inquilins com per a cedir la vivenda com a propietaris, caldria un grup de treball de vivenda, multidisciplinari, amb finestra única.

3.2.13. **Servici d'informació i mediació en vivenda de l'Ajuntament**

Servici d'informació i mediació en vivenda del Servei de Vivenda de l'Ajuntament

Nacho Collado Gosálvez, cooperativa El Rogle

El servici d'informació i mediació de vivenda està disponible un dia per setmana, el dimecres de matí, de 9 a 14h. En un matí, s'atén aproximadament cinc casos nous i es fa el seguiment dels casos oberts.

Les tipologies de problemàtiques ateses des del servici són principalment tres:

- impagaments d'hipoteques,
- impagaments de lloguers,
- ocupacions il·legals.

Moltes de les persones que acudixen al servici venen enviats de Servicis Socials. Hi acudix poca gent jove.

Sovint, el problema és més gran quan es tracta d'immigrants, que no tenen una xarxa familiar de suport.

Quan es tracta de l'impagament d'una hipoteca, intenten negociar una solució amb l'entitat financera. Es negocia més fàcilment amb el Banc Sabadell. De Triodos no els ha arribat cap cas. Amb totes les altres entitats, la negociació és difícil.

En el cas de lloguers, també intenten negociar. No obstant això, la Llei d'arrendaments urbans no oferix prou protecció, falten garanties per als inquilins.

El lloguer entre particulars és una problemàtica particular. Ací solament poden intervinde, no mitjançar. Quan hi ha endarreriment de pagaments, intenten negociar una eixida pactada, sense deutes, i amb una mica de temps.

Per a oferir una solució, també suggerixen possibilitats alternatives, com per exemple compartir pis, o un contracte de masoveria. Però estes solucions no són adaptades a tots els casos. Seria molt bo tindre suport institucional i normatiu per a regular estes figures. I també crear borses de gent amb ganes de dur-ho a terme (tant propietaris com gent que busca vivenda)

En este sentit, estaria molt bé fomentar la propietat publicoprivada compartida de les vivendes (com es dona en algun país d'Europa), el desenvolupament legislatiu de l'emfiteusi (molt desenvolupada al País Valencià abans de la derogació del dret autòcton i, molt més garantista que l'arrendament) i fonamental (i més des d'una perspectiva municipal), fomentar les cooperatives de vivenda.

Els ajudaria disposar d'algunes vivendes per a gent que està al carrer a molt curt termini. És fonamental este punt, l'EIGE es mou molt lent, i moltíssima gent en situació extrema no pot sinó recórrer a l'ocupació per no veure's al carrer.

Amb més treball de prevenció, també hi ha casos que es podrien evitar. Prevenció en el sentit que hi haja més coneixement de l'Oficina, que la gent hi vinga quan preveja que puga veure's amb dificultats en matèria del dret a la vivenda. I sobretot prevenció en el sentit de garantir l'accés a les vivendes de tota la ciutadania (parc públic, renda mínima ciutadana...)

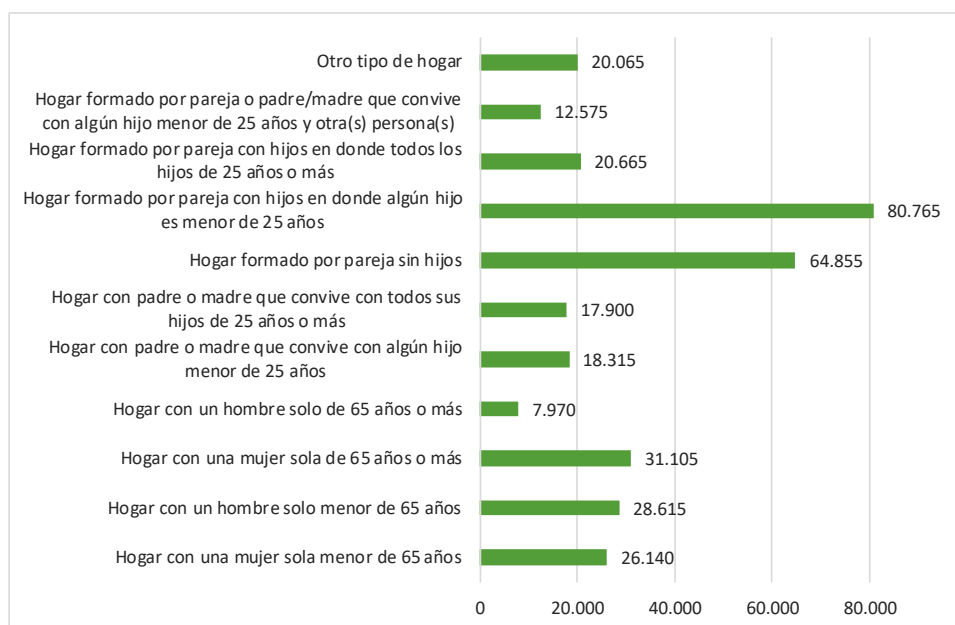
Amb la PAH tenen bona relació. No tenen contacte amb l'OMIC, ni amb associacions de consumidors.

3.3. ANÀLISI DE LES NECESSITATS I LA DEMANDA DE VIVENDA ADEQUADA

3.3.1. Tipologia de llars

El tipus de llar més freqüent a la ciutat de València és la llar formada per una parella, amb, almenys, un fill o filla menor de 25 anys. Segueix en importància la llar formada per una parella sense fills o filles.

Taula 31. Estructura de les llars en la ciutat de València i els districtes. 2011



Font: Cens 2011

Taula 32. Estructura de les llars en la ciutat de València i els districtes. 2011

	Total	Llar amb una dona sola menor de 65 anys	Llar amb un home sol menor de 65 anys	Llar amb una dona sola de 65 anys o més	Llar amb un home sol de 65 anys o més	Llar amb pare o mare que conviu amb algun fill menor de 25 anys	Llar amb pare o mare que conviu amb tots els seus fills de 25 anys o més	Llar formada per parella sense fills	Llar formada per parella amb fills en què algun fill és menor de 25 anys	Llar formada per parella amb fills en què tots els fills de 25 anys o més	Llar formada per parella o pare/mare que conviu amb algun fill menor de 25 anys i una altra(es) persona(es)	Un altre tipus de llar
València	328.980	26.140	28.615	31.105	7.970	18.315	17.900	64.855	80.765	20.665	12.575	20.065
1. Ciutat Vella	12.215	1.385	1.640	1.240	435	600	700	2.370	1.990	590	205	1.060
2. L'Eixample	19.345	1.820	1.710	2.615	485	1.165	1.180	3.730	3.790	970	630	1.245
3. Extramurs	22.000	2.220	1.885	2.835	770	1.010	1.380	4.500	4.320	1.165	680	1.240
4. Campanar	14.775	1.020	1.295	1.095	365	1.010	845	3.215	3.900	795	420	820
5. La Saïdia	20.825	1.930	1.950	2.345	640	1.080	1.220	3.810	4.520	1.270	795	1.260
6. El Pla del Real	12.345	1.075	1.015	1.285	335	765	575	2.130	2.890	1.050	480	745
7. L'Olivereta	20.355	1.430	1.485	2.455	655	1.105	1.270	3.905	4.730	1.145	935	1.235
8. Patraix	23.075	1.835	1.535	1.905	420	1.435	1.160	4.380	6.485	1.900	850	1.170
9. Jesús	22.090	1.800	1.950	1.990	615	1.285	1.180	4.800	5.500	1.335	785	850
10. Quatre Carreres	29.700	1.865	2.255	2.785	735	1.595	1.950	5.895	7.265	1.905	1.470	1.980
11. Poblat Marítim	24.255	1.620	2.530	2.015	430	1.325	1.385	5.150	6.015	1.260	945	1.580
12. Camins al Grau	25.925	2.055	2.130	2.230	585	1.380	1.400	4.755	7.275	1.455	1.100	1.555
13. Algirós	15.835	1.550	1.360	1.370	205	935	855	2.955	3.835	1.235	420	1.120
14. Benimaclet	12.085	1.015	1.105	1.025	290	680	530	2.365	2.820	850	475	930
15. Rascanya	20.540	1.360	1.730	1.735	590	1.070	785	3.790	5.710	1.450	890	1.435
16. Benicalap	17.725	1.275	1.725	1.145	105	960	770	3.875	5.050	1.070	770	975
17. Pobles del Nord	2.365	105	175	215	35	230	55	375	705	300	85	90
18. Pobles de l'Oest	5.480	315	395	280	50	275	325	1.025	1.720	550	190	350
19. Pobles del Sud	8.040	475	730	535	230	405	335	1.830	2.245	375	460	420

Font: Cens 2011

3.3.2. Nivell d'ocupació

La **situació econòmica** de les llars és una de les variables principals considerades com a determinants de la capacitat de l'**accés a una vivenda**. En la capacitat d'accés, s'inclou ací tant la possibilitat d'una nova llar d'**emancipar-se** i accedir a una vivenda, com la capacitat que té una llar de mantindre's en una vivenda, és a dir la major o menor **precarietat en la tinença**, o la capacitat d'una llar de canviar-se a una vivenda més d'acord amb les seues necessitats.

Entre les causes de la variabilitat de la situació econòmica de les llars, el **nivell d'ocupació** ocupa el primer lloc. D'esta manera, la variació de la situació econòmica de les llars conseqüència de la variació del nivell d'ocupació és un dels **principals factors** de millora o empitjorament de l'**accés a una vivenda**.

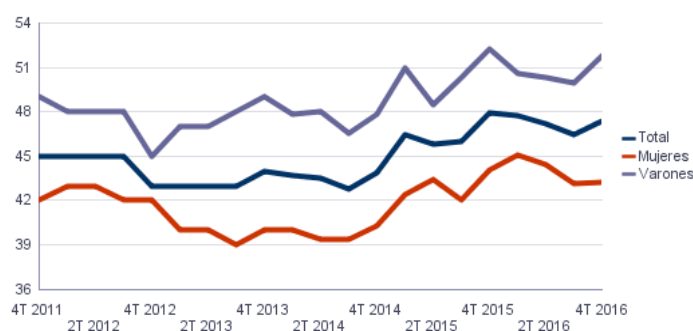
D'esta manera, la desaparició dels ingressos és una de les causes principals de **desnonament** per impagament de les quotes del préstec hipotecari o el lloguer.

No obstant això, cal tindre en compte que la situació d'ocupació és un **factor conjuntural**. Per tant, té importància pel que fa a l'estimació del pressupost de la política de vivenda, però no a les estratègies i els objectius generals.

Així mateix, la relació entre situació d'ocupació de les llars i accés a la vivenda no és una relació senzilla. En efecte, la millora de la taxa d'ocupació és conseqüència d'una millora de la situació econòmica. Esta millora de la situació econòmica sol tindre com a conseqüència igualment una millora de les dades del mercat immobiliari i un encariment dels preus d'oferta, tant en el mercat de lloguer com el de compravenda. És a dir, la millora potencial de la situació de l'ocupació pot veure's compensada per un encariment dels preus, amb la qual cosa la millora en l'accés a la vivenda quedaria anul·lada.

La taxa d'ocupació ha conegut una evolució positiva entre el 3r trimestre del 2014 i el 4t trimestre del 2015. Des de llavors, s'ha mantingut, amb algunes variacions, prop del nivell assolit en aquell moment. En el 4t trimestre del 2016²⁴, la població amb algun tipus d'ocupació representava el 47,3% del total de la població de la ciutat de València²⁵.

Figura 25. Evolució de la taxa d'ocupació de la ciutat de València



Font: INE (EPA) i banc de dades estadístiques de la ciutat de València. 4t trimestre, 2016

A la ciutat de València, 72.300 persones estaven activament buscant una ocupació a la fi del 2016. Això és l'11,2% de la població de 16 anys i més de la ciutat de València.

²⁴ Última dada disponible en el moment de la redacció. Segons les dades publicades amb posterioritat, es manté la mateixa tendència, amb una taxa d'ocupació del 47,4% en el 2n trimestre del 2017.

²⁵ Cal tindre en consideració que l'Enquesta de Població Activa considera com a "ocupació" activitats ocasionals i esporàdiques.

Taula 33. Població de 16 anys i més de la ciutat de València segons relació amb l'activitat econòmica

	Quart trimestre 2015	Primer trimestre 2016	Segon trimestre 2016	Tercer trimestre 2016	Quart trimestre 2016	Quart trimestre 2016 (%)
Població de 16 anys i més (població de referència)	646.100	639.600	643.500	646.300	644.800	100,0%
Població activa	382.000	375.500	374.900	374.200	377.600	58,6%
–Població ocupada (població amb ocupació)	309.700	305.300	303.800	300.100	305.300	47,3%
–Població parada	72.300	70.200	71.100	74.200	72.300	11,2%
–Població parada que busca la primera ocupació	7.500	6.800	6.800	7.300	6.800	1,1%
Població inactiva	264.200	264.100	268.600	272.100	267.200	41,4%

Font: INE i banc de dades estadístiques de la ciutat de València

Mereixen una atenció especial les llars sense cap membre que tinga ingressos per ocupació, encara que busque activament una ocupació, és a dir, les llars amb totes les persones actives parades. A la ciutat de València, es compten **29.300 llars amb totes les persones actives en atur**, un 9,2% del total de les llars.

Taula 34. Llars segons activitat dels membres

	Total	%
Amb algun actiu	224.800	70,4%
–Tots els actius ocupats	162.800	51,0%
–Tots els actius aturats	29.300	9,2%
Sense actius	94.500	29,6%
Total llars	319.300	100,0%

Font: INE (EPA) i banc de dades estadístiques de la ciutat de València. 4t trimestre del 2016

La taxa d'atur és molt alta, el 44%, en la població de 16 a 24 anys d'edat. El grup de persones de 25 a 29 anys d'edat té una taxa d'atur molt similar a les persones de 30 a 54 anys. La taxa d'atur més baixa s'observa entre les persones de més de 55 anys d'edat, no obstant això, cal prendre este percentatge amb precaució, perquè, sens dubte, també en este grup d'edat hi ha un nombre més alt de persones que voldrien o necessitarien una ocupació, però ja no busquen activament, amb la qual cosa deixen de considerar-se com a part de la població activa, d'acord amb les definicions de l'EPA (vegeu-ho més avall).

Taula 35. Població activa, població parada i taxa d'atur de la ciutat de València segons edat

	Població activa	Població parada	Taxa d'atur
De 16 a 24 anys d'edat	25.200	11.200	44,4
De 25 a 29 anys d'edat	37.200	6.900	18,6
De 30 a 54 anys d'edat	250.600	45.300	18,1
De 55 i més anys	64.600	8.900	13,8
Total	377.600	72.300	19,2

Font: INE (EPA) i banc de dades estadístiques de la ciutat de València. 4t trimestre del 2016

En la població considerada inactiva, les persones jubilades formen el grup més gran, 42,4% del total, unes 113.300 persones. El segon grup en importància el formen les persones que fan feina no remunerada a casa (el 20,3%), seguit per la població estudiant major de 15 anys, el 15,3% de la població inactiva.

Taula 36. Població inactiva de la ciutat de València segons situació d'inactivitat

	Total	%
Estudiants	40.800	15,3%
Jubilat/a	113.300	42,4%
Faenes de casa	54.300	20,3%
Incapacitat permanent	28.800	10,8%
Pensió diferent de la jubilació	27.300	10,2%
Altres situacions	2.700	1,0%
Total	267.200	100,0%

Font: INE (EPA) i banc de dades estadístiques de la ciutat de València. 4t trimestre del 2016

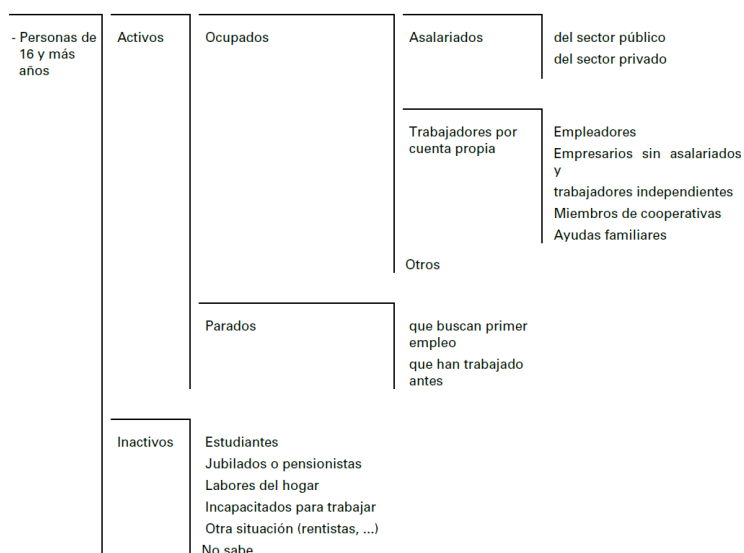
Cal comentar que, entre les taxes que maneja l'Enquesta de Població Activa (EPA) de l'Institut Nacional d'Estadística, s'ha retingut en primer lloc la **taxa d'ocupació**, pel fet de considerar-la un indicador directe més bo de la situació d'ocupació en relació amb l'accés a la vivenda que no la taxa d'atur. En efecte, la taxa d'ocupació indica el percentatge de la població que du a terme alguna activitat remunerada. La taxa d'atur es calcula amb relació a la taxa d'activitat, per la qual cosa la interpretació correcta de l'evolució de la taxa d'atur ha de tindre en compte els determinants de l'evolució de la taxa d'activitat.²⁶

²⁶ Resum de les relacions analítiques i les taxes manejades en l'Enquesta de Població Activa (EPA)

- Població de referència = persones de 16 o més anys = actius + inactius
- Actius = ocupats + aturats

No obstant això, el nombre de persones parades, és a dir el nombre de persones que busquen activament una ocupació segons la definició de l'EPA, és igualment una dada directa, sens dubte, molt significativa en relació amb l'accés a la vivenda. En efecte, s'ha de suposar una correlació alta entre la població amb ingressos insuficients per a afrontar les despeses per a allotjar-se adequadament i la població que busca activament una ocupació.²⁷

- Taxa d'activitat = actius / població de referència
- Taxa d'ocupació = ocupats / població de referència
- Taxa d'atur = parats / actius



Font: INE (2017). *Encuesta de Población Activa. Descripción general de la encuesta*. Madrid.

²⁷ En enquestes com l'EPA, les definicions tenen un impacte molt important sobre el resultat final. Per exemple, una persona que haja treballat "almenys una hora a canvi d'un benefici o d'un guany familiar, en metàl·lic o en espècie" es comptabilitza en la categoria "persona ocupada". Per esta raó, és important tindre present el significat exacte dels diferents conceptes utilitzats en l'EPA:

La **població ocupada (o persones amb ocupació)** és la formada per totes les persones de 16 anys o més que durant la setmana de referència han tingut faena per compte d'altri o han exercit una activitat per compte propi, segons les definicions donades a continuació.

- Persones amb faena per compte d'altri o assalariades, a temps complet o parcial, o de manera esporàdica o ocasional.
- Persones amb una activitat per **compte propi**, a temps complet o parcial, o de manera esporàdica o ocasional.

La **població parada o aturada** és formada per totes les persones de 16 anys o més que reuneixen simultàniament les condicions següents:

- *estar sense faena*, és a dir, que no hagen tingut una ocupació per compte d'altri ni per compte propi durant la setmana de referència
- *estar buscant faena*, és a dir, que hagen pres mesures concretes per a buscar faena per compte d'altri o hagen fet gestions per a establir-se pel seu compte durant el mes precedent.

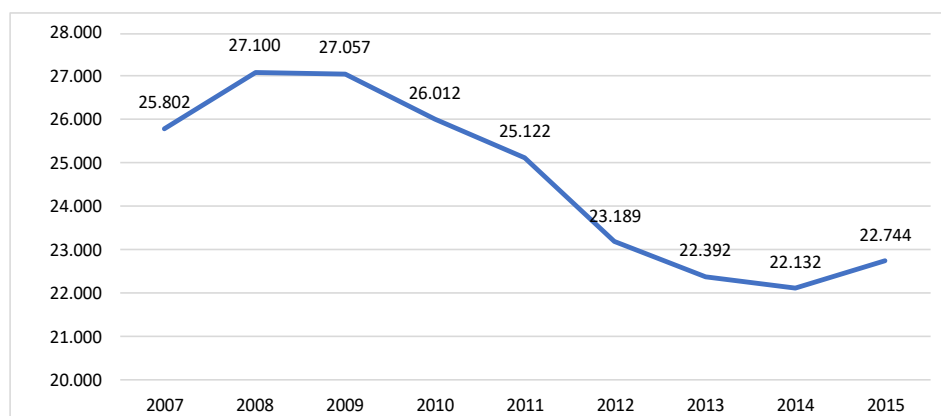
3.3.3. Ingressos

A falta de dades sobre els ingressos de les llars a la ciutat de València, es prenen com a aproximació els ingressos de les llars a la Comunitat Valenciana.

La renda mitjana de les llars de la Comunitat Valenciana va estar en 22.744€ el 2015, segons l'Enquesta de Condicions de Vida del 2016. És encara un 16,1% per davall del màxim assolit el 2008, encara que la tendència és creixent.

La renda mitjana té en compte també els salaris molt alts, cosa que distorsiona el valor de la mitjana cap amunt. Per això, en temes com l'accés a la vivenda, es considera sovint que la mitjana, que separa la població en dos parts iguals, per damunt de la mitjana i per davall, és una mesura que resumix amb més exactitud la situació de les llars que la mitjana. No obstant això, l'INE no facilita la dada de la mitjana.

Figura 26. Evolució de la renda mitjana de les llars. ICV 2016



Font: INE, Enquesta de Condicions de Vida 2016, dades d'ingressos de l'any anterior a l'entrevista

La **població econòmicament activa** comprén totes les persones de 16 anys o més que satisfan les condicions necessàries per a incloure-les entre les persones ocupades o parades, durant la setmana de referència (l'anterior a aquella en què correspon fer l'entrevista segons el calendari de l'enquesta).

La **població econòmicament inactiva** abasta totes les persones de 16 anys o més, no classificades com a ocupades ni parades ni població comptada a banda durant la setmana de referència. Inclou, entre altres, les persones que s'encarreguen de la cura de la casa i dels xiquets.

Font: INE (2017). [Enquesta de Població Activa. Descripció general de l'enquesta](#). Madrid.

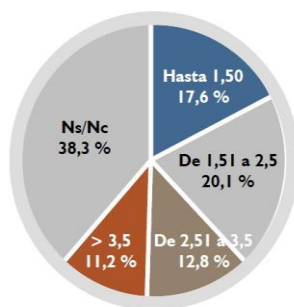
L'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge de la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat Valenciana sí que oferix dades sobre la distribució de la població per ingressos. Segons estes dades, un percentatge important de llars de la Comunitat Valenciana, al voltant d'un terç del total de les llars, tenen uns ingressos que no superen 1,5 vegades l'IPREM.

L'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge del 2011 xifra el nombre de llars amb ingressos en un 17,6%, tanmateix, inclou en el càlcul també les no respostes, per la qual cosa el percentatge real de llars amb ingressos fins a 1,5 IPREM se situa probablement més propera al 28,5%.

Figura 27. Ingressos de les llars per múltiples de l'IPREM. ENDH 2011

NIVEL DE INGRESOS DEL HOGAR

Número de veces IPREM Ponderado



Unidad: porcentaje.
Base: total muestra válida, n=1510.

P.D.Hog.17: ¿Podría decirme la cuantía mensual neta del conjunto de los ingresos de la familia?

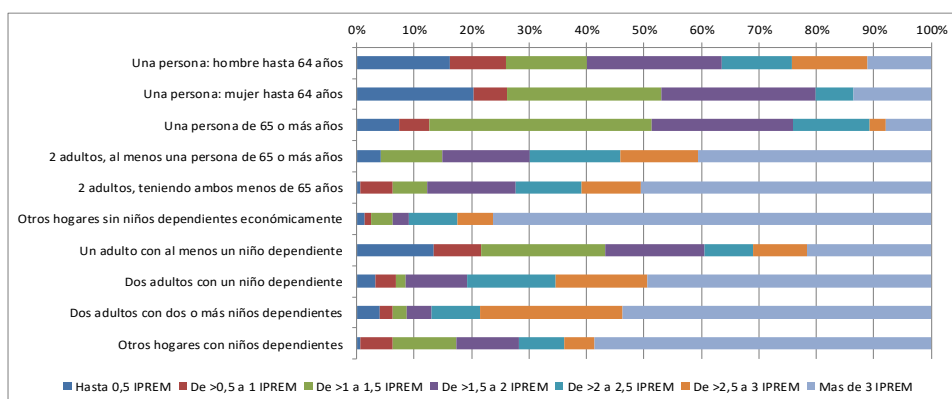
Font: OVV, ENDH 2011

Segons les primeres estimacions de l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge del 2016, un 12,8% de les llars tenen uns ingressos de fins 1 IPREM, un total de 34,4% no superen uns ingressos de l'1,5 IPREM, i per davall del límit de 2 IPREM es col·loquen el 54,7%. És a dir, més de la meitat de les llars de la Comunitat Valenciana tenen uns ingressos per davall de 2 IPREM, menys de 15.000€ l'any.

L'anàlisi de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida del 2013, arreplegades en un informe de l'OVV sobre lloguers, confirmen que a la Comunitat Valenciana, un nombre important de llars tenen uns ingressos molt reduïts, amb grans variacions segons les tipologies de llars.

En particular, les llars monoparentals tenen una estructura d'ingressos en què més de la meitat estan per davall de 2 IPREM, és a dir, que ingressen menys de 15.000€ l'any.

Figura 28. Distribució dels ingressos de les llars de la C. Valenciana el 2012, segons el tipus de llar



Font: OVV (2013). Oferta, demanda i preus de les vivendes en lloguer a la Comunitat Valenciana, a partir de les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida del 2013.

La Llei per la funció social de l'habitatge, en l'article 2, limita els ingressos de les llars que poden reclamar el dret a la vivenda a un IPREM per a llars unipersonals, 1,5 IPREM per a llars de 2 persones, i 2 IPREM per a les llars de 3 membres o més.²⁸

D'acord amb les primeres estimacions de l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge (ENDH), al voltant d'un 30% de les llars de la Comunitat Valenciana i un 25% de les llars de la ciutat de València estan en esta situació. Entre estes, aproximadament un 30% són inquilines.

En termes absoluts, aproximadament 82.000 llars de la ciutat de València (un 25%) estarien incloses en els nivells d'ingressos fixats per l'LFSH en l'article 2, entre els quals, uns 24.500 llars inquilines (un 30%).

²⁸ L'errata que hi ha en el text original de l'LFSH ("Més de 3 membres o més: 2 IPREM, més de 2 membres: 1,5 IPREM, 1 membre: 1 IPREM") s'ha corregit en este document d'acord amb la proposta de correcció que es maneja des del Govern autonòmic.

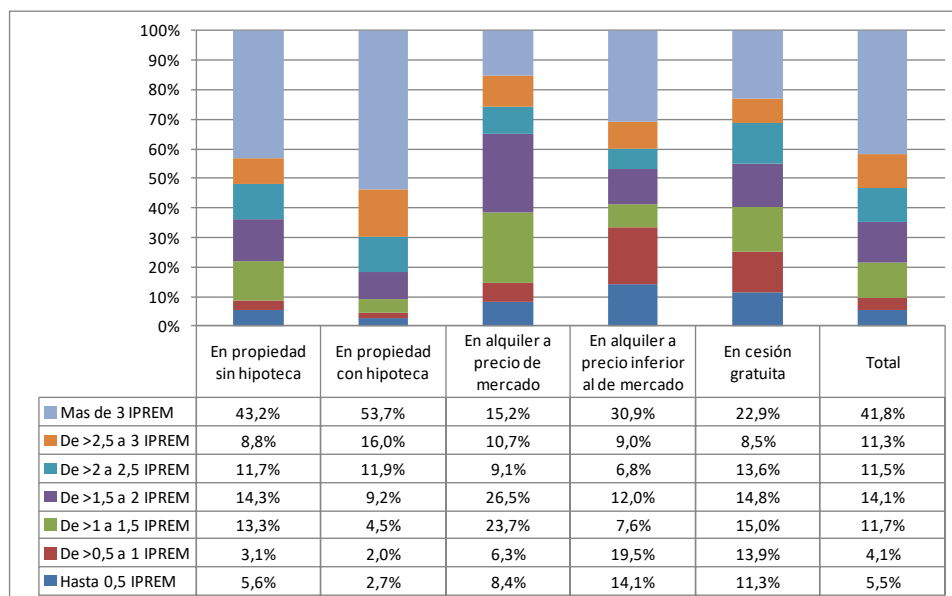
3.3.4. Règim de tinença

Un 14,5% de les llars de la ciutat de València viuen en règim de lloguer, d'acord amb les dades del Cens de 2011. En els últims anys, està proporció, sens dubte, ha crescut, principalment per la situació del mercat laboral, la restricció de crèdit i l'evolució negativa del preu de les vivendes. No obstant això, és possible que, per l'evolució més recent en el mercat de vivendes, la taxa de lloguer torne a reduir-se.

En l'informe de l'Observatori Valencià de la Vivenda sobre lloguers, del 2013, es pot veure la distribució dels ingressos segons els diferents règims de tinença. Segons estes dades, el nombre de llars amb ingressos fins a 2 IRPEM és particularment alt entre les llars inquilines a preu de mercat, on el 64,9% estan en este nivell d'ingressos, i particularment baix entre les llars amb propietaris, on només el 18,4% no superen 2 IRPEM d'ingressos.

De tota evidència, hi ha una correlació alta entre el règim de tinença i el nivell d'ingressos de la llar, que es tracta, sens dubte, d'una relació causal, en el sentit de la hipòtesi que les llars que es decanten pel mercat de lloguer ho fan en gran part no com a opció, sinó per necessitat, perquè els seus ingressos o els seus estalvis no els permeten accedir al mercat de compra.

Figura 29. Distribució dels ingressos de les llars de la C. Valenciana segons el règim de tinença. ICV 2013



Font: OVV (2013). Oferta, demanda i preus de les vivendes en lloguer a la Comunitat Valenciana

En particular, en els períodes cíclics de creixement dels preus dels lloguers –com el que es va observar cap a finals de la dècada passada i el que possiblement està iniciant-se des del 2014–

una proporció significativa d'estes llars estan en situació de risc d'exclusió residencial. L'augment de la precarietat de tinença es deu a diversos factors, en particular perquè moltes d'estes llars tenen uns ingressos baixos, però també per la limitació temporal del període durant el qual la Llei d'arrendaments urbans garantix l'estabilitat de la tinença, situació que s'analitzarà amb més detall en el capítol 3.5.

Taula 37. Llars de la ciutat de València, per règim de tinença

	Llars	%
Pròpia, totalment pagada	157.925	48,0%
Pròpia, amb pagaments pendants	101.780	30,9%
Llogada	47.655	14,5%
Altres formes	21.620	6,6%
Total	328.980	100,0%

Font: Cens 2011

Així mateix, cal tindre en compte el risc d'exclusió residencial de les llars que viuen en una vivenda en propietat, però que tenen pagaments pendants, el 30,9% de les llars de València segons les dades del Cens del 2011. Cal tindre en compte que la major part d'estos préstecs hipotecaris tenen un tipus d'interés variable, per la qual cosa l'import de la quota mensual pot experimentar un augment sensible en cas d'un creixement futur dels índexs de referència.

Les situacions de pèrdua de vivenda per incapacitat de pagament del lloguer o la hipoteca són, sens dubte, les manifestacions més extremes d'estes situacions de risc d'exclusió residencial, però no les úniques. També cal incloure-hi moltes altres situacions, com les de les llars que viuen en situació d'amuntegament o en infravivendes i no poden accedir a una vivenda adequada, les llars la despesa de vivenda de les quals suposa la major part dels seus ingressos, o les persones joves que no es poden emancipar per no poder pagar el lloguer d'una vivenda pròpia.

La proporció de llars en els diferents règims de tinença varia significativament entre els diferents districtes de la ciutat de València. Així, les llars en règim de lloguer s'observen més sovint freqüència en els districtes centrals, Ciutat Vella, l'Eixample i Extramurs, i també en el districte de Benimaclet, on representen entre el 19% i el 27% del total de les llars. Les taxes més baixes de llars inquilines, del 4% i del 8% respectivament, s'observen als Pobles del Nord i del Sud.

Taula 38. Llars per règim de tinença i districte

Districtes	Pròpia, totalment pagada	Pròpia, amb pagaments pendents	Llogada	Una altra manera de tinença	Total	% llogada
1. Ciutat Vella	5.170	2.770	3.245	1.035	12.215	27%
2. L'Eixample	9.120	4.915	3.660	1.645	19.345	19%
3. Extramurs	10.870	5.395	4.100	1.640	22.000	19%
4. Campanar	6.240	5.545	2.060	930	14.775	14%
5. La Saïdia	10.645	5.875	2.985	1.320	20.825	14%
6. El Pla del Real	6.465	2.735	2.140	1.000	12.345	17%
7. L'Olivereta	10.585	6.150	2.350	1.270	20.355	12%
8. Patraix	11.525	7.760	2.540	1.245	23.075	11%
9. Jesús	10.780	7.575	2.360	1.375	22.090	11%
10. Quatre Carreres	14.365	9.300	4.070	1.960	29.700	14%
11. Pobles Marítims	11.095	7.930	3.620	1.610	24.255	15%
12. Camins al Grau	11.085	9.440	3.585	1.815	25.925	14%
13. Algirós	8.795	4.020	1.920	1.100	15.835	12%
14. Benimaclet	5.670	3.235	2.485	695	12.085	21%
15. Rascanya	9.400	7.585	2.680	875	20.540	13%
16. Benicalap	7.525	6.875	2.395	930	17.725	14%
17. Pobles del Nord	1.450	650	90	175	2.365	4%
18. Pobles de l'Oest	2.605	1.925	725	230	5.480	13%
19. Pobles del Sud	4.520	2.105	630	780	8.040	8%
Total València	157.925	101.780	47.655	21.620	328.980	14%

Font: Cens 2011

3.3.5. Migració i demanda de vivenda

El 46% de les migracions intraurbanes tenen lloc en el mateix districte. Dit d'una altra manera, quasi la meitat de les mudances a l'interior de la ciutat de València no ixen del límit del districte.

Taula 39. Moviments intraurbans entre districtes. 2015

	Destinació		
--	------------	--	--

Origen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Total	% sense canvi districte
1	427	123	244	84	78	55	62	44	45	48	39	70	33	37	33	41	6	7	20	1496	29%
2	118	767	128	31	45	79	39	38	78	464	29	87	26	20	25	18	4	5	34	2035	38%
3	164	109	1011	110	87	51	299	206	200	129	36	68	41	26	57	48	3	13	9	2667	38%
4	57	49	91	597	145	26	91	51	37	38	27	54	21	27	86	211	3	27	24	1662	36%
5	83	44	74	166	957	38	84	45	60	60	52	57	29	92	438	245	4	15	9	2552	38%
6	71	101	61	36	51	441	21	30	19	71	41	176	139	106	65	20	4	7	9	1469	30%
7	41	50	202	85	70	14	1384	224	130	71	51	55	20	21	94	92	2	30	16	2652	52%
8	56	33	155	74	39	18	206	1066	259	85	23	45	21	16	50	37	4	9	27	2223	48%
9	30	31	131	53	60	14	130	317	1461	168	38	74	24	28	67	28	6	8	68	2736	53%
10	43	309	85	47	76	53	102	125	182	2137	128	181	69	39	75	74	5	18	81	3829	56%
11	45	24	47	32	43	32	59	42	48	162	1612	392	158	46	54	48	5	12	52	2913	55%
12	51	115	60	54	74	125	62	49	52	196	333	1636	298	58	70	61	11	11	38	3354	49%
13	31	39	31	24	48	91	20	28	30	71	155	321	471	57	43	41	4	3	15	1523	31%
14	36	22	18	32	119	75	30	21	21	37	38	48	50	607	172	49	0	2	5	1382	44%
15	44	38	47	86	332	36	99	37	58	92	59	76	29	135	1543	287	16	11	17	3042	51%
16	34	21	65	210	206	13	68	41	35	50	29	34	8	28	221	1062	9	35	15	2184	49%
17	2	1	11	1	11	0	2	1	1	0	5	7	1	9	11	4	59	1	1	128	46%
18	13	7	6	25	16	3	11	7	6	26	7	4	3	5	26	31	1	299	3	499	60%
19	6	21	26	15	11	7	27	11	68	74	19	47	10	4	23	6	0	4	303	682	44%
Total	1352	1904	2493	1762	2468	1171	2796	2383	2790	3979	2721	3432	1451	1361	3153	2403	146	517	746	39028	46%
% sense canvi districte	32%	40%	41%	34%	39%	38%	49%	45%	52%	54%	59%	48%	32%	45%	49%	44%	40%	58%	41%	46%	

Font: Padró Municipal d'Habitants. Oficina d'Estadística Aj. de València i elaboració pròpia

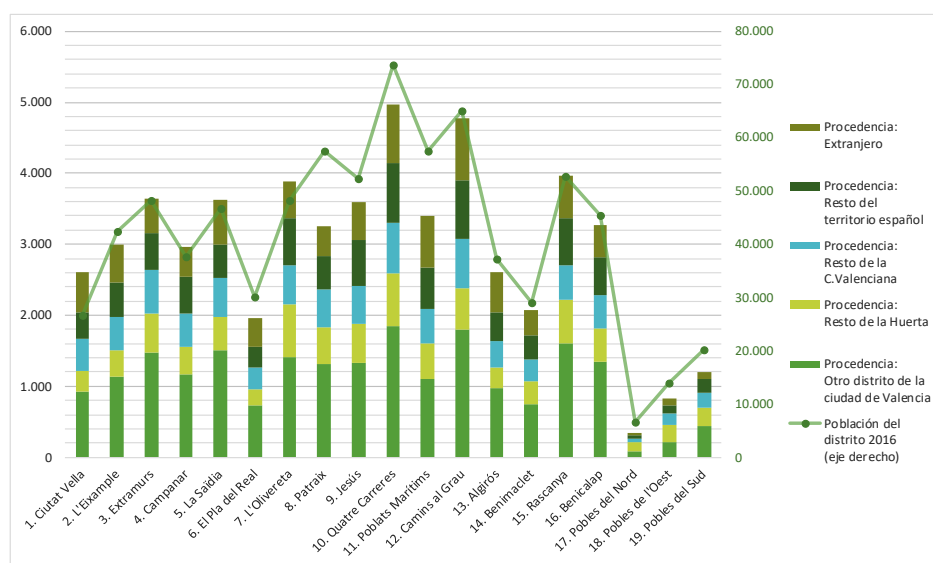
Taula 40. Entrades de persones (immigració), per districte i procedència, 2015

	Població del districte (1-1-2016)	Lloc de procedència de les persones entrants (immigrants), 2015					
		Mateix districte	Resta de districtes	Resta de l'Horta	Resta Comunitat	Resta Espanya	Estranger
1. Ciutat Vella	26.769	427	925	294	446	376	561
2. L'Eixample	42.406	767	1.137	376	459	483	532
3. Extramurs	48.287	1.011	1.482	550	608	516	491
4. Campanar	37.562	597	1.165	385	472	512	422
5. La Saïdia	46.818	957	1.511	464	546	478	633
6. El Pla del Real	30.116	441	730	229	301	288	409
7. L'Olivereta	48.221	1.384	1.412	734	562	657	516
8. Patraix	57.573	1.066	1.317	518	530	467	422
9. Jesús	52.261	1.461	1.329	542	549	637	538
10. Quatre Carreres	73.664	2.137	1.842	741	722	840	817
11. Poblat Marítims	57.590	1.612	1.109	492	491	575	739
12. Camins al Grau	65.119	1.636	1.796	591	693	818	876
13. Algirós	37.191	471	980	292	369	398	563
14. Benimaclet	29.096	607	754	314	310	337	355
15. Rascanya	52.749	1.543	1.610	601	498	652	597

16. Benicalap	45.460	1.062	1.341	473	477	527	445
17. Pobles del Nord	6.529	59	87	134	44	42	41
18. Pobles de l'Oest	13.993	299	218	241	152	115	109
19. Pobles del Sud	20.228	303	443	259	212	181	101
València	791.632	17.840	21.188	8.230	8.441	8.899	9.167

Font: Padró Municipal d'Habitants. Elaboració pròpia amb dades de l'Oficina d'Estadística de l'Aj. de València

Figura 30. Entrades de persones (immigració), per districte i procedència, 2015

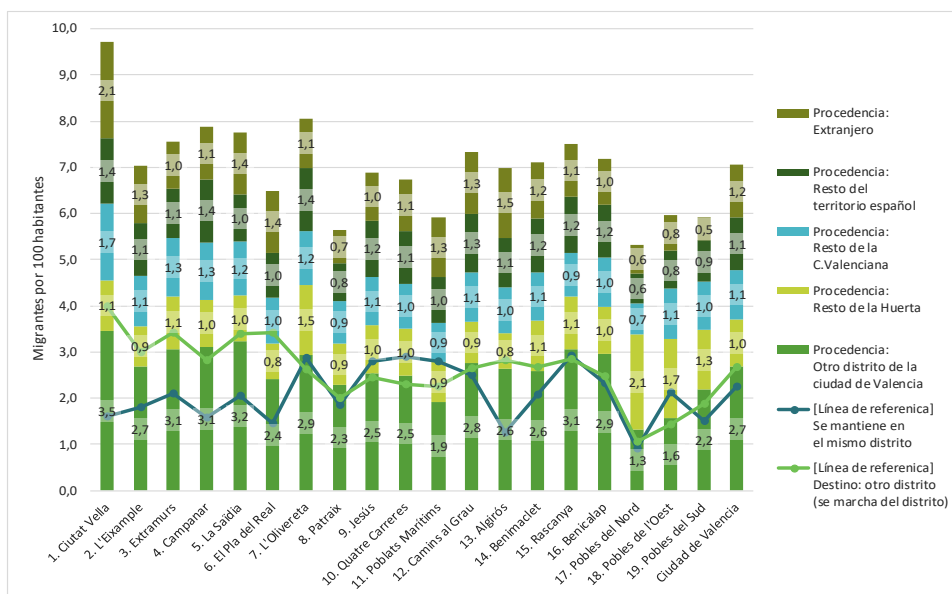


Font: Padró Municipal d'Habitants. Elaboració pròpia amb dades de l'Oficina d'Estadística de l'Aj. de València

Per examinar la situació de migració a València i en els districtes de la ciutat, es calcula el nombre de migrants per cada 100 habitants, a fi de permetre una anàlisi comparativa amb independència de les grandàries de poblacions molt diferents.

Així, València va rebre 1,2 nous habitants per cada 100 habitants en procedència de l'estranger.

Figura 31. Entrades per cada 100 habitants, per districte i procedència



Font: Padró Municipal d'Habitants. Elaboració pròpia amb dades de l'Oficina d'Estadística de l'Aj. de València

3.3.6. Població vinculada

La **població vinculada** inclou, a més dels residents del municipi (la *població vinculada resident*), el conjunt de residents d'altres municipis, majors de 16 anys, que tenen algun tipus de vinculació habitual amb el municipi (la *població vinculada no resident*), siga perquè hi treballen o hi estudien, o perquè hi tenen una segona residència²⁹, que solen usar de manera temporal (estiuajos, ponts, caps de setmana), sumant un mínim de 14 nits l'any.

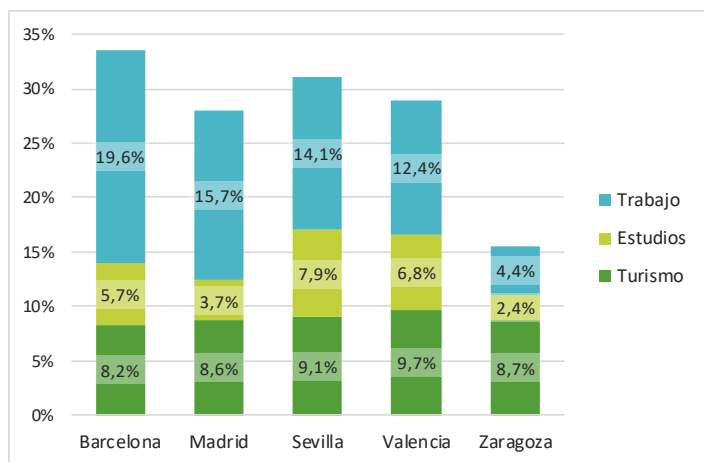
El concepte de població vinculada substitueix el concepte de població de fet³⁰ des del Cens del 2001, amb la finalitat de millorar l'estimació de la càrrega real de població que ha de suportar cada municipi. En este sentit, hauria de tindre utilitat per a millorar les estimacions de la demanda de vivendes.

²⁹ Vinuesa Angulo, J. (2005). "De la población de hecho a la población vinculada". *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, (36) 79-90.

³⁰ Abans del Cens del 2001, es considerava **població de fet** el conjunt de persones que van pernoctar en el municipi en la data de referència del Cens, i **població de dret**, les persones que oficialment tenien la seua residència en el municipi en la data de referència.

El gràfic següent presenta la població vinculada, d'acord amb les dades del Cens 2011, dels cinc municipis més grans del territori espanyol. La taxa de vivenda secundària ("turisme") és bastant similar entre les tres ciutats, una mica més alta a València.

Figura 32. Població vinculada no resident, en percentatge de la població resident, als grans municipis. Cens 2011

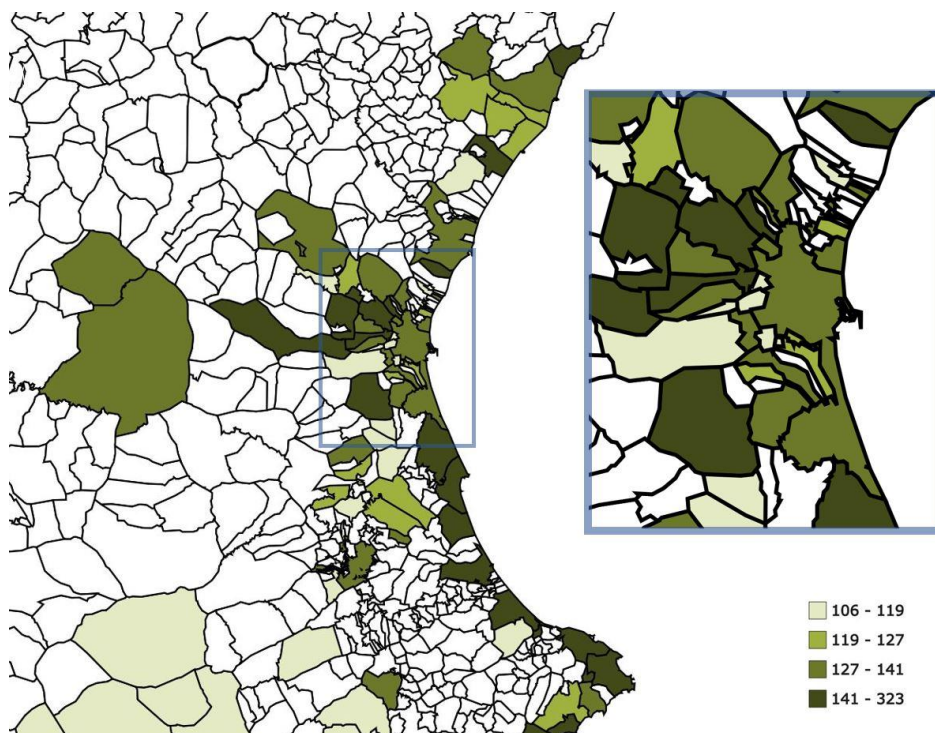


Font de dades: INE, Cens 2011

El percentatge de població vinculada, però no resident, determina la taxa de població vinculada: la població resident compta per cent, i la part que supera cent, correspon al percentatge de població vinculada no resident. D'esta manera, la taxa de vinculació de València, amb un 29% de població vinculada no resident, se situa en 129 punts.

El mapa següent permet relativitzar la taxa de vinculació de la ciutat de València en el context dels municipis grans i mitjans de la província. València, amb una taxa de vinculació de 129, ocupa una posició mitjana. Es nota clarament l'impacte del turisme de segona residència sobre la taxa de vinculació. La taxa més alta la té Cullera, amb 257. En l'àrea metropolitana de València, Paterna té una taxa de 118, Mislata 116, Burjassot 141 i Manises 133.

Mapa 13. Taxa de població vinculada, Cens 2011



En la taxa de població vinculada, la població resident compta per cent, i la part que supera cent correspon al percentatge de població vinculada no resident. Font: INE, Cens 2011. Elaboració pròpia

Entre les tres categories de població vinculada no resident, té un interès especial la tercera, d'ús d'una vivenda secundària. Els treballadors i les treballadores seran, la immensa majoria, residents de municipis veïns, i les dades publicades per l'INE no permeten aïllar les dades dels treballadors i les treballadores amb residència secundària a València. La població estudiant inclou solament els residents a Espanya i, per tant, exclou els estudiants estrangers que només s'hi queden una temporada (en particular, els "Erasmus").

El percentatge de població vinculada per tindre (i usar) una residència secundària a València, el 9,7% pel que fa a la població resident, queda molt prop del percentatge de vivendes secundàries pel que fa a les vivendes principals censades a València, un 10,3%.³¹

³¹ El percentatge de residències secundàries sobre el total de vivendes en el Cens del 2011 és el 8,0%. Ací es calcula el percentatge de residències secundàries pel que fa al nombre de residències principals, per a permetre la comparació amb la taxa de vinculació.

No tota la població vinculada ocupa una vivenda a títol individual, hi ha parelles, persones que compartixen pis amb residents, etc. No obstant això, la població vinculada identificada pel cens només inclou les persones residents a Espanya, per la qual cosa no inclou les residències secundàries de persones que viuen a l'estranger (turistes de l'estranger i emigrants de València), els estudiants estrangers (Erasmus i altres) i els treballadors desplaçats. Per tant, el nombre de vivendes secundàries ocupades per la població vinculada identificada pel cens serà inferior al 9,7%, però cal afegir-hi la vivenda secundària de les persones que residixen fora del territori espanyol.

Amb tot, s'ha de suposar que el percentatge real de vivenda secundària se situa per damunt fins i tot de l'estimació del percentatge de vivenda secundària. Tant els resultats del cens de vivendes del País Basc i el cens de vivendes buides efectuat en l'actualitat a Barcelona³², com la mateixa metodologia del Cens, inciten a pensar que una part de les vivendes classificades com a buides pel Cens, en realitat són vivendes secundàries. I això no lleva que es tracta de vivendes infrutilitzades.

3.3.7. Zones amb un nivell alt de contaminació acústica

Un gran nombre de les vivendes de la ciutat de València estan situades en zones amb un nivell alt de contaminació acústica. D'una banda, nombroses vivendes situades prop dels grans eixos vials, experimenten nivells de soroll fins i tot per damunt de 70 dBA, a causa del trànsit rodant.

D'altra banda, un gran nombre de vivendes patixen molèsties per sorolls generats per les activitats d'oci i el turisme, com els bars i altres locals d'oci, el *botellón* i els apartaments turístics. En l'actualitat, hi ha a València tres zones declarades Zona Acústicament Saturada – ZAS Xúquer (1996, av. Blasco Ibáñez), ZAS Woody (2006, av. Blasco Ibáñez) i ZAS Juan Llorens (2008)– així com una quarta zona amb mesures cautelars aprovades i en vigor, la ZAS el Carme (2013)³³. Altres zones, com Russafa, reclamen igualment la declaració de zona acústicament saturada.

El Mapa Estratègic de Soroll del Terme Municipal de València (mapa del soroll), elaborat per l'Ajuntament els anys 2007 i 2012, no té en compte les activitats d'oci i turisme, encara que la

³² Ajuntament de Barcelona, "Un censo de pisos vacíos para captar viviendas para la bolsa de alquiler" i comunicació personal.

³³

<https://www.valencia.es/ayuntamiento/maparuido.nsf/vdocumentostituloaux/72f6a806e850b5e0c1257435003b1488>

primera declaració d'una zona acústicament saturada pel soroll generat per estes activitats es remunta al 1996. Només es considera el soroll procedent de:

- El trànsit rodat.
- El trànsit ferroviari.
- Llocs d'activitat industrial, inclosos els ports.

D'estos, el principal focus de soroll és el trànsit rodat motoritzat, abans de res, els cotxes.

Mapa 14. Mapa del soroll 2012. Contaminació acústica per trànsit i activitat industrial



*Índex de soroll dia-vesprada-nit.³⁴ Dades del 2011. Valors per damunt de 65 dBA es consideren problemàtics.
Font: Mapa del soroll 2012, via el Servei de Mapes de l'Ajuntament de València.*

D'acord amb la informació publicada per l'Organització Mundial de la Salut, els efectes negatius sobre la qualitat del son i la salut es poden observar a partir de nivells de contaminació acústica nocturna tan reduïts com 40 decibels, i els efectes negatius es

³⁴ Lden: (Índex de soroll dia-vesprada-nit o *day-evening-night*). Índex de soroll associat a la molèstia global. Representa un valor mitjà dels tres períodes dia/vesprada/nit i dona més importància als nivells de vesprada i de nit.

multipliquen per damunt de 55 decibels durant la nit³⁵. Els valors objectius per al soroll ambiental en àrees de predomini residencial s'establixen en 65 decibels de dia, i 55 decibels a la nit.³⁶

El mapa del soroll 2012 estima que, tenint en compte el soroll del trànsit i l'activitat industrial, un 14% de les vivendes estan exposades a una contaminació acústica per damunt de 65 decibels durant el dia, i un 28,5%, a sorolls per damunt dels 55 decibels a la nit. Prenent com a referència l'índex de molèstia global, que té en compte dia i nit, un 23% de les vivendes estan exposades a una contaminació acústica per damunt de 65 decibels³⁷. Estos percentatges augmentarien, sens dubte, si es tinguera en compte a més el soroll a causa d'activitats d'oci.

³⁵ Organització Mundial de la Salut Europa (2009). [*Night noise guidelines for Europe*](#).

³⁶ Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, de soroll.

³⁷ Ajuntament de València (2012). [*Mapa Estratègic de Soroll del Terme Municipal de València. Memòria*](#).(PDF, 4,68 MB)

3.4. ÀREES VULNERABLES

En unes quantes zones de la ciutat de València estan produint-se processos de degradació urbana i social, que es poden agreujar si no s'actua per mitjà de diferents accions en la reversió.

En este sentit, cal destacar el treball d'anàlisi dut a terme per l'Oficina Municipal d'Estadística en el document ***Àrees vulnerables de la ciutat de València 2016***³⁸.

En este treball, s'estima un nivell de vulnerabilitat potencial per a cada una de les seccions censals de la ciutat, a partir d'un gran nombre d'indicadors, reagrupats en tres indicadors compostos –indicador equipament, indicador demogràfic i indicador socioeconòmic– que, al seu torn, donen lloc al càlcul d'un indicador global.

Pel que fa al nivell de vulnerabilitat residencial, destaca el conjunt d'indicadors classificats com a socioeconòmics. Per a calcular l'indicador sintètic, es preveuen 6 indicadors del nivell socioeconòmic de la població resident, i també 4 indicadors de l'estat de la vivenda:

Nivell socioeconòmic de la població:

- Indicador del nivell acadèmic de la població:
 - Proporció de població major d'edat amb formació inferior al graduat escolar.
- Indicadors del nivell econòmic de la població:
 - Estimació del nivell de renda mitjana, a partir de dades de l'AEAT (a escala de districte)
 - Proporció dels turismes registrats per particulars amb més de 15 anys d'antiguitat
 - Edat mitjana dels turismes registrats per particulars

38

Informe

Àrees

Vulnerables

<http://www.valencia.es/ayuntamiento/webs/estadistica/catpub/files/arees%20Vulnerables.pdf>

Metodologia

<http://www.valencia.es/ayuntamiento/webs/estadistica/catpub/files/areasvulnerablesmetod.pdf>

- Proporció de turismes particulars registrats amb una potència de 16 CV o més
- Nombre d'activitats econòmiques per 1.000 habitants, a partir de dades de l'impost sobre activitats econòmiques
- Indicadors urbanístics:
 - Valor cadastral de les vivendes
 - Superfície mitjana de les vivendes
 - Percentatge de vivendes de nova construcció (construïdes entre el 2011 i el 2015)
 - Percentatge de superfície de cada secció censal consistent en solars.

Si atenem l'indicador sintètic, el nivell de vulnerabilitat en els diferents districtes de la ciutat de València és el següent:

Taula 41. Estimació del nivell de vulnerabilitat residencial per districtes, d'acord amb el treball d'Àrees vulnerables, indicador sintètic socioeconòmic

Districtes	Vulnerable					Potencialment vulnerable		
	Població	Nre. de seccions	Nre. de seccions	Població	% població	Nre. de seccions	Població	% població
València	787.266	599	60	77.830	9,9	61	75.593	9,6
1. Ciutat Vella	26.472	25	0	-	-	0	-	-
2. L'Eixample	42.180	42	0	-	-	0	-	-
3. Extramurs	48.208	39	0	-	-	0	-	-
4. Campanar	37.084	27	1	1.507	4,1	2	2.412	6,5
5. La Saïdia	46.718	36	1	1.353	2,9	7	7.483	16,0
6. El Pla del Real	30.124	25	0	-	-	0	-	-
7. L'Olivereta	48.105	36	10	13.004	27,0	1	1.110	2,3
8. Patraix	57.356	41	0	-	-	3	2.838	4,9
9. Jesús	51.943	38	2	2.557	4,9	6	7.428	14,3
10. Quatre Carreres	73.067	51	5	6.323	8,7	1	1.144	1,6
11. Poblat Marítims	57.710	46	19	21.853	37,9	8	10.553	18,3
12. Camins al Grau	64.536	43	3	4.513	7,0	2	2.374	3,7
13. Algirós	37.210	28	0	-	-	2	2.964	8,0
14. Benimaclet	28.868	22	0	-	-	1	987	3,4
15. Rascanya	52.210	39	13	18.087	34,6	12	15.437	29,6
16. Benicalap	44.931	31	4	5.758	12,8	8	10.378	23,1

17. Pobles del Nord	6.478	5	0	-	-	0	-	-
18. Pobles de l'Oest	13.969	10	2	2.875	20,6	4	4.954	35,5
19. Pobles del Aud	20.097	15	0	-	-	4	5.531	27,5

Font: "Àrees vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística de l'Ajuntament. Indicador socioeconòmic

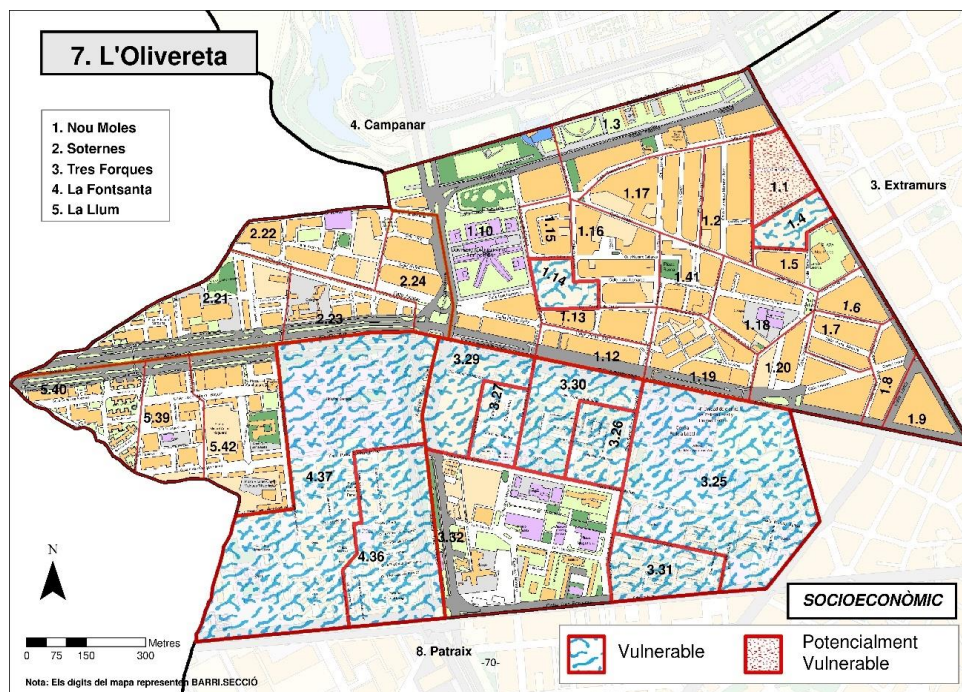
A escala de districte, s'estima que hi ha una proporció de població particularment elevada en situació de vulnerabilitat en quatre districtes: Rascanya, els Pobles Marítics, l'Olivereta i els Pobles de l'Oest.

- A **Rascanya** i als **Pobles Marítics**, més d'un terç de població està en situació de vulnerabilitat, i més de la meitat, en situació de vulnerabilitat o vulnerabilitat potencial.
- A **l'Olivereta**, més de la quarta part de la població està en situació de vulnerabilitat.
- Al districte **Pobles de l'Oest**, el percentatge de persones en situació de vulnerabilitat supera el 20%, i el 50% si s'hi afegia la població potencialment vulnerable.

L'examen a escala de barri permet destacar nivells alts de vulnerabilitat en els barris següents:

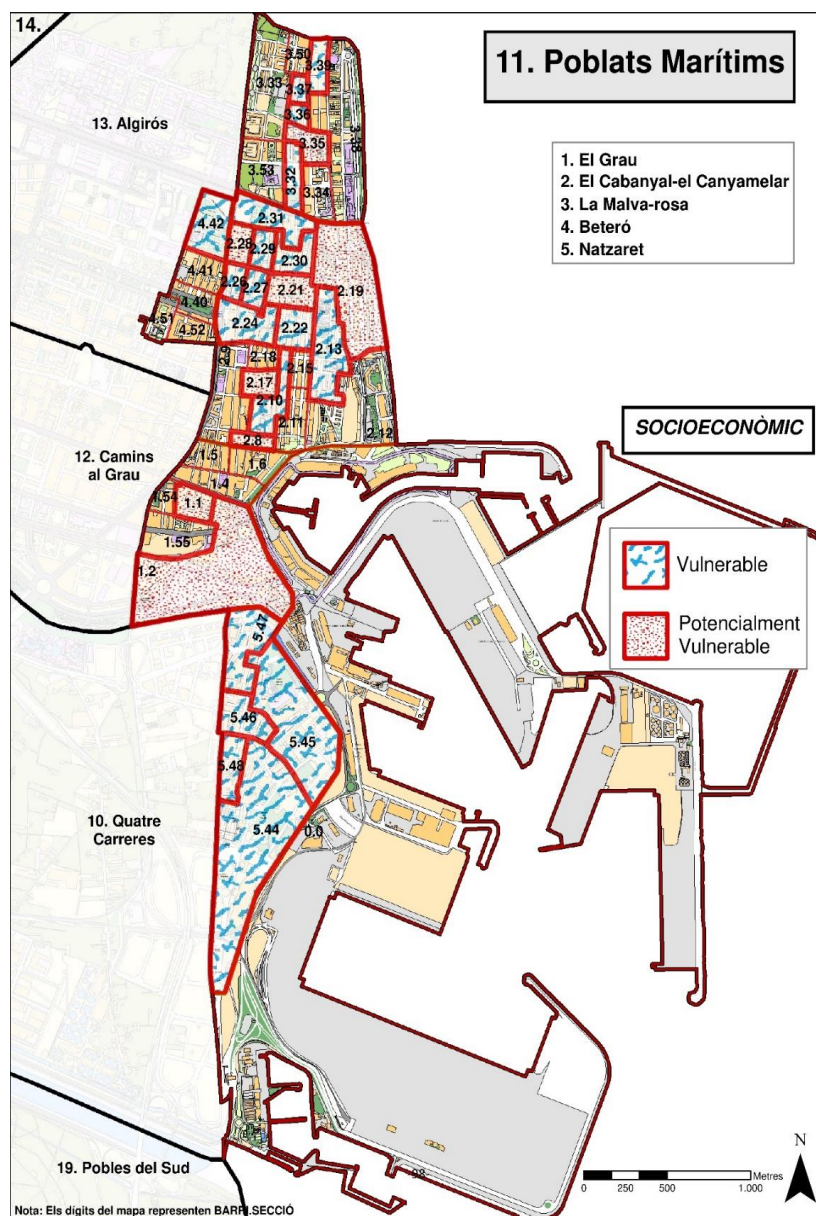
- **L'Olivereta:** barris de la Font Santa i Tres Forques.
- **Pobles Marítics:** barris del Cabanyal-el Canyameler, la Malva-rosa, Beteró i Natzaré
- **Rascanya:** barris d'Orriols i Torrefiel
- **Benicalap:** barris de Benicalap i Ciutat Fallera
- **Pobles de l'Oest:** barri de Benimàmet

Mapa 15. Àrees vulnerables segons criteris socioeconòmics. Districte l'Olivereta



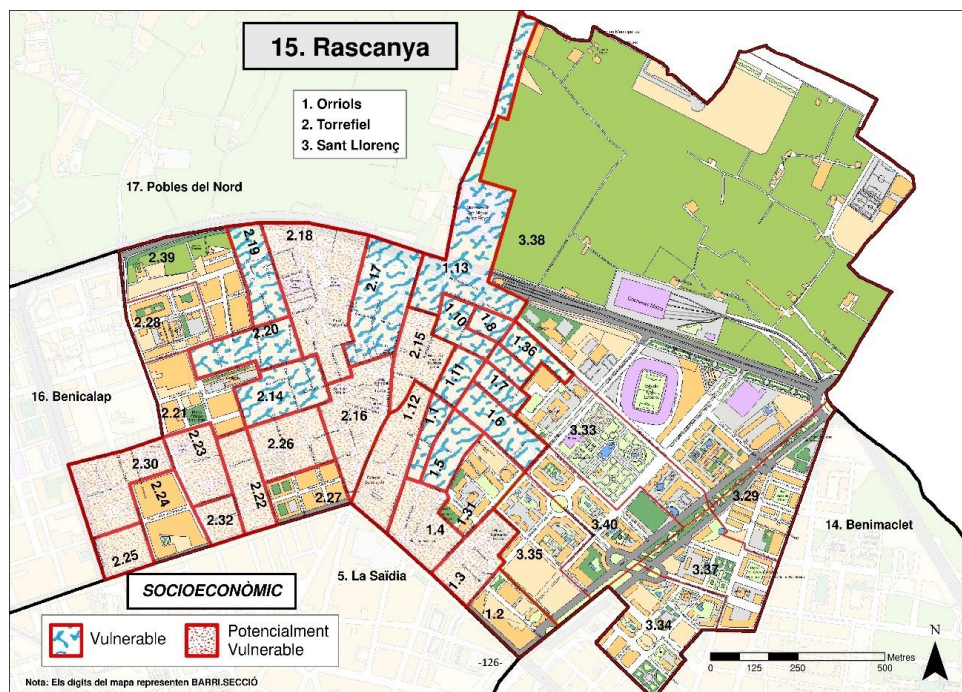
Font: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística de l'Ajuntament. Indicadors socioeconòmics

Mapa 16. Àrees vulnerables segons criteris socioeconòmics. Districte Poblats Marítims



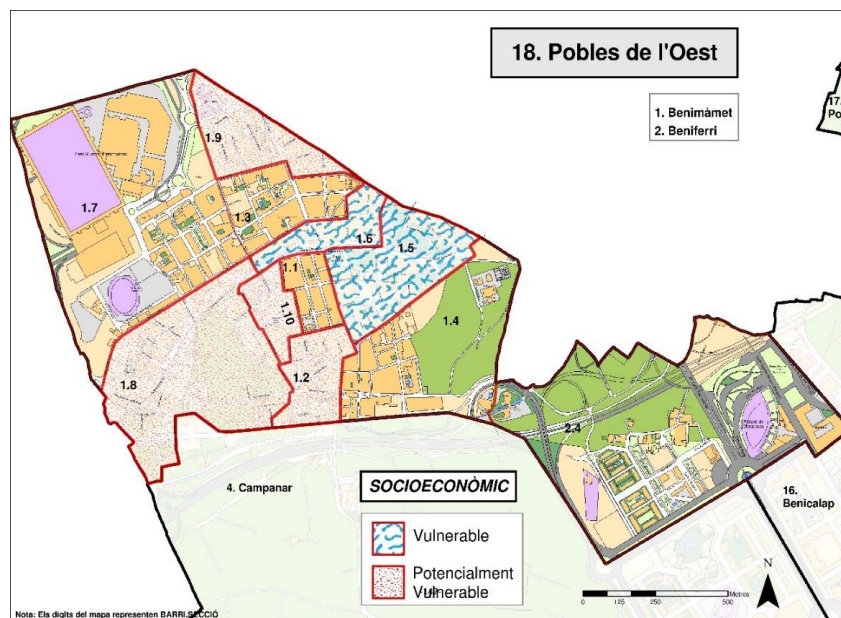
Font: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística de l'Ajuntament. Indicadors socioeconòmics

Mapa 17. Àrees vulnerables segons criteris socioeconòmics. Districte Rascanya



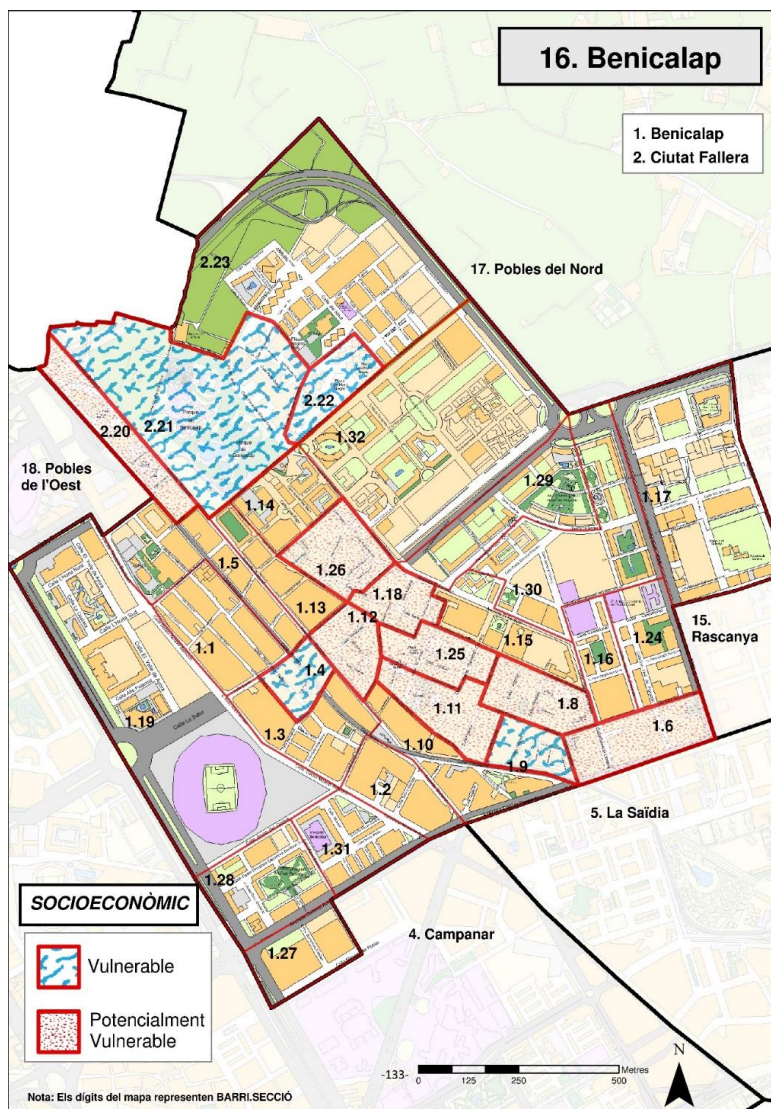
Font: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística de l'Ajuntament. Indicadors socioeconòmics

Mapa 18. Àrees vulnerables segons criteris socioeconòmics. Districte Pobles de l'Oest



Font: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística de l'Ajuntament

Mapa 19. Àrees vulnerables segons criteris socioeconòmics. Districte Benicalap



Font: "Àrees Vulnerables a la ciutat de València 2016", Oficina Estadística de l'Ajuntament

3.5. LES LLARS INQUILINES, UN COL·LECTIU VULNERABLE

A València, com en tot el territori espanyol, no hi ha cap protecció legal que garantisca l'estabilitat en la tinença més enllà de la durada mínima del contracte, actualment fixat en tres anys per la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans (LAU) espanyola en la redacció actual.

Per esta raó, les llars inquilines han de viure un període d'incertesa pel que fa a la seua llar cada vegada que s'acosta la fi del contracte. Si podran continuar en la seua vivenda o hauran de desallotjar-la dependrà exclusivament de la voluntat del propietari o la propietària, que podrà avisar-los només amb un mes d'antelació.

El lloguer reagrupa una gran part dels col·lectius tradicionalment considerats com a prioritaris en les polítiques de vivenda. En paraules de l'informe del 2008 del relator de les Nacions Unides sobre la situació de la vivenda a Espanya, "la primacia atorgada al model de la vivenda en propietat ha tingut unes quantes conseqüències negatives per a la realització del dret a una vivenda adequada. En primer lloc, ha marginat els sectors de la societat que no tenen mitjans per a comprar una vivenda i que són objecte de discriminació. Entre eixos grups figuren les dones, les famílies d'ingressos baixos, els migrants, els joves, les persones d'edat i els romanís"³⁹.

En situacions com l'actual, marcades pel creixement de les expectatives d'ingressos per lloguers, un gran nombre de llars inquilines es troba d'eixa manera davant una situació de pèrdua de la vivenda, perquè no se'ls renova el contracte o perquè se'ls imposa un augment inassumible del preu del lloguer.

En els anys després de la crisi s'han multiplicat en el territori espanyol les mesures destinades a protegir, en la mesura de les possibilitats, les llars dels desnonaments i dels llançaments. No obstant això, en totes estes mesures, no s'esmenta la situació de les llars inquilines en situació de pèrdua involuntària de la seua vivenda, a causa de la no renovació del contracte o l'oferta d'un contracte nou amb un lloguer inassumible per a la llar. Així mateix, cap estadística comptabilitza estos casos. Es tracta d'un vertader fenomen de "desnonaments invisibles".

³⁹ Nacions Unides. (2008). *Informe del relator especial sobre una vivenda adequada com a element integrant del dret a un nivell de vida adequat, Sr. Miloon Kothari. Addició. Missió a Espanya*. (Nre. A/HRC/7/16/Add.2).

Així mateix, cal subratllar el risc de generar “incentius perversos” a l’hora d’introduir mecanismes de protecció per a les llars en situació d’impagament de lloguers, sense incloure en el mecanisme de protecció a les llars amb ingressos baixos que no estan en situació d’impagament, i perden la vivenda perquè acaba el contracte, cas de diverses iniciatives legislatives. En efecte, en esta situació, les llars amb ingressos reduïts tindran interès a deixar de pagar el lloguer per a poder acollir-se a les mesures de protecció, en comptes de continuar pagant fins a arribar al final del contracte.

3.5.1. La situació de les llars inquilines en altres països

En altres països, com França o Alemanya, l’estabilitat de tinença de les llars inquilines es garantix virtualment sense limitació de temps. A Alemanya, el contracte habitual és de durada indefinida, i el propietari o la propietària pot posar fi al contracte només en uns supòsits molt limitats, la necessitat de la vivenda per a ell o ella, o per a la família pròxima, o la creació de desavantatges econòmics significatius, si es manté la llar inquilina. D’estos desavantatges, la possibilitat de cobrar un lloguer més elevat està exclòs explícitament.

A França, el contracte és de 3 anys entre particulars, o de 6 anys si la part arrendadora és una personalitat jurídica. No obstant això, en acabar el contracte, es renova forçosament i en les mateixes condicions, llevat que el propietari o la propietària necessite la vivenda per a ell o ella, o per a la família pròxima, o per a vendre-la, o si pot demostrar que el preu del lloguer és manifestament inferior als lloguers que paguen les llars inquilines de mitjana per a vivendes similars en la zona⁴⁰.

D’esta manera, la llar inquilina alemanya o francesa, que complix les seues obligacions, té la perspectiva de poder viure en la vivenda el temps que vulga. Esta perspectiva genera evidentment una visió diferent del que significa “viure en lloguer”, que la situació espanyola.

És més, a Alemanya o a França, si es dona el cas de finalització de contracte, a causa d’algun dels supòsits previstos, la llar inquilina té un temps més ampli per a cercar una alternativa. El termini de preavís a Berlín és entre 3 i 9 mesos, dependent del temps que està la llar en la vivenda. A París, són 6 mesos abans d’acabar el contracte. En tots dos casos, hi ha a més clàusules socials a oferir una protecció addicional en situacions particulars, com per exemple el cas de llars amb persones majors o xiquets i xiquetes.

En comparació, a València, una llar, per exemple, una família amb xiquetes en edat escolar, pot veure’s abocada a haver de canviar de vivenda amb un preavís de només 30 dies. En una

⁴⁰ És important ressaltar que es tenen en compte els lloguers que es paguen efectivament, no els preus d’oferta per a vivendes en lloguer.

situació d'escassetat d'oferta i preus elevats, com la que es viu actualment a València, això pot significar fàcilment haver de mudar-se a un altre barri, lluny del col·legi de les xiquetes.

Taula 42. Comparació de les garanties d'estabilitat durant la relació d'arrendament

	Espanya	Alemanya	França
Protecció de la seguretat de tinença durant relació d'arrendament	Limitada a la durada del contracte (3 anys en regla general)	Sense límit de temps, habitualment amb contracte indefinit. Algunes excepcions.	Sense límit de temps: renovació obligatòria del contracte.
Revaloració lloguer	Limitada durant 2 anys. Lliure cada 3 anys (en acabar el contracte)	Limitada al màxim fixat pel lloguer de referència, anual. ⁴¹	Limitada a l'IRL, anual.
Supòsits que permeten recuperar la vivenda durant la relació d'arrendament	Recuperació incondicional en acabar el contracte (3 anys)	Necessitat pròpia o família pròxima. Desavantatges econòmics significatius.	Necessitat pròpia o família pròxima. Venda.
Temps de preavis per a recuperar la vivenda	1 mes abans d'acabar el contracte (2 mesos amb contracte vigent)	3 mesos fins als 5 anys. 6 mesos fins als 8 anys. 9 mesos a partir dels 8 anys	6 mesos abans d'acabar el contracte
Protecció en casos de risc d'exclusió.	No	Clàusules socials.	Clàusules socials.

Font: elaboració pròpia

⁴¹ L'actualització en funció del lloguer de referència s'aplica al tipus de contracte més comú. Els dos altres tipus de contractes, *Indexmiete* i *Staffelmiete*, amb una actualització respectivament en funció d'un índex o de valors prefixats, tenen una regulació més restrictiva que el contracte habitual, i són minoritaris.

3.5.2. La limitació de la utilitat de les ajudes a la llar inquilina derivades de la falta de seguretat de tinença

La falta de garanties d'estabilitat per a les llars inquilines té un altre efecte derivat. En efecte, desvirtua en gran mesura la possibilitat de garantir el dret a la vivenda en el mercat lliure mitjançant **ajudes al lloguer**.

Un augment del preu dels lloguers causats per la introducció d'ajudes al lloguer s'ha descrit diverses vegades, fins i tot en mercats de lloguer amb més protecció de l'estabilitat de tinença, com França.⁴²

A Espanya, on cap regulació limita les possibilitats de creixement dels preus de lloguer més enllà dels tres anys, fins i tot en els arrendaments existents, és d'esperar que un efecte de les ajudes sobre els preus dels lloguers seria més immediat.

En efecte, s'ha d'esperar que la generalització de la possibilitat de les llars inquilines amb ingressos baixos d'accedir a unes ajudes al lloguer provocarà un creixement dels preus en el segment més econòmic en el mercat de lloguer, i s'ajustarà al creixement de la capacitat de pagament de les llars.

La limitació del lloguer màxim com a condició per a optar a una ajuda pot, possiblement, contindre, almenys en part, l'efecte inflacionista de les ajudes. No obstant això, es generen dos riscos nous: d'una banda, excloure de les ajudes les llars que més les necessiten, perquè no han tingut cap altra opció que acceptar un lloguer més alt, en particular en un context de falta d'oferta assequible. D'altra banda, el risc de l'aparició d'un mercat de lloguer en què l'import en el contracte s'ajusta a l'import màxim que permet optar a una ajuda, però no l'import real pagat per la llar inquilina.

Per esta raó, les ajudes al lloguer poden pal·liar situacions d'emergència residencial sobrevingudes i molt limitades en el temps, però no poden garantir a mitjà termini el dret a la vivenda a famílies que no tenen prou mitjans per a llogar una vivenda adequada en el mercat lliure.

Una possibilitat seria centrar les ajudes en els segments de les vivendes públiques o privades en què un preu màxim del lloguer garantit impedeix una revaloració dels preus dels lloguers a causa de l'existència de les ajudes, com, per exemple, en vivendes protegides en lloguer, vivendes captades per programes d'intermediació, cooperatives en cessió d'ús, etc. En este cas, les ajudes cobrixen la diferència entre el preu fix del lloguer, i les capacitats econòmiques de la llar. Un exemple d'este funcionament l'oferixen les ajudes al lloguer al Quebec.

⁴² Vegeu, per exemple, per a una anàlisi de l'efecte de les ajudes al lloguer a França: Laferrère, Anne, Le Blanc, David. "[Comment les aides au logement affectent-elles les loyers?](#)", *Economie et statistique*, núm. 351, 2002, p. 3-30.

3.5.3. Ajudes a la rehabilitació i llars inquilines

Una altra dificultat particular del col·lectiu de llars (o vivendes) en lloguer és el manteniment de les vivendes. La mesura habitual per a fomentar la rehabilitació des de l'Administració, és a dir, les diferents convocatòries d'ajudes, per regla general no poden funcionar com a incentiu per a l'adequació o la rehabilitació de les vivendes en lloguer que ho necessitarien. En efecte, les llars inquilines no tenen incentiu per a invertir en una vivenda que no saben si serà seua més enllà dels tres anys del contracte. Per contra, una millora de la vivenda podria perjudicar-les, perquè podria justificar un augment del lloguer. A més, sovint, només el propietari o la propietària pot demanar les ajudes.

La propietària o el propietari té l'incentiu de mantindre la vivenda en un estat suficient per a poder mantindre-la llogada. N'hi ha excepcions notables, però en molts casos la inversió en la vivenda llogada és mínima, per a maximitzar el benefici. En particular amb prou faenes hi ha incentius per a inversions en reformes que pesen poc en el moment de buscar inquilí o inquilina i negociar el preu, encara que millorarien de manera indubtable la qualitat de vida de les llars inquilines: per exemple, l'aïllament acústic o tèrmic —en este sentit, és revelador que molt poques de les vivendes en lloguer

Ejemplo de información sobre certificación energética en los anuncios

Certificado energético

El certificado energético del inmueble dispone del siguiente nivel: En trámite

disposen de la qualificació energètica, i és habitual la indicació “certificació energètica: en tràmit”, com en l'exemple reproduït.

4. OFERTA, DEMANDA I NECESSITATS RESIDENCIALS

L'escenari de creixement de les necessitats de vivendes principals a València ciutat resultat de l'anàlisi de les dades és un escenari de creixement zero o molt reduït. A continuació, presentem les consideracions que porten a esta conclusió, a partir de les dades demogràfiques presentades amb anterioritat. Així mateix, s'inclou una anàlisi de les previsions de l'Estudi de demanda del 2008 i de la revisió del PGOU del 2014.

Cal destacar que els escenaris de creixement del nombre de llars no tenen en compte les necessitats d'espai residencial per a altres usos. Estos usos de les vivendes altres que vivenda principal disminueixen el nombre de vivendes disponibles per a ús residencial, amb la qual cosa es podria convertir en un element de rellevància en les previsions, encara que hi haja una proporció elevada de vivendes no principals de la ciutat a València, incloent-hi vivendes secundàries i buides.

4.1. PREVISIÓ DE L'EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA DE VIVENDA HABITUAL

4.1.1. El nombre de llars com a únic determinant de les necessitats de vivendes principals

Allò que determina el nombre de vivendes principals necessàries per a allotjar la població és el **nombre de llars**, i no el nombre de persones. En l'últim cens, l'equiparació entre llars i vivendes principals arriba fins i tot a equiparar tots dos conceptes: el 2011, es van censar 328.980 vivendes principals i 328.980 llars a València capital. Per tant, cal tindre en compte l'evolució del nombre de llars, i no la de la població, per a estimar les necessitats en termes de vivendes principals.

A València, es va observar un creixement sostingut del nombre de llars des del Cens del 1960, que va poder portar a unes previsions d'un creixement seguit de les necessitats de construcció de noves vivendes principals.

No obstant això, este creixement es va deure a dos fonts diferents, el creixement de la població i la disminució de la grandària de les llars. La primera font, el creixement de la població, es va esgotar des del 1981, i encara que pot tornar un creixement de la població, com va passar en els anys del *boom* immobiliari, serà, sens dubte, modest.

La segona font que va alimentar el creixement del nombre de llars des del 1970 és la disminució constant del nombre de persones per llar. No obstant això, esta font, no pot alimentar indefinidament el creixement del nombre de llars, sinó que es reduirà necessàriament en els pròxims anys fins que s'esgote. En efecte, d'una banda, el nombre de persones per llar s'ha alineat amb el dels països d'Europa de l'Oest i, d'altra banda, tècnicament no pot reduir-se molt més enllà de les 2 persones per llar.

Una altra manera d'avaluar les necessitats de vivendes principals en els pròxims anys és l'examen de les previsions d'emancipació i de mortalitat.

L'estructura invertida de la piràmide de població a partir dels 40 anys conduirà necessàriament a una reducció del nombre de joves que ocuparan la seua primera vivenda en els pròxims anys.

Al mateix temps, les xifres de mortalitat de la població major es mantindran previsiblement estables, i amb això, el nombre de vivendes que tornen al mercat per la via de la defunció de la propietària o el propietari.

4.1.2. Anàlisi de les necessitats de vivenda sobre la base de l'Estudi de demanda de vivenda.

A València es va dur a terme el 2007 un *Estudi de demanda de vivenda en el municipi de València*, l'informe del qual es va publicar al gener del 2008⁴³. L'estudi utilitza la mateixa metodologia d'estimació de la demanda que l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge de la Generalitat Valenciana 2008-2011⁴⁴.

A causa de la metodologia emprada, la demanda identificada en estos estudis té validesa des del punt de vista d'un promotor, que vol estudiar la demanda per a orientar la seua activitat promotora. No obstant això, **no permet estimar adequadament les necessitats residencials** per a planificar l'estratègia de l'ordenació urbana o la política de vivenda.

L'enfocament d'estos estudis es deu al fet que la política de vivenda en les dècades anteriors a la crisi immobiliària del 2008 s'ha basat majoritàriament en el foment de la construcció de vivendes d'obra nova en venda. Esta perspectiva de la política de vivenda va tindre reflex en l'Estudi de necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana (ENDH). Iniciat en els anys del *boom* immobiliari, l'estudi es va concebre com una eina d'acord amb el seu temps, amb una orientació centrada en l'accés en propietat, i oferint una estimació de la demanda de vivenda usada i nova, lliure i protegida, sense tindre en compte l'evolució real del nombre de llars.

En els últims anys, la perspectiva de la política de vivenda ha canviat profundament. D'acord amb estos canvis, cal interpretar amb cautela els conceptes de demanda de vivenda de l'ENDH.

En particular, pel que fa a la **demanda de canvi**, es fa necessari un canvi de perspectiva, que interpreta la demanda de canvi des del punt de vista de la mobilitat residencial. Tant en els ENDH, com en l'Estudi de demanda de vivenda en el municipi de València, la demanda de canvi s'ha interpretat com a reflex d'unes necessitats de vivenda no satisfetes, equiparant una demanda de canvi més alta a unes necessitats de vivenda més grans. No obstant això, en la literatura científica sobre la mobilitat residencial, més mobilitat, és a dir, més demanda de canvi efectiva segons la terminologia de l'ENDH, s'interpreta majoritàriament com un vector de **la reducció de la demanda** de residència, en el sentit que permet millorar l'ajust entre les necessitats residencials de les llars i les característiques del parc de vivendes existent.⁴⁵

⁴³ http://www.valencia.es/revisiõpgou/doccomplementaria/8.3%20Estudi%20de%20demanda%20de%20vivasdas_signat.pdf

⁴⁴ Disponible en <http://www.vivenda.gva.es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/demanda-de-vivienda>

⁴⁵ Per al pròxim Estudi de necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana, la publicació del qual està prevista per a mitjan 2017, s'ha fet una revisió en profunditat de l'enfocament, per orientar-lo a les necessitats residencials de la població, i els resultats haurien, per tant, de permetre reflectir este canvi de perspectiva.

4.1.3. Anàlisi de les necessitats de vivenda sobre la base de la progressió demogràfica passada

És comú prendre com a base per a l'estimació de les necessitats residencials futures l'evolució demogràfica de les últimes dècades.

En primer lloc, com ja s'ha comentat de manera detallada (vegeu l'apartat 4.1.1), considerem que les previsions haurien de basar-se en la projecció de les llars, i no de la població.

En segon lloc, tant la projecció de les llars com la de les persones ha de tindre en compte si els factors que van originar l'evolució passada continuaran presents en el futur.

L'examen de la piràmide de població de València permet notar que el nombre de dones en edat de procrear, aproximadament des del 20 anys fins a 40, amb el nombre de naixements més alt al voltant de 30 anys, està en fase decreixent. Per tant, si no creix de manera significativa la taxa de natalitat, el creixement "natural" de la població de València serà negatiu.

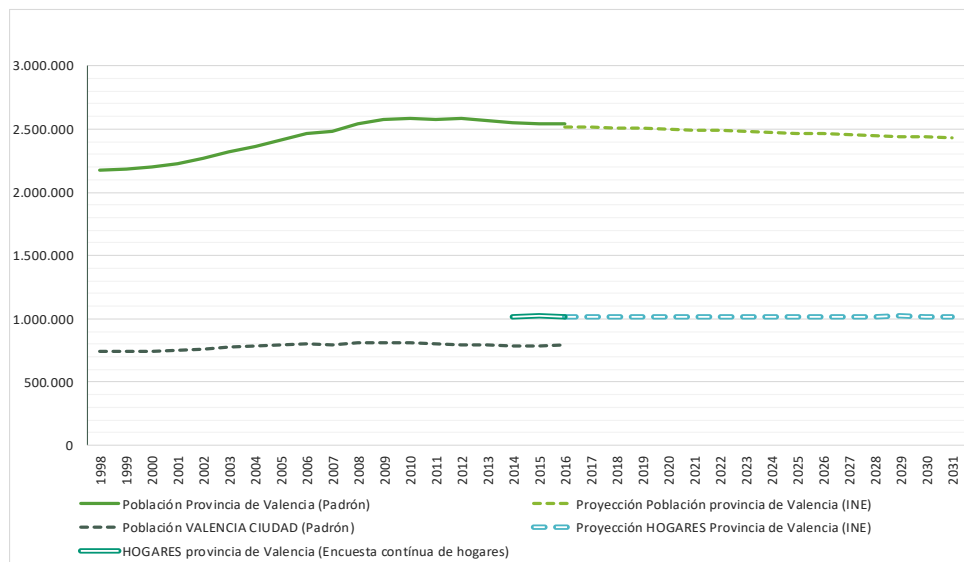
La inversió en l'evolució del nombre de dones en edat de procrear, es va produir fa uns 10 anys, i va provocar un **canvi de sentit d'un dels principals factors de l'evolució del nombre de llars**.

Per estes raons, qüestionem la validesa d'una estimació de les necessitats de vivendes principals sobre la base de la projecció de l'evolució demogràfica de la ciutat en les últimes dècades, com la inclosa en la memòria justificativa de la Revisió simplificada del pla general de València de desembre de 2014.

4.1.4. Anàlisi de les necessitats de vivenda sobre la base de les projeccions de l'INE

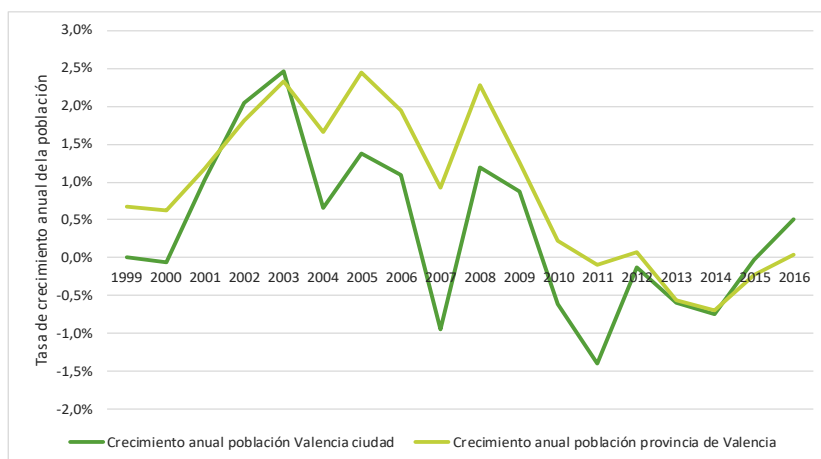
L'Institut Nacional d'Estadística ofereix projeccions de demogràfics a escala provincial fins al 2031, tant per a la població com per al nombre de llars. Per a la província de València, l'INE preveu, entre els anys 2016 i 2031, una disminució de la població (-3,5%), i un creixement quasi nul de les llars (+0,2% en 15 anys).

Figura 33. INE. Xifres de població i de llars. Projeccions. València província i ciutat



Font: INE

La taxa de creixement anual de la població de la ciutat de València ciutat ha sigut per davall de la taxa de creixement de la província de València en la major part dels últims 17 anys.



Font: INE. Padró

En conseqüència, assumint una evolució de la població i de les llars a la ciutat de València, similar o lleument inferior a l'evolució de la població i les llars a la província de València, es dedueix un creixement zero de les llars en els pròxims 15 anys a la ciutat de València.

Per tant, es presumix també un creixement zero del nombre de vivendes principals.

4.1.5. Previsió d'un creixement zero del nombre de vivendes principals

Per a este estudi, treballem amb la hipòtesi d'un creixement zero del nombre de llars i, doncs, d'un **creixement zero o molt reduït del nombre de vivendes principals** en els pròxims anys.

La inversió de la piràmide de la població per a les persones nascudes a partir dels anys 1975 provocarà una evolució natural negativa. Esta evolució negativa es veurà compensada per un saldo migratori positiu, que resultarà en un lleu creixement de la població total, amb tendència cap a un creixement nul.

Al mateix temps, la disminució progressiva de la grandària de la llar s'alentirà, amb la qual cosa l'augment del nombre de llars a causa d'este factor es reduirà igualment.

La projecció a llarg termini de l'INE per a la província de València, i la seua extrapolació a la ciutat de València, preveu un creixement nul de les llars.

Una projecció a més llarg termini necessitaria examinar l'evolució possible dels diferents factors, no obstant això, en l'horitzó breu d'este estudi considerem suficient l'examen de les diferents dades presentades en els apartats anteriors.

4.2. DEMANDA D'ESPAI RESIDENCIAL PER A ALTRES USOS

L'examen de la població vinculada ha permés observar que el gran nombre de vivendes no principals correspon solament en part a unes reserves potencials de vivendes principals.

En particular, l'ús de les vivendes com a apartaments turístics es considera actualment un factor de pressió important sobre la disponibilitat de vivendes per a la població residencial, en particular en les zones de més interès turístic. Este problema es va assenyalar clarament en les trobades amb representants de la societat civil.⁴⁶

Però no s'han de descartar altres factors que exercixen igualment una pressió important. En resum, es poden diferenciar, com a mínim, els quatre factors següents:

- Apartaments turístics
- Estudiants no residents
- Vivenda secundària
- Vivenda d'inversió

Evitar que estos fenòmens tinguen un efecte negatiu sobre la satisfacció de les necessitats residencials de la població resident exigix un esforç coordinat de diferents regidories, i en particular les de Turisme i Economia.

En l'actualitat, s'atribuïx sovint un rol determinant als apartaments turístics, en particular pel que fa a l'evolució dels preus dels lloguers. Tanmateix, la falta d'oferta assequible en lloguer no es limita a les zones d'interès turístic, sinó que és un fenomen que s'observa en tota la ciutat. Així doncs, tant com és important no infravalorar l'impacte dels apartaments turístics, tampoc cal acceptar-ho com a explicació única per a una situació que es deu, sens dubte, a una causalitat complexa.

⁴⁶ Vegeu en particular la trobada amb la Associació veïnal a Russafa, "Russafa descansa", apartat 3.2.11, en la pàgina 137.

Una explotació en profunditat dels perfils de consum d'aigua permetria amb tota probabilitat avançar en la comprensió de l'impacte i la distribució dels diferents usos de la vivenda altres que residencial.

4.3. SÍNTESI DE TEMÀTIQUES CENTRALS EN LES TROBADES

A la vista de l'anàlisi diagnòstica, es poden deduir diversos espais de reflexió centrals al voltant de les problemàtiques que ha d'abordar el Pla estratègic de vivenda per a la ciutat de València. Moltes estan recollides en altres parts del document, i en particular en les diferents accions proposades en la part II. No obstant això, a continuació, se sintetitzen els punts més centrals.⁴⁷

4.3.1. Gestió del parc públic de vivendes

Les vivendes públiques de la ciutat de València estan distribuïdes entre uns quants servicis i entitats i es gestionen de manera relativament autònoma per cada servici o entitat. D'esta manera, les vivendes de l'Ajuntament es distribuïxen principalment entre Servicis Socials (unes 100 vivendes), Patrimoni (unes 120 vivendes, més unes 200 vivendes al Cabanyal, amb necessitats de rehabilitació), i AUMSA (unes 600 vivendes).

Encara que es treballa des dels diferents servicis en la millora de la coordinació, esta compartimentació dels recursos i les competències en matèria de vivenda dificulta, sens dubte, la gestió des d'una perspectiva coherent i comuna.

D'altra banda, sovint, els procediments de gestió vigents de les vivendes públiques no permeten el seu ús òptim amb vista a donar resposta a necessitats residencials no satisfetes de la població. En efecte, els contractes són habitualment de molt llarga durada, i compliquen la rotació en estes vivendes. També es manca de procediments que permeten solucionar amb més facilitat les possibles situacions conflictives amb determinats inquilins o inquilines, incloent-hi els impagaments que no estiguen causats per una falta d'ingressos. En conseqüència, la morositat sol ser relativament alta. N'és excepció el parc de vivendes de l'empresa municipal de vivendes i actuacions urbanístiques AUMSA, que té una morositat reduïda gràcies a una gestió similar a la d'un parc privat de vivenda protegida, la qual cosa, no obstant això, allunya el seu ús del que habitualment s'atribuiria a un parc públic de vivendes.

No hi ha un consens clar sobre les modificacions a escometre per a millorar la gestió del parc públic de vivendes. Les opinions van des del manteniment de la situació actual, passant per la creació de dos procediments independents, però coordinats, l'un dirigit per la Regidoria de Vivenda i l'altre per la Regidoria de Servicis Socials, fins a la gestió unificada del conjunt del

⁴⁷ En total, s'han dut a terme de 24 trobades, que han implicat 38 agents de diferents entitats, seguint una metodologia d'investigació sociològica. Per a més detall sobre les trobades, vegeu l'Annex 2. Descripció tècnica de les trobades a terme (pàgina 349).

parc de vivendes la ciutat de València, que podria abastar fins i tot les vivendes d'altres administracions situades al terme municipal de València. Esta última proposta s'ha desenvolupat en l'estratègia 1 d'este Pla de Vivenda.

Pel que fa a les vivendes d'AUMSA, per a poder incloure-les en el parc públic de vivenda social, cal buscar solucions que permeten mantindre l'equilibri financer de l'ens. El procediment de gestió de les vivendes en ús, inclòs en l'estratègia 1, arreplega esta proposta en l'**Acción 1.4.1** – Definir un sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús sota la responsabilitat de –, a la pàgina núm 225.

4.3.2. Exclusió social i habitabilitat

Un altre espai de reflexió central es produïx respecte a l'atenció que les administracions públiques han de donar a la problemàtica de l'**exclusió social i residencial**.

La problemàtica sobre la necessitat de vivenda, aguditzada per l'actual crisi econòmica i financera, ha fet que les persones sense recursos que s'han vist privades de les seues llars per procediments d'execució hipotecària o resolució de contractes de lloguer acudisquen als Servicis Socials a la recerca d'ajuda, ja que era l'únic servici habituat a gestionar problemàtiques derivades de sensellarisme, emergència residencial o exclusió residencial.

No obstant això, una part de les persones i les famílies que acudixen d'esta manera a Servicis Socials no es caracteritzen per estar en exclusió social en sentit estricte, sinó que posseïxen recursos i habilitats que els permeten, una vegada recuperada la seua normalitat laboral, reiniciar en la majoria dels casos una vida autònoma sense necessitat d'ajudes o d'acompanyament social.

Esta consideració s'aplica encara més a les persones i les llars inquilines, que han sigut privades de la seua vivenda per l'evolució actual del mercat de lloguer.

Per tant, Cal articular mecanismes que oferixen un suport a estes persones i famílies, que preveuen la possibilitat d'oferir solament un suport per a l'accés o la permanència en una vivenda, sense més necessitat d'acompanyament social.

4.3.3. Incrementar l'oferta pública de vivenda assequible.

Així mateix, va sorgir un espai de reflexió en l'àmbit d'incrementar l'**oferta de vivenda assequible** per atendre la necessitat d'àmplies capes de la població que, fruit de l'actual situació econòmica i financera, no poden accedir a una vivenda assequible en el mercat lliure.

De manera més homògena que fa uns anys, hi ha una percepció generalitzada del fet que cal incrementar i consolidar un **parc públic de vivendes en lloguer**. S'entén que este recurs pot coadjuvar a prevenir situacions com la viscuda actualment, en què les administracions no han tingut prou allotjaments per a atendre a les persones amb necessitat de vivenda.

A més, s'entén que s'ha d'incrementar l'oferta de vivenda assequible mitjançant la incorporació de les vivendes que estan actualment desocupades, especialment les que hi ha en mans d'entitats financeres o societats immobiliàries.

4.3.4. Rehabilitació

En moltes de les trobades es va esmentar l'existència de zones residencials que necessiten una política decidida de rehabilitació i regeneració urbanes. Sense el desenvolupament d'una política preventiva en esta matèria, la mala situació del parc podria causar problemes importants per falta de seguretat en les edificacions i degradació de barris.

En esta matèria, s'han d'abordar unes quantes qüestions:

- Quins barris i tipologies d'actuacions són autosuficients en matèria de rehabilitació, és a dir, on estan les comunitats de propietaris sensibles al manteniment correcte dels edificis i que, a més, disposen de prou solvència per a no requerir ajudes a càrrec de fons municipals, sinó autonòmics.
- *A sensu contrario*, quins barris i quines tipologies d'actuacions no van a poder acollir-se a les convocatòries habituals d'ajudes a la rehabilitació, que és on caldrà concentrar els fons municipals i, en última instància, determinar les propostes d'àrees de rehabilitació integral i àrees de regeneració i renovació urbanes. En l'actualitat, hi ha diverses zones d'infravivendes a la ciutat.
- Quina estratègia s'adoptarà respecte a les inspeccions tècniques d'edificis i el grau d'exigència que es tindrà en el compliment de la normativa vigent.
- Com fomentar la rehabilitació del patrimoni històric protegit al mateix temps que mantindre un alt nivell de protecció. En particular en els districtes de Ciutat Vella, Extramurs i el Cabanyal, el percentatge del parc protegit amb necessitats de rehabilitació és molt alt.

4.3.5. Relació entre l'Administració i dels grups del tercer sector

Les relacions entre la nova Administració i els col·lectius veïnals i del tercer sector es descriuen per regla general com a bones. A més, es comenten diversos exemples concrets d'un bon nivell de coordinació i col·laboració.

Quant a les reclamacions i les demandes en matèria de vivenda plantejades pels diferents grups veïnals, hi ha una percepció per part dels representants veïnals que el canvi de Govern municipal ha portat una postura més propera als problemes dels barris.

4.3.6. Oferta de vivenda en lloguer. Vivenda turística

S'observa una preocupació generalitzada per la pujada de preus de les vivendes en lloguer, que s'associa en molts casos amb el fenomen dels apartaments turístics. La pressió turística és clarament un tema preocupant en barris com Russafa o Ciutat Vella. No obstant això, cal tindre en compte que les dades del diagnòstic permeten veure la desaparició de l'oferta assequible en el conjunt de la ciutat de València, incloses les zones sense interès turístic particular de la ciutat de València.

Així mateix, preocupa l'aparició d'inversors immobiliaris i el seu efecte negatiu sobre l'oferta residencial.

4.3.7. El Cabanyal

El Cabanyal es percep igualment com una gran oportunitat que com un hàndicap per a les polítiques de vivendes. Les necessitats d'inversió en vivenda al barri són considerables, i la part dels diferents fons aconseguits, que es destinarà a vivenda, serà insuficient. S'espera que l'atractiu del barri permetera l'atracció d'una inversió privada suficient per a escometre la regeneració del barri. Esta via, tanmateix, comporta el risc d'una gentrificació accelerada i una expulsió del barri dels seus habitants.

Al Cabanyal hi ha també una gran part del patrimoni de sòl i vivendes de l'Ajuntament. El seu ús com a vivenda social obligaria a interrogar-se sobre els possibles riscos associats a una concentració de la vivenda social.

Finalment, encara que el Cabanyal represente un gran repte, no hauria d'anar en detriment de les actuacions urgents en altres barris de la ciutat de València, com ara Natzaret, Orriols o la part sud del districte de l'Olivereta.

4.4. QUADRE DE DEBILITATS, AMENACES, FORTALESES I OPORTUNITATS

A tall de conclusió, es resumixen a continuació alguns dels resultats principals de l'anàlisi diagnòstica de la situació residencial a la ciutat de València en el format de l'anàlisi de les debilitats, amenaces, fortaleeses i oportunitats (anàlisi DAFO).

Quadre 1. Anàlisi DAFO

	Faciliten l'assoliment dels objectius	Difículten l'assoliment dels objectius
--	---------------------------------------	--

Origen intern	FORTALESES	DEBILITATS
	1. Disponibilitat d'un nombre suficient de vivendes al municipi per a donar satisfacció a les necessitats residencials de les llars residents: es tracta d'un problema d'aprofitament, no d'escassetat. 2. Previsió d'un creixement zero del nombre de vivendes principals en els pròxims anys. 3. Disposició d'una reserva de sòl edificable. 4. Marge d'actuació fiscal de l'Ajuntament per la situació econòmica sanejada del municipi. 5. Disposició, en l'àmbit polític, per a una revisió dels procediments i la recerca de més coordinació entre servicis. 6. Disposició per a una planificació estratègica de la vivenda. 7. Existència d'una empresa pública de vivenda (AUMSA) que pot servir com a eina. 8. Regidoria de Vivenda acabada de crear: oportunitat d'innovació.	1. Nombre important de llars amb ingressos insuficients per a assegurar l'accés o la permanència en una vivenda adequada. 2. Parc de vivendes públiques reduït, i nivell baix d'aprofitament com a eina per a donar resposta a necessitats residencials que no es poden satisfer en el mercat lliure. 3. Responsabilitat municipal de vivenda fragmentada entre diverses Regidories –Vivenda, Servicis Socials, Urbanisme, Patrimoni–, a més de l'empresa pública de vivenda AUMSA. Nivell de coordinació baix. 4. La meitat de les vivendes del terme municipal construïdes entre el 1960 i el 1979. 5. Un percentatge important de vivendes exposades a un nivell alt de contaminació acústica. 6. Mercat del lloguer lliure inestable, amb una oferta de vivenda assequible molt volàtil (reducció de l'oferta assequible d'un 89% entre el 2014 i el 2017). 7. Regidoria de Vivenda acabada de crear.

Origen extern	OPORTUNITATS	AMENACES
	1. Noves eines legals i ajudes financeres, en particular les oferides per la Llei per la funció social de l'habitatge. 2. Disposició, des de la Generalitat Valenciana, per a més col·laboració amb els municipis. 3. Revisió dels procediments de la política de vivenda a escala de la Generalitat Valenciana, i creació de procediments nous. 4. Bon nivell d'acceptabilitat social per a la innovació en les polítiques de vivenda com a efecte de la crisi i la situació del mercat de vivenda.	1. Reducció de la inversió estatal en vivenda (Pla de Vivenda). 2. Inseguretat de tinença de les llars inquilines deguda a la Llei d'arrendaments urbans. 3. Limitació legal i fiscal de la capacitat d'acció municipal, i capacitat d'influència reduïda, des de l'àmbit municipal, sobre la legislació en matèria de vivenda. 4. Demanda creixent de vivendes per a un ús diferent al de residència principal, en particular per la demanda turística creixent. 5. Insuficiència de les ajudes al lloguer com a eina per a garantir el dret a la vivenda en el mercat de lloguer lliure.

PART II. PLA ESTRATÈGIC

5. EL PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA 2017-2021

El Pla se sosté en la informació i el diagnòstic de la situació de la vivenda a la ciutat de València, i també en l'anàlisi de les necessitats de vivenda de la població i l'oferta disponible. A més, s'inscriu en el nou marc jurídic creat per l'adopció, el 2017, de la Llei per la funció social de l'habitatge⁴⁸, de la Generalitat Valenciana.

Per a implantar les noves polítiques de vivenda, es requerix compassar la implementació d'accions i mesures de caràcter programàtic amb altres de tipus operatiu o de caire orgànic. En el pla, no s'obvia esta necessitat, sinó que es presenta una proposta d'atribució i gestió coordinada dels recursos residencials.

El conjunt de les propostes recollides en este document aspira a convertir-se en un punt de partida de l'acció de l'Ajuntament en el desenvolupament de les seues pròpies polítiques públiques en matèria de vivenda, dins de les competències que li són pròpies.

L'aplicació efectiva d'este Pla conduirà a la implantació, el desenvolupament i l'actualització de les diferents accions, que podran modificar-se en la mesura en què es troben elements que en milloren l'eficàcia.

Per això, l'última aspiració que pretén este Pla és convertir-se en un document estàtic i inamovible, i el seu disseny busca promoure una revisió i avaluació permanents de les estratègies, els objectius i les accions que s'hi recullen.

⁴⁸ [Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.](#)

A continuació, es presentaran les diferents línies estratègiques, els objectius i les accions del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València.

Cal assenyalar que l'execució de qualsevol de les accions previstes en el Pla quedarà necessàriament supeditada al fet que es doten els servicis implicats, i en particular el Servici de Vivenda i Servicis Socials, del personal i, si escau, del pressupost, imprescindible per a escometre-les.

5.1. RESUM EXECUTIU DE LES LÍNIES ESTRATÈGIQUES DEL PLA

S'han desenvolupat sis eixos estratègics diferenciats amb vista a consolidar una acció coordinada en matèria de garantia del dret a la vivenda a la ciutat de València.

1. Crear uns procediments integrats d'atenció a la demanda, adjudicació i gestió dels recursos residencials
2. Respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica
3. Incrementar l'oferta de vivenda assequible a la ciutat de València
4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València
5. Promoure la proximitat i la participació ciutadana
6. Fer el seguiment, l'avaluació i la difusió del Pla Estratègic

La justificació de les quatre primeres estratègies deriva de les línies d'acció que sostenen l'acció de totes les administracions públiques competents en matèria de vivenda: atenció a les necessitats (estratègies 1 i 2), provisió dels recursos residencials que permeten donar resposta a estes necessitats (estratègia 3), i també conservació i renovació de la ciutat consolidada (estratègia 4).

S'han desenvolupat dos estratègies diferenciades en matèria d'atenció i garantia del dret a la vivenda, per diferenciar les accions destinades a donar resposta a les situacions d'urgència residencial (estratègia 2), del desenvolupament d'un nou marc operatiu (estratègia 1).

La creació del marc operatiu, encara que fora desitjable que la seua implantació es demore com menys millor, ha de respectar els temps que exigixen els processos participatius, i els temps administratius. Mentrestant, no es poden demorar les accions destinades a donar resposta a situacions d'emergència residencial i social. Amb la separació en dos estratègies,

s'espera que el procés de creació del marc operatiu puga desenvolupar-se amb la independència deguda.

L'estratègia 5 promou la proximitat i la participació ciutadana, d'una banda, amb l'articulació de mecanismes d'informació i seguiment, de caràcter obert i accessible, i, de l'altra, amb el foment de procediments i eines que oferisquen la possibilitat d'una participació real i efectiva de la ciutadania en aspectes essencials de la política de vivenda municipal.

Finalment, l'estratègia 6 definix els procediments per a difondre, actualitzar, revisar i millorar els objectius que busca a complir el Pla.

Estratègia 1. Crear uns procediments integrats d'atenció a la demanda, l'adjudicació i la gestió dels recursos residencials

L'estratègia 1 busca crear un nou marc operatiu per a l'atenció a la ciutadania amb necessitats residencials, l'adjudicació de les vivendes municipals i les ajudes, i la gestió de les vivendes municipals.

La proposta es fonamenta en la creació d'un registre de demandants únic, comú a les regidories de Benestar Social i Vivenda, i també la creació d'un registre de recursos residencials, igualment únic i comú a ambdós regidories, que reagrupa les diferents vivendes i ajudes gestionades per l'Ajuntament. L'existència d'estos dos registres permetrà associar a cada recurs residencial (vivenda social, vivenda protegida, ajuda...), la llista dels demandants que, per les seues característiques, són compatibles amb el recurs (nivell d'ingressos, nombre de persones en la unitat familiar, necessitat d'acompanyament social, diversitat funcional...).

Un procediment de barem, elaborat amb la participació dels col·lectius concernits, buscarà la màxima equitat en el procés d'adjudicació. Així mateix, la creació d'una Comissió Municipal de Vivenda permetrà la gestió del procés des d'una instància neutra i en el respecte de les prioritats d'ambdós regidories.

Així mateix, es desenvoluparan nous procediments de gestió de les vivendes municipals i atenció a les persones usuàries. Es proposa que la Regidoria de Vivenda es responsabilitze del manteniment de les vivendes i dels contractes d'arrendaments, que s'establixen a un preu de cost, per garantir la sostenibilitat financera de la vivenda pública. Benestar Social gestiona els complements al lloguer, que s'ajusten als ingressos de cada llar, fa el seguiment social i ofereix acompanyament en els casos que en necessiten.

Estratègia 2. Respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica

L'estratègia 2 dona cabuda a les diferents accions programàtiques destinades a donar resposta a les situacions d'emergència residencial, incloent-hi el servei d'assessorament i intermediació, les ajudes al lloguer i les mesures per a pal·liar els efectes de la pobresa energètica. Així mateix, s'inclouen en esta estratègia els procediments per a actuar l'Ajuntament com a entitat col·laboradora de la Generalitat en l'aplicació de la Llei per la funció social de l'habitatge.

L'execució de les accions de l'estratègia 2 es durà a terme sobre la base dels procediments existents, mentre es desenvolupe el nou marc operatiu. A continuació, s'adaptaran progressivament als nous procediments.

Estratègia 3. Incrementar l'oferta de vivenda assequible a la ciutat de València

L'estratègia 3 completa l'estratègia municipal, referent a l'increment de l'oferta de vivenda assequible, mobilització de vivenda buida i dinamització de sòl públic.

Com que es configura l'activitat dirigida a possibilitar el dret a una vivenda assequible, digna i adequada com un servei d'interés general⁴⁹, i el municipi té l'obligació de garantir la satisfacció d'este dret⁵⁰, la consolidació, l'ampliació i la millora del parc públic de vivendes municipals es convertix en una prioritat.

A més, i amb la finalitat d'utilitzar de manera més eficient els recursos públics del consistori, s'establix la combinació de la iniciativa de promoció pública directa amb altres iniciatives, i en particular la creació d'un nou programa de captació de vivendes que estiguen desocupades, amb la finalitat de cedir-les en règim de lloguer assequible.

Estratègia 4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València

L'estratègia 4 aspira a generar des de l'Ajuntament una activitat proactiva i preventiva al voltant de la rehabilitació, la regeneració i la renovació de la ciutat. Com que l'actuació al barri del Cabanyal-el Canyameler està regida per la seua pròpia planificació substantiva, el Pla Estratègic busca estructurar les possibles actuacions de regeneració al voltant de les altres zones i barris que presenten més índexs de vulnerabilitat social.

⁴⁹ Art. 3 de la Llei per la funció social de l'habitatge (LFSH).

⁵⁰ Art. 2 LFSH.

A més, el Pla posa l'accent en l'anticipació necessària que ha de presentar l'Ajuntament en el compliment de la legalitat pel que fa al nombre tan important d'edificis que hauran de presentar l'informe d'avaluació. Unes 90.000 vivendes –més del 20% del total del parc– que van ser edificades entre el 1961 i el 1970, compliran 50 anys fins a l'any 2020. Això obligarà el consistori a tindre una actitud receptiva per a facilitar el compliment de les seues obligacions a les comunitats de propietaris, amb la finalitat d'una millora clara de la qualitat del parc residencial en conjunt.

Estratègia 5. Promoure la proximitat i la participació ciutadana

Per a facilitar la participació i la implicació actives de la ciutadania i dels diferents agents que operen en el mercat de la vivenda, s'homogeneïtza i s'aclarix la informació referent a la vivenda, així com els diferents servicis públics que s'oferixen en esta matèria. Per a fer-ho, es disposa l'actualització de les diferents cartes de servicis que estan inicialment disperses i l'espai web corresponent, de manera que els canals d'accés a la informació i els servicis de vivenda de l'Ajuntament siguen senzills i accessibles per a cada perfil de demandant.

D'altra banda, es fomenta l'articulació de procediments i eines que permeten una participació real i efectiva de la ciutadania en la definició i el seguiment d'aspectes essencials de la política de vivenda municipal. Per a fer-ho, s'arreglen les diferents modalitats de participació incloses en les estratègies 1 i 3, relatives al disseny i el seguiment de l'adjudicació de vivendes i ajudes públiques, i l'aprofitament de les capacitats d'autoorganització de la ciutadania per a la promoció de vivendes assequibles.

Estratègia 6. Dur a terme el seguiment, l'avaluació i la difusió del Pla Estratègic

Per a assegurar el desenvolupament reeixit del Pla, s'articula un procediment de seguiment i avaluació del seu avanç, i es determina un procediment per a l'avaluació final. D'altra banda, cal articular un procediment de gestió de canvis, en la mesura que el Pla no pot pretendre ser un document estàtic sense possibilitat de modificacions respecte al diagnòstic inicial.

Finalment, amb vista a garantir la transparència i afavorir la implicació ciutadana en l'execució del Pla, s'establix un sistema de difusió dels avanços i els resultats del Pla.

ESTRATEGIA 1. CREAR UNS PROCEDIMENTS INTEGRATS D'ATENCIÓ A LA DEMANDA, L'ADJUDICACIÓ I LA GESTIÓ DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Sobre la base de l'anàlisi de la situació actual, l'estratègia 1 busca la creació d'un **nou marc operatiu** per a l'atenció a la demanda, l'adjudicació, i la gestió dels recursos residencials.

El nou marc operatiu es fonamenta en la creació d'un **registre de demandants únic**, comú a les regidories de Benestar Social i Vivenda, i també la creació d'un **registre de recursos residencials, igualment únic** i comú a ambdós regidories, que reagrupa les diferents vivendes i ajudes gestionades per l'Ajuntament. L'existència d'estos dos registres permet associar a cada recurs residencial (vivenda social, vivenda protegida, ajuda...), la llista dels demandants que, per les seues característiques, són compatibles amb el recurs (nivell d'ingressos, nombre de persones en la unitat familiar, necessitat d'acompanyament social, diversitat funcional...).

La creació del registre d'oferta de recursos residencials únic constituïx una eina potent que ha de permetre una gestió unificada dels recursos residencials no solament de l'Ajuntament, sinó també de les empreses públiques i fins i tot la mateixa Generalitat Valenciana, en cas que s'arribara a un acord en este sentit, per al benefici de la ciutadania que es trobaria amb una finestreta única i una gestió transparent dels recursos.

Juntament amb els registres de demanda i oferta, s'elaborarà un procediment de barem i adjudicació, amb el suport dels agents concernits, per a una **adjudicació transparent, eficient, consensuada i no discriminatòria** dels recursos residencials.

A això, s'afegirà la creació d'un **sistema de gestió compartida** dels recursos, que facilitarà la coordinació entre regidories, en el respecte de les competències respectives.

Alhora que es tracta d'una proposta integral, el funcionament proposat en esta estratègia no pot ser més que el punt de partida en l'**elaboració col·lectiva del funcionament operacional**. En efecte, es tracta d'una proposta amb una component important participativa i d'elaboració col·lectiva, que va associada a un procés d'elaboració col·lectiva, que està operatiu immediatament⁵¹, i forma part íntegra d'esta proposta.

La proposta busca l'encaix amb la nova Llei per la funció social de l'habitatge, i vol aprofitar el moment d'oportunitat creada per la publicació de la Llei, que facilita la introducció de reformes més importants.

Procediment de tramitació inclusiva de les demandes, gestió coordinada i atribució consensuada dels recursos

La Regidoria de Vivenda està a cavall entre les regidories d'Urbanisme i Servicis Socials. Com que ha prevalgut durant molts anys l'atenció al continent (la vivenda) sobre les persones que hi viuen, l'adscripció "natural" de Vivenda va ser a l'àrea d'Urbanisme –no s'ha d'oblidar que, en les polítiques de vivenda protegida, prevalia durant molts anys l'enfocament de política econòmica i ocupació sobre les polítiques d'accés a una llar, i estos orígens, sens dubte, continuen presents en la concepció comuna de la vivenda protegida a Espanya⁵².

En els últims anys, diferents municipis van optar per adscriure Vivenda a l'àrea de Servicis Socials en compte d'Urbanisme, marcant d'esta manera un canvi de perspectiva. Però este canvi va fer, al seu torn, sorgir la por de veure reduït el rol de la Regidoria de Vivenda a l'atenció a les llars en procés d'exclusió social.

Les competències del Servi de Vivenda no es limiten de manera ben evident a l'atenció exclusiva a les llars en procés d'exclusió residencial. Vivenda ha de donar servici igualment a la població amb ingressos moderats, que no tenen necessitat d'acompanyament, ni acudirien a Servicis Socials, però tampoc tenen un accés fàcil al mercat de vivenda privada, perquè allotjar-se convenientment els suposa més d'un terç dels seus ingressos, o –si tenen vivenda en propietat i sense hipoteca– manquen de mitjans per a adequar la seua vivenda a unes condicions mínimes d'habitabilitat. Així mateix, Vivenda pot oferir servicis a tota la població, com és el cas en la promoció de la rehabilitació i la regeneració urbana, per exemple, o com a proveïdor d'informació.

⁵¹ Vegeu www.abierta.redexperta.org

⁵² Per exemple, el nivell d'ingressos fins al qual es pot accedir a una vivenda de protecció sol superar amb escreix la mitjana d'ingressos de la població i permet l'accés a les vivendes subvencionades a persones o llars que no tenen cap tipus de dificultat d'accés al mercat privat. Això pot tindre sentit des d'una perspectiva de política d'ocupació, però és més difícil de defensar des del punt de vista de la política de vivenda.

Per tant, cal aclarir el repartiment de competències entre les regidories de Vivenda i de Servicis Socials, per a determinar cap a on haurà d'anar l'esforç de cadascuna, i evitar l'assimilació o la confusió entre els servicis prestades, que genera duplicitats i ineficiències.

Una primera possibilitat consistix a delimitar les actuacions en vivenda i les actuacions en vivenda assistencial, competències las primeres de la Regidoria de Vivenda, i les segones de la Regidoria de Benestar Social de l'Ajuntament. Des d'esta òptica, cada regidoria gestiona el seu propi contingent de vivendes i ajudes, i aplica els seus propis criteris de barem i adjudicació.

Esta òptica presumix que és possible i operacional separar les persones demandants de vivenda en dos categories, en línia amb les competències respectives de les dos regidories. Simplificant, hi hauria, d'una banda, les persones i les llars amb ingressos insuficients per a la satisfacció de les seues necessitats de vivenda, sense necessitat d'acompanyament. D'altra banda, les persones i les llars que, a més de l'accés a una vivenda, necessiten un acompanyament.

Este tipus de gestió autònoma es correspon amb el que és –en teoria–el funcionament actual dels servicis de Vivenda i Benestar Social en l'Ajuntament de València. No obstant això, en les trobades i les sessions de treball amb el personal tècnic de tots dos servicis, va quedar clar que, en seua pràctica diària, la realitat era molt diferent. Almenys en la situació actual, no hi ha una separació clara entre dos perfils de demanda i els servicis estan obligats a una col·laboració estreta, aprofitant principalment les vies informals en absència d'un procediment de col·laboració formal. A títol d'exemple, les ajudes al lloguer de la Regidoria de Vivenda, havien recaigut, la gran majoria, en llars de l'àmbit de competències de Servicis Socials, i la seua adjudicació va suposar un gran esforç de col·laboració entre tots dos servicis.

Així mateix, va quedar en evidència que, en la pràctica, ni tan sols era factible la creació d'un registre de demandants del Servici de Vivenda, sense que s'hi inscrivien també totes les persones i les llars competència de Benestar Social. En particular en el context d'un nivell alt de demanda i uns recursos molt limitats, semblava per tant impossible mantindre una separació entre els dos tipus de demanda.

D'altra banda, tanmateix, l'adjudicació exclusivament per criteris d'ingressos de totes les vivendes municipals tampoc és desitjable. Cal tindre en compte, a més dels criteris individuals, uns criteris socials, mínimament per a evitar que la solució d'una sèrie de problemes individuals acabe generant un problema social, com en el cas de la generació de guetos, però també, a menor escala, quan es generen problemes de convivència que s'haurien pogut evitar.

Per tant, l'actuació de Vivenda no es pot limitar a atendre en exclusiva les persones i les llars en procés d'exclusió residencial, encara que, en la situació actual, es justifique que la major part dels mitjans del Servici de Vivenda es destinen a esta finalitat.

Una vegada descartada la viabilitat de la proposta inicial d'una gestió autònoma de contingents de vivenda per ambdós regidories, es va treballar, en col·laboració amb els tècnics d'ambdós regidories, en un model alternatiu.

Este model havia d'oferir un nivell d'integració més alt, però havia de salvaguardar al mateix temps clarament les competències i les especificitats d'ambdós regidories, o fins i tot aclarir la separació de competències, que en la situació actual tendia a esborrar-se.

Una gestió conjunta de l'oferta de vivendes i ajudes de la ciutat, amb uns criteris d'adjudicació consensuats i des d'una plataforma de coordinació creada a este efecte, es va cristal·litzar com a millor solució.

La proposta elaborada presenta avantatges importants pel que fa a la situació actual:

- Facilitat per a la ciutadania. Oferix a la ciutadania un accés directe al conjunt dels recursos residencials municipals, des d'una única entrada. Hi ha fins i tot la possibilitat d'estendre l'accés a recursos no municipals, almenys en el terreny informatiu. En la pràctica, significa que les persones o les llars s'inscriuen en un únic registre, i queden assegurades que tindran accés, a partir d'allí, a tots els recursos residencials que els pot oferir l'Ajuntament en funció de la seua situació.
- Bon govern. Assegura una gestió transparent i objectiva en l'adjudicació dels recursos, i assegura el respecte dels principis del bon govern.
- Gestió eficient dels recursos. Permet optimitzar l'ús dels recursos escassos, tenint en compte un conjunt de criteris que inclouen criteris propis a ambdós regidories.
- Millora del funcionament organitzatiu. Oferix l'oportunitat de separar de manera clara les competències de les regidories.
- Inclusió d'altres recursos residencials. Facilita la inclusió progressiva d'altres recursos residencials, municipals o no, en el procediment. Esta inclusió es pot fer d'una manera ràpida, sense exigir grans canvis organitzatius, ni suposar una despesa extraordinària, perquè no és necessari el canvi de titularitat o afectació, i es preserva la sostenibilitat econòmica del recurs.
- Participació. El procediment d'elaboració col·lectiva dels criteris d'adjudicació no es limita a la mera participació, sinó que busca l'aprofitament del coneixement expert difús. El procediment de "Xarxa experta oberta" està descrit amb detall en l'annex.
- Innovació en la gestió dels recursos residencials.

Definició de la demanda prioritària en un context d'escassetat de mitjans

Amb la Llei per la funció social de l'habitatge, la vivenda s'erigix en un servei públic, similar a l'educació o la salut.

No obstant això, subsistix una diferència fonamental: en salut o en educació, els poders públics disposen de prou mitjans per a poder assegurar el servei al conjunt de la població. En vivenda, la situació és molt diferent: en l'actualitat, els recursos públics disponibles en matèria de

vivienda no permeten garantir de manera directa el servei ni tan sols a la població en més risc d'exclusió residencial. El dia a dia dels tècnics de Benestar Social i Vivienda, però també el dia a dia de la PAH, de les associacions de veïns i veïnes, etc., ho confirma⁵³. En conseqüència, la satisfacció de les necessitats residencials de la gran majoria de la població dependrà de la iniciativa privada en el mercat lliure.

Esta situació pot canviar amb el temps, i hi ha ciutats on és molt diferent, com per exemple a Viena o Copenhaguen. No obstant això, a la ciutat de València, el camí cap a una dependència menor del mercat privat serà més llarg que els anys que puga abastar un Pla Estratègic de Vivienda.

Mentre, cal atendre amb els mitjans disponibles el nombre tan considerable de llars de la ciutat de València, que manquen de mitjans per a poder satisfer les seues necessitats residencials en el mercat lliure, i estan en diferents nivells d'exclusió residencial. Fins i tot a mitjà termini, i encara que cresquen de manera important els mitjans que l'Ajuntament dedique a la vivienda, és poc probable que l'Administració arribe a satisfer més que les necessitats residencials més urgents.

Tanmateix, això no significa que tots els mitjans hagen d'anar amb exclusivitat a les llars amb més necessitat, però implica que una major part de la inversió pública en vivienda haja de destinar-se a les llars amb menys recursos

Igualtat en l'accés als recursos residencials i les ajudes públiques

Els poders públics han de promoure la igualtat i impedir la discriminació. La promoció de la igualtat apareix en l'article 9.2 de la Constitució:

*Correspon als poders públics promoure les condicions perquè la llibertat i la **igualtat** de l'individu i dels grups en què s'integra siguen reals i efectives; remoure els obstacles que impedisquen o dificulten la seua plenitud i facilitar la participació de tots els ciutadans en la vida política, econòmica, cultural i social.*

Igualment, s'esmenta el paper dels servicis públics pel que fa a la igualtat en l'Acord de Govern de la Nau:

*Els servicis públics han d'ocupar un paper protagonista per a aconseguir la transformació de la nostra ciutat, al mateix temps que han de ser la base de la **igualtat social** i administrar eficientment els recursos dels contribuents. [...]*

⁵³ Vegeu resums de les trobades en la primera part del document.

Així mateix, l'art. 8.1. del Codi del bon govern de la Comunitat Valenciana esmenta el deure els poders públics d'impedir les actuacions que puguen produir discriminació:

Les persones incloses en l'àmbit d'aplicació d'este Codi impediran qualsevol actuació que pugua produir discriminació per raó de naixement, raça, ètnia, sexe, religió, llengua, opinió, orientació sexual o identitat de gènere o per qualsevol altra circumstància personal, política o social.

Finalment, la Llei per la funció social de l'habitatge incorpora un títol, el títol VI específicament dedicat a la garantia de la igualtat i la no discriminació en l'accés a la vivenda.

En este sentit, l'estratègia 1 inclou diverses accions que promocionen la igualtat i la no discriminació en l'accés als recursos residencials:

- procediment d'adjudicació objectiu i transparent
- procediment de barem que té en compte, de manera equilibrada, la diversitat de les circumstàncies que es donen en les llars
- procediment de ponderació que assegura que es poden comparar les llars de grandària i tipus diferents
- Procediment d'ajust dels ingressos, en el cas de comparar llars amb o sense càrregues per vivenda (hipoteca o lloguer)
- procediment de publicitat activa i passiva per a assegurar que el nombre més gran possible de llars amb dret a ajudes públiques tinguen un accés efectiu a estes ajudes

Per tot el que s'ha dit abans, els objectius i les accions que conformen esta estratègia són els següents:

OBJECTIUS	ACCIONS
Objectiu 1.1. Crear una Comissió Municipal de Vivenda	Acció 1.1.1. Dissenyar el funcionament de la Comissió Municipal de Vivenda Acció 1.1.2. Aprovar per l'òrgan competent la creació de la Comissió Municipal de Vivenda
Objectiu 1.2. Crear el registre permanent de demandants de vivenda assequible	Acció 1.2.1. Dissenyar el Registre municipal de demandants de vivenda assequible Acció 1.2.2. Constituir el Registre municipal de demandants de vivenda assequible Acció 1.2.3. Crear el formulari unificat de sol·licitud d'inscripció en el Registre municipal de demandants de vivenda Acció 1.2.4. Definir els procediments de publicitat activa per a aconseguir la inscripció del nombre més gran de persones i llars amb dret en el Registre Acció 1.2.5. Dur a terme l'explotació estadística de les dades del Registre de demandants
Objectiu 1.3. Articular els procediments d'adjudicació de vivendes i ajudes	Acció 1.3.1. Dissenyar el registre municipal d'oferta de recursos residencials Acció 1.3.2. Elaboració dels procediments de barem i adjudicació Acció 1.3.3. Definir els criteris de barem que garantixen la igualtat i eviten la discriminació de les llars per la grandària, la composició o el règim de tinença Acció 1.3.4. Definir les característiques individuals i col·lectives incloses en el procés de barem, així com la puntuació relativa Acció 1.3.5. Regular els procediments de barem i adjudicació dels recursos residencials del Registre d'oferta Acció 1.3.6. Habilitar el Registre d'oferta com a font d'informació sobre vivendes assequibles i ajudes no gestionades per l'Ajuntament
Objectiu 1.4. Establir els procediments d'atenció a les persones usuàries i les vivendes del parc municipal	Acció 1.4.1. Definir un sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús sota la responsabilitat de l'Ajuntament Acció 1.4.2. Adequar els sistemes de preus de lloguer a la situació econòmica de les famílies Acció 1.4.3. Establir protocols de coordinació per a definir les necessitats d'acompanyament d'unitats de convivència d'atenció preferent

	Acció 1.4.4. Dissenyar els itineraris i els criteris de rotació del parc gestionat per l'Ajuntament de València Acció 1.4.5. Planificar els procediments d'atenció i resolució de reclamacions de les persones usuàries del parc públic de vivenda Acció 1.4.6. Implementar els procediments d'inspecció i prevenció d'infraccions en el parc públic de vivenda Acció 1.4.7. Constituir juntes administradores en totes les comunitats d'usuaris i usuàries del parc públic en lloguer
--	--

OBJETIVO 1.1. CREAR UNA COMISSIÓ MUNICIPAL DE VIVENDA

La coordinació entre les regidories de Vivenda i Servicis Socials de l'Ajuntament de València pot fer-se en diferents nivells d'integració. En la pràctica, no obstant això, és impossible – segons diuen els mateixos tècnics de l'Ajuntament– separar les persones o les llars demandants de vivenda en dos perfils prou diferenciats per a dirigir-les de manera exclusiva a un servei o l'altre.

Així mateix, és impensable que un registre de demandants de vivenda no permeta la inscripció de les persones o les llars amb necessitats de vivenda, que necessiten també un acompanyament, amb la qual cosa el registre necessàriament inclourà demandants de tots dos perfils.

Per estes raones, s'ha optat per un model de gestió conjunta de l'oferta de vivendes i ajudes de l'Ajuntament per part de les regidories de Vivenda i Benestar Social.

Acción 1.1.1. Dissenyar el funcionament de la Comissió Municipal de Vivenda

Per a garantir prou neutralitat i equilibri en la gestió, es crea una Comissió Municipal de Vivenda. La comissió estarà composta pels servicis competents en matèria de vivenda i en particular, però no exclusivament, els servicis de Vivenda i Servicis Socials, i també, si escau, l'empresa municipal AUMSA.

Així mateix, es preveurà la participació de l'Administració autonòmica i d'entitats del tercer sector en la Comissió (vegeu l'Acció 5.2.1 –Determinar la modalitat de participació del tercer sector en la Comissió Municipal de Vivenda–, en pàgina 324).⁵⁴

Des de la Comissió s'impulsarà la definició i la creació del registre de demandants (objectiu 1.2), el registre d'oferta (o registre de recursos residencials), el procediment de barem i adjudicació (objectiu 1.3), i el sistema de gestió (objectiu 1.4).

La funció de la Comissió Municipal de Vivenda inclou així mateix la supervisió del funcionament dels registres de demandants i de recursos residencials, així com del procés d'adjudicació i la gestió dels recursos en ús.

⁵⁴ Modificació introduïda per acord plenari de 21 de desembre de 2017.

La Comissió haurà de posicionar-se sobre qüestions fonamentals. Per exemple, per a la demanda amb necessitat múltiple, tradicionalment atesa per la Regidoria de Servicis Socials, s'haurà de decidir si s'adopta una visió de *Housing First* en un sentit ampli, és a dir no limitat a les persones sense llar. Des d'esta òptica, s'oferix l'accés a una vivenda en prioritat, com a element facilitador de l'assoliment d'altres objectius d'integració⁵⁵. Des d'una òptica inversa, l'adjudicació de vivenda va condicionada a l'assoliment anterior d'altres objectius d'integració. Els criteris actuals de Servicis Socials semblen adoptar en major mesura esta segona òptica. De manera similar, haurà de posicionar-se sobre la distribució dels recursos entre demanda prioritària i la que ho és menys.

En tot cas, cal una definició detallada de les funcions i les responsabilitats de cada servici en la Comissió Municipal de Vivenda. En particular, per assegurar un bon funcionament de la Comissió, es considera crucial la creació d'un protocol molt clar entre els servicis de Servicis Socials i Vivenda.

Acción 1.1.2. Aprovar per l'òrgan competent la creació de la Comissió Municipal de Vivenda

La creació de la Comissió Municipal de Vivenda es farà per acord plenari en què se'n fixaran les funcions, la composició i el règim de funcionament.

En la composició participaran, com a mínim, representants de Vivenda, Urbanisme i Inserció Sociolaboral.⁵⁶

⁵⁵ Hi ha un acord entre l'Ajuntament i la Generalitat per a engegar el programa a València, encara que siga en un sentit més restrictiu, limitat a persones sense llar, d'acord amb una nota de premsa del 26/04/2016 publicada per la Vicepresidència i Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives: [La Generalitat i l'Ajuntament de València engegaran el programa Housing First per a persones sense llar](#).

⁵⁶ Modificació introduïda per acord plenari de 21 de desembre de 2017.

OBJETIVO 1.2. CREAR EL REGISTRE PERMANENT DE DEMANDANTS DE VIVENDA ASSEQUIBLE

El registre públic de demandants de vivenda es constituïx com l'instrument fonamental per a dur a terme una gestió adequada de l'atenció a les persones sol·licitants de vivenda i, per tant, determina la capacitat real de garantir el dret a una vivenda digna i adequada.⁵⁷ Amb l'aplicació i el desenvolupament d'estos registres, se n'ha observat la utilitat més enllà de la mera ordenació dels procediments d'adjudicació de les persones inscrites, com a eines de prevenció de frau i fonts d'informació estadística.

Acción 1.2.1. Dissenyar el Registre municipal de demandants de vivenda assequible

El **Registre municipal de demandants de vivenda assequible** és l'instrument que centralitza l'atenció al conjunt de la demanda de persones i llars la situació personal de les quals els impediex poder gaudir d'una vivenda assequible, digna i adequada. Inclourà tant les llars que acudixen als servicis socials, com les persones amb necessitat de vivenda i sense necessitat d'acompanyament.

Este registre haurà de fusionar els diferents registres existents, i en particular el Registre de demandants de lloguer social creat el 2016, i el Registre municipal de demandants de vivendes de protecció pública.

El disseny del registre serà impulsat i supervisat des de la Comissió Municipal de Vivenda. El registre serà únic, la qual cosa no exclou la possibilitat que puga haver-hi contingents de vivendes i ajudes reservats a diferents perfils de demandants.

⁵⁷ La importància d'estos registres es generalitza amb el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla Estatal de Vivenda i Rehabilitació 2009-2012, que els definia com els "sistemes d'inscripció obligatòria dels demandants de vivendes acollides a este Reial decret, siga en propietat o en lloguer, que garantisquen l'adjudicació de les vivendes protegides segons els principis d'igualtat, concurrència i publicitat, sota control de l'Administració pública". Tanta era la importància estratègica de la seua implantació, que el Pla 2009-2012 consignava ajudes econòmiques amb càrrec al finançament estatal.

En el cas de la Comunitat Valenciana, la normativa estatal va permetre constituir el Registre de demandants d'habitatge protegit, mitjançant ordre de 18 de desembre de 2009. http://www.dogv.gva.es/datos/2009/12/28/pdf/2009_14747.pdf

Segons la Llei per la funció social de l'habitatge⁵⁸, la inscripció en el registre de demandants és un requisit per a poder fer efectiu el dret a una vivenda.

Així mateix, el registre de demandants de la ciutat de València haurà de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat, d'acord amb l'article 11.3. paràgraf 3r de la Llei per la funció social de l'habitatge:

“Els ajuntaments podran disposar també dels seus registres de demandants corresponents, siguen de naturalesa temporal o permanent, que hauran de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat.”⁵⁹

Per a cada persona o llar inscrita en el registre, s'indica de manera clara el tipus de recurs que és del seu interès (vivenda social, vivenda buida mobilitzada, vivenda de protecció en lloguer o en venda, allotjament dotacional, etc.). D'esta manera, es pot diferenciar de manera clara la relació de demandants de vivenda interessats en cada tipus de recurs, d'acord amb l'article 11.3 de la Llei per la funció social de l'habitatge.

No obstant això, la creació d'un registre únic ofereix a cada llar o persona la possibilitat d'optar simultàniament a més d'un recurs, optimitzant d'esta manera les seues possibilitats d'accedir a un d'ells, al mateix temps que elimina la necessitat d'inscriure's en diferents registres de demanda (Ajuntament, AUMSA, Generalitat, etc.).

Igualment, el Registre ha de tindre previst que, de manera automàtica i a partir de la informació recollida, s'identifiquen les persones i les unitats de convivència inscrites segons complisquen un dels dos paràmetres següents:

- D'una banda, les persones o unitats de convivència que l'article 2.2. de la Llei per la funció social de l'habitatge definix com aquells a qui les administracions públiques han de garantir el dret a una vivenda assequible, digna i adequada.

Estes persones hauran d'accedir amb caràcter preferent a tots els recursos residencials o d'ajudes de lloguer disponibles, en el moment en què la planificació i la programació autonòmica en matèria de vivenda precise el repartiment d'obligacions entre les administracions per a fer efectiu el dret a la vivenda.

- De l'altra, les persones o unitats de convivència que complisquen els requisits establits per l'Ajuntament, i que no estan inclosos en l'apartat anterior.

⁵⁸ [Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana](#), art. 2.2, 2n.

⁵⁹ [Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana](#), art. 11.3., paràgraf 3r.

D'esta manera, el Registre oferirà la possibilitat de tindre establert de manera permanent el nombre de persones que constitueixen la demanda prioritària, i també avaluar les expectatives de sol·licituds d'ajudes al lloguer que es poden donar en les convocatòries que es facen.

El Registre de demandants haurà de contindre tota la informació necessària per al funcionament correcte del procediment d'adjudicació, i en particular, per a diferenciar entre perfils de demanda en funció dels requisits dels recursos residencials. D'esta manera, la informació continguda en el Registre haurà de permetre l'extracció automàtica d'una llista de demandants el perfil dels quals s'ajusta a les característiques i els requisits d'un recurs residencial determinat, com, per exemple, la llista de llars el nombre de membres de les quals s'ajusta al nombre d'habitacions d'una vivenda social, la llista de llars amb necessitat d'una vivenda adaptada a persones amb diversitat funcional o majors, la llista de llars amb necessitat d'una ajuda al lloguer, etc. Per esta raó, el disseny final del Registre de demandants haurà d'ajustar-se al funcionament del procediment d'adjudicació (vegeu l'Acció 1.3.2 a la pàgina núm 217) i tindre en compte la proposta recaptada mitjançant el procediment d'elaboració col·lectiva, així com coordinar-se amb el disseny del Registre d'oferta (vegeu l'Acció 1.3.1 a la pàgina núm 214).

El Registre de demandants serà igualment una font d'informació essencial per a la planificació i el seguiment de les accions destinades a oferir solucions residencials a les llars de la ciutat de València. Per tant, el seu disseny haurà de facilitar l'explotació estadística de les dades, d'acord amb el que es preveu en l'Acció 1.2.5 (pàgina 211).

Acció 1.2.2. Constituir el Registre municipal de demandants de vivenda assequible

Per a una atenció i gestió correctes dels col·lectius amb necessitat de vivenda, s'han d'establir les bases per a la regulació del Registre de demandants, unificant el procediment d'inscripció de les persones i les unitats de convivència sol·licitants.

En conseqüència, es constituirà el Registre dissenyat en l'acció precedent.

Acció 1.2.3. Crear el formulari unificat de sol·licitud d'inscripció en el Registre municipal de demandants de vivenda

D'acord amb els requisits que han de complir els sol·licitants de vivenda assequible, es requerix habilitar el formulari corresponent.

El formulari ha d'incloure totes les característiques que permeten una adequació correcta entre la demanda i els requisits residencials disponibles.

Com a regla general, s'establix que tota persona o unitats de convivència que tinguen dificultats per a emplenar la sol·licitud de demanda de vivenda, especialment per falta de normalització documental per a acreditar la seua situació familiar, econòmica o laboral, haurà de derivar-se a Servicis Socials.

Acció 1.2.4. Definir els procediments de publicitat activa per a aconseguir la inscripció del nombre més gran de persones i llars amb dret en el Registre

El fet de quedar informat o no sobre el seu dret és un element discriminatori important en l'accés a les ajudes i les adjudicacions. Les persones i les llars no tenen tots la mateixa probabilitat de quedar informats sobre possibles ajudes, i tampoc tenen la mateixa capacitat de sol·licitar activament una ajuda. Esta situació és particularment present en les convocatòries en què el límit temporal restringix encara més el nombre de persones que s'assabenten de l'existència de la convocatòria.

Per tant, cal la definició de mecanismes de promoció activa de la inscripció en el Registre de demandants, per a aconseguir la inscripció del màxim de persones amb dret a l'atenció dels poders públics en matèria de vivenda.

Acció 1.2.5. Dur a terme l'explotació estadística de les dades del Registre de demandants

L'explotació estadística de les dades del Registre de demandants permetrà disposar d'informació actualitzada i detallada sobre la situació i l'evolució de les necessitats residencials de les llars de la ciutat de València.

Per esta raó, es farà periòdicament un informe estadístic a partir de les dades del Registre, que inclourà el nombre dels inscrits en el registre, el nombre d'altres i baixes, les llars demandants que han sigut adjudicatàries de recursos, el temps mitjà de permanència en el registre i qualsevol altra dada que es considere útil. Les dades es desglossaran pels diferents perfils de demandants, i en particular per les característiques de les llars que es tinguen en compte en el procediment de barem previst per l'acció 1.3.2. Igualment, es desglossaran per variables geogràfiques, com els districtes i els barris de la ciutat.

En particular en els primers anys de funcionament del Registre, caldrà tindre en consideració el creixement del nombre de demandants conseqüència de la notorietat creixent del Registre i

dels procediments de promoció activa (acció 1.2.4). Per això, l'anàlisi haurà de proposar, en la mesura de les possibilitats, una estimació de la part de l'evolució de la demanda atribuïble a estos factors⁶⁰.

Els resultats de l'anàlisi estadística del Registre permetran una planificació quantitativa dels objectius de l'estratègia 3, ajustada a les necessitats reals a cada moment. El coneixement detallat de la situació de demanda servirà d'esta manera per a concretar periòdicament una demanda normativament exigible, quantificable i avaluable que necessàriament haurà de ser satisfeta.

Així mateix, les dades permetran la planificació quantitativa de les ajudes al lloguer (vegeu l'objectiu 2.5). Finalment, oferiran un suport quantitatiu per a l'avaluació periòdica de la qualitat del sistema de barem previst en l'acció 1.3.2.

D'altra banda, els resultats de l'anàlisi facultaran l'Ajuntament a oferir a la ciutadania una visió fidedigna de la situació i l'evolució de l'accés a la vivenda a la ciutat de València, per exemple, mitjançant la seua publicació en el portal de vivenda de l'Ajuntament (vegeu l'acció 5.1.2). Igualment, els resultats formaran part de la informació de seguiment del grau d'execució del Pla Estratègic (acció 6.1.2).

⁶⁰ Esta estimació es podrà recolzar en dades de fonts externes i en preguntes específiques incloses amb esta finalitat en el formulari d'inscripció (com per exemple, el temps que està la llar en la situació de necessitat amb anterioritat a la seua inscripció en el Registre).

OBJETIVO 1.3. ARTICULAR ELS PROCEDIMENTS D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDES I AJUDES

El procediment d'adjudicació de vivendes de gestió pública i ajudes serà l'instrument que concilia la demanda registrada amb els recursos registrats en el Registre d'oferta.

A partir de les accions incloses en este objectiu, s'elaboraran les característiques detallades i el funcionament operatiu d'este procediment.

El procediment es posarà en aplicació cada vegada que un recurs o un conjunt de recursos residencials estiga disponible per a l'adjudicació o la concessió, com, per exemple, una vivenda social patrimonial, una promoció de vivendes protegides o una convocatòria d'ajudes al lloguer. El procediment inclou:

- l'extracció de la llista de demandes que, per les seues característiques, són compatibles amb el recurs (en funció de variables com el nivell d'ingressos, el nombre de persones en la unitat familiar, la necessitat d'acompanyament social, la diversitat funcional, etc.),
- el barem equitatiu i transparent d'estes demandes, i
- l'adjudicació o concessió del recurs.

En un primer temps, és possible que el nou procediment haja de coexistir amb els dos procediments d'adjudicació de les vivendes que hi ha en l'actualitat:

- En matèria de vivendes de lloguer social, és a dir, les integrants del patrimoni municipal, la majoria estan gestionades per la Regidoria de Benestar Social i atenen col·lectius previstos en el II Pla de Servicis Socials per a la Inclusió Social 2014-2017.⁶¹
- Les adjudicacions de les vivendes promogudes per AUMSA en règim de lloguer o en lloguer amb opció a compra es regixen per la seua normativa interna.⁶²

No obstant això, l'objectiu és de disposar d'un únic procediment de barem i adjudicació.

⁶¹ Vegeu la pàgina 226 per a una descripció detallada del II Pla de Servicis Socials per a la Inclusió Social 2014-2017.

⁶² Normativa per a l'adjudicació de vivendes de protecció pública, en règim d'arrendament i arrendament amb opció a compra, promogudes per AUMSA, a la ciutat de València.

<http://www.aumsa.es/ofertaviviendas/alquiler/pdfs/reglamentoviviendas%202013.pdf>

Acció 1.3.1. Dissenyar el Registre municipal d'oferta de recursos residencials

La Comissió Municipal de Vivenda impulsarà la creació d'un **Registre d'oferta** comuna, de gestió municipal, de conformitat amb la Llei per la funció social de l'habitatge⁶³.

El Registre d'oferta es crearà amb l'objectiu de centralitzar el **conjunt de recursos residencials** de què disposa la ciutat de València⁶⁴.

- En un primer temps, inclourà les vivendes de les regidories de Servicis Socials, Patrimoni i Vivenda.
- Es negociarà la inclusió progressiva de tots les vivendes dependents d'altres servicis o entitats de l'Ajuntament, com AUMSA.
- Es negociarà la possibilitat de poder incloure-hi igualment les vivendes públiques pertanyents a altres administracions o entitats, i situades al terme municipal de València (Pla el Cabanyal, EIGE, Generalitat).
- S'hi inclouran les futures promocions de vivenda protegida.
- Així mateix, s'hi inclouran els recursos subsidiaris, i en particular les ajudes al lloguer. Per a fer-ho, cal assegurar la compatibilitat del règim de convocatòria de les futures subvencions al lloguer amb el funcionament del Registre permanent de demandants (vegeu l'objectiu 1.2) i el Procediment d'adjudicació de recursos residencials (vegeu este objectiu).
- S'hi inclouran les vivendes privades posades a la disposició de l'Administració perquè les gestione (vivendes cedides per entitats financeres, vivendes captades en un programa de mobilització de vivenda buida, etc.).

⁶³ Vegeu l'art. 8.1 d'esta llei: "En particular, els municipis i altres entitats de dret públic podran crear i gestionar els registres municipals d'oferta i de demanda d'habitatges de protecció pública, en els termes assenyalats en els articles següents, i han de coordinar en tot cas la seua actuació en aquesta esfera amb la Conselleria competent en matèria d'habitatge."

⁶⁴ El registre inclou tant els recursos disponibles per a l'adjudicació com els recursos en ús actualment (per exemple, les vivendes socials llogades), i els recursos la situació actual dels quals no en permet l'ús (per exemple, les vivendes patrimonials amb necessitat de rehabilitació).

Queden exclosos del registre els recursos residencials cedits a entitats del tercer sector (com els organismes sense ànim de lucre, o les cooperatives de vivenda previstes en les accions 3.5.2 i 3.5.3 d'este Pla), per a mantindre l'opció de posar en pràctica propostes alternatives i que aprofiten la capacitat d'organització del tercer sector. No obstant això, caldrà justificar, en cada cas, que la cessió dels recursos no supose més cost per a l'Administració que la seua gestió directa, i que encaixe amb una visió global d'ús equitatiu i transparent dels recursos residencials municipals.

- Finalment, s'inclouran els espais residencials que no tenen la consideració de vivenda (com, per exemple, els allotjaments dotacionals previstos en l'acció 3.5.1).

La inclusió de les vivendes o els recursos en el registre **no requerix la modificació de l'adscripció de les vivendes o els recursos** a un servei determinat, amb vista a facilitar la inclusió ràpida de la major part dels recursos municipals. Tampoc requerix la propietat de les vivendes per a permetre la inclusió de vivendes alienes al patrimoni municipal. En estos casos, se signa un acord que cedix a la Comissió Municipal de Vivenda la capacitat de gestió del recurs i en definix les condicions del manteniment. A efectes pràctics, la cessió de les vivendes per a la inclusió en el procediment d'adjudicació municipal és una generalització del funcionament d'un programa de mobilització de vivendes desocupades⁶⁵. En estos programes, es preveu la inclusió de les vivendes captades en l'oferta municipal, sobre la base de la delegació de facultats realitzada mitjançant contracte entre l'administració i el propietari o la propietària. La generalització d'este funcionament permet assegurar, d'una banda, que el registre d'oferta i el procediment d'adjudicació es puguen engegar amb independència de la modificació de l'adscripció dels recursos municipals. D'altra banda, la modalitat de cessió facilitarà la inclusió en el registre d'oferta municipal dels recursos d'AUMSA, la Generalitat Valenciana o altres organismes, en particular si ve associat a un sistema de gestió que assegure la sostenibilitat econòmica de les vivendes cedides, de conformitat amb el sistema de gestió definit en l'Acció 1.4.1⁶⁶.

La inclusió de les **ajudes al lloguer** en el Registre d'oferta és conseqüència lògica de la seua consideració com a recurs subsidiari, i busca la promoció d'una distribució equitativa, eficient i transparent del conjunt de recursos residencials a la disposició de l'Ajuntament. D'esta manera, la convocatòria d'ajudes al lloguer s'inclou en el procediment general i es considera a efectes pràctics com la posada a la disposició d'un recurs complementari, que permet oferir una solució residencial a les llars inscrites en el registre de demandants en el moment de finalització del termini de la convocatòria, la situació de la qual este compatible amb la concessió d'una subvenció del lloguer conforme als requisits de concessió de les subvencions, i que presenten un major nivell de necessitat.

Per a assegurar l'adequació **entre els diferents perfils de la demanda, i les característiques de les vivendes** inscrites en el registre d'oferta, es determinaran, per a cada vivenda o conjunt de vivendes –i, si escau, també per a cada recurs residencial, com les ajudes al lloguer–, uns requisits que han de complir les demandes considerades compatibles amb esta vivenda o recurs residencial.

⁶⁵ Vegeu l'Objectiu 3.3 –Crear el programa de mobilització de la vivenda deshabitada cap al lloguer assequible– en la pàgina 273; vegeu igualment els programes ja en funcionament en diferents municipis, i en particular al País Basc, així com a Barcelona i Saragossa.

⁶⁶ El sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús sota la responsabilitat de l'Ajuntament (vegeu la pàgina 217) es pot considerar igualment una generalització del funcionament dels programes de mobilització de vivendes buides.

- Per exemple, que les vivendes, segons la seua **grandària**, només poden adjudicar-se a persones o unitats de convivència la grandària de la qual siga proporcional a la superfície o nombre d'habitacions disponibles en la vivenda.
- Altres exemples serien, que les **vivendes adaptades** només es poden adjudicar a persones amb diversitat funcional o mobilitat reduïda; que determinades vivendes estiguen reservades para persones/llars sense necessitat d'un acompanyament social o, al contrari, que unes vivendes determinades inclouen un acompanyament social; o que altres vivendes estan reservades per a persones majors, etc.
- A més, es poden determinar requisits per a conjunts de vivendes o recursos, per a garantir la **barreja social** i assegurar l'accés de tota la població als recursos –per exemple, que, en un bloc de cases, no pot haver-hi més que un percentatge determinat de persones amb necessitat d'acompanyament social, o d'un nivell de renda determinat.
- La decisió sobre els requisits associats a una vivenda específica, i que limiten l'accés a esta vivenda específica a uns perfils determinats de demanda, s'haurà de fer en funció de **criteris transparents i consensuats**, i respectant alhora criteris d'igualtat, de necessitat i de sostenibilitat social.
- Este sistema pretén **reemplaçar el sistema de reserva de contingents** de vivendes per a uns col·lectius determinats. Es considera que el sistema proposat permet assolir els mateixos objectius, però oferix més eficiència, equitat, flexibilitat i adaptació a la situació de la demanda.

D'acord amb el sistema proposat, quan es posa a disposició una vivenda o un altre recurs residencial (ajudes al lloguer...) per a l'adjudicació, es determina en primer lloc, a partir del conjunt de demandes registrades, la llista de les demandes que complixen els requisits associats al recurs. L'establiment d'esta llista es du a terme de manera automàtica, seleccionant totes les demandes amb unes característiques compatibles amb els requisits del recurs residencial.

Els requisits estan definits en la fitxa de la vivenda o el recurs residencial, inscrit en el registre d'oferta, en funció de les característiques del recurs, el context urbà i social en què s'inscriu i les prioritats de la política de vivenda. Un sistema d'estes característiques s'utilitza per exemple al Quebec⁶⁷.

⁶⁷ [Procediment d'adjudicació d'una vivenda assequible al Quebec \(en francès\)](#)

Acció 1.3.2. Elaborar els procediments de barem i adjudicació

S'elabora un **procediment de barem** automàtic de les demandes. El barem s'aplica sobre la llista dels demandants que complixen els requisits del recurs residencial (vegeu l'acció anterior). En el barem, es tenen en compte, de manera automàtica:

- Els criteris de barem que garantixen la igualtat i eviten la discriminació de les llars per la grandària, la composició o el règim de tinença, definides en l'acció 1.3.3.
- Las característiques individuals i col·lectives i la seua puntuació relativa, definides en l'acció 1.3.4.

El resultat del procediment és una **llista baremada de les demandes** inscrites en el registre de demandants i que complixen els requisits del recurs residencial (per exemple, allotjament d'urgència, vivenda per a llars sense necessitat d'acompanyament social, etc.).

La proposta per a un procediment de barem s'elabora amb la implicació de les persones i les entitats concernides, mitjançant un procediment d'**elaboració col·lectiva**. Per fer-ho, en l'annex 3 d'este Pla Estratègic de Vivenda es presenta una metodologia operativa d'elaboració col·lectiva basada en el plantejament d'una Xarxa Experta Oberta i s'hi descriu amb detall l'eina operativa resultat de l'aplicació de la metodologia a este cas concret⁶⁸. Hauran de participar en l'elaboració col·lectiva, com a mínim, els grups del tercer sector que representen llars amb dificultats d'accés a una vivenda adequada, així com els agents de l'Administració responsables de l'aplicació pràctica del procediment, encara que es recomana que la participació s'amplie, en la mesura de les possibilitats, al conjunt de les persones i les entitats concernides.

La **qualitat** del sistema de barem s'avalua **periòdicament** a partir de l'anàlisi de la seua capacitat de distribució equitativa dels recursos residencials. Cal destacar que s'avalua la qualitat redistributiva del sistema de barem, amb independència de la quantitat de mitjans disponibles, és a dir, no s'avalua si es disposa de prou mitjans, sinó solament si els mitjans disponibles s'adjudiquen de manera equitativa. Igual que l'elaboració del sistema de barem, la seua avaluació periòdica hauria de fer-se amb la implicació de les persones i les entitats concernides. En tot cas, es tindran en compte els resultats de l'explotació estadística de les dades del registre de demandants⁶⁹.

A més del procediment de barem, s'elabora un **procediment d'adjudicació**:

⁶⁸ Vegeu Annex 3. Procediment operatiU d'elaboració col·lectiva dels procediments associats a l'estratègia 1. Així mateix, l'eina està accessible en www.abierta.redexperta.org.

⁶⁹ Vegeu Acció 1.2.5 en la pàgina 204.

- La proposta d'adjudicació definitiva es decidix sobre la base de la llista baremada, per **una comissió de valoració** depenent de la Comissió Municipal de Vivenda.
- La comissió de valoració és mixta i inclou representants de les regidories de Vivenda i Servicis Socials, i, en cas d'interés justificat, d'altres regidories o entitats municipals. Així mateix, es valorarà la possibilitat d'incloure-hi representants del tercer sector, a títol de membre de la comissió o com a observador, d'acord amb les modalitats definides en l'acció 5.2.1.
- A més del barem automàtic, es pot considerar necessari que hi haja també un marge subjectiu de decisió de la comissió de valoració, per permetre la consideració de criteris addicionals no previstos en el sistema de barem automàtic. Si escau, el funcionament i el possible abast d'este marge haurà de definir-se amb precisió i claredat, com a part íntegra del procediment de valoració i adjudicació. En cap cas el marge pot esdevindre una desvinculació del barem objectiu i automàtic, sinó es considerarà una desviació d'este barem, dins d'uns límits establits ⁷⁰. A més, en cada cas, la comissió de valoració haurà de justificar els criteris que van motivar la desviació del barem automàtic. En cada avaluació periòdica del sistema de barem, s'hauran d'analitzar els casos de desviació, per incloure-hi, en la mesura de les possibilitats, els criteris que han motivat les desviacions en el procediment objectiu.

Acció 1.3.3. Definir els criteris de barem que garantixen la igualtat i eviten la discriminació de les llars per la grandària, la composició o el règim de tinença

Es definixen els criteris de barem que han de garantir la igualtat i evitar la discriminació de les llars per la grandària, la composició o el règim de tinença en el procés de barem.

Estos criteris s'aplicaran de manera automàtica en el procés de barem.

Esta acció es desenvoluparà de manera conjunta amb l'elaboració del procediment de barem (Acció 1.3.2), a causa de la interdependència d'ambdós accions.

La **grandària** i la **composició** de la llar o la unitat de convivència té un impacte evident sobre les despeses mínimes necessàries per a accedir-hi i mantindre's en una vivenda adequada i digna. Estes variables es tenen en compte de manera creixent en les convocatòries d'ajudes i subvencions. No obstant això, els factors de correcció són múltiples, i en general no s'apliquen

⁷⁰ Una limitació en este sentit seria, per exemple, la restricció del marge de decisió de la comissió de valoració a les tres demandes amb més prioritat d'acord amb el barem automàtic.

de manera unificada al conjunt dels criteris que determinaran si una llar pot tindre accés o no a algun tipus d'ajuda o subvenció per part de les administracions públiques.

D'esta manera, el Pla de Vivenda estatal 2013-2016 utilitza l'**Escala de l'OCDE modificada**⁷¹ per a calcular els límits dels ingressos en funció de la grandària i la composició de la llar. L'escala té en compte les economies d'escala que hi ha en una llar –computant 1 per a la primera persona i 0,5 per a les persones següents de 14 anys o més– i els costos diferents en funció de l'edat – les persones menors de 14 anys computen un 0,3.⁷²

Per a aplicar l'escala OCDE modificada, o una altra escala, cal indicar tots els límits dels ingressos i les despeses no per llar, sinó per **Unitat de Consum**. Una llar unipersonal correspon a una unitat de consum. El nombre d'Unitats de Consum de les llars amb dos persones o més es determina amb l'escala.

L'Institut Nacional d'Estadística (INE) així com Eurostat, utilitzen l'escala de l'OCDE modificada amb finalitats estadístiques per comparar els ingressos, independentment de la grandària i la composició de la llar.

En termes pràctics, en el còmput dels ingressos, es considera que no es poden comparar diferents unitats familiars sense tindre en compte la grandària i la composició. Una llar, per exemple, de 2 persones (és a dir, 1,5 Unitats de Consum), amb uns ingressos de 10.000 euros anuals, no disposa del mateix nivell d'ingressos que una llar unipersonal amb ingressos de 10.000 euros, sinó que necessitaria 15.000 euros perquè el seu nivell d'ingressos fora comparable. I una família de 5 persones, de les quals 3 xiquets o xiquetes menors de 14 anys (2,4 Unitats de Consum), necessitaria ingressos de 24.000 euros perquè li permeten un nivell de vida equivalent a la llar unipersonal amb ingressos de 10.000 euros.

Este criteri, una vegada reconeguda la pertinència, hauria d'aplicar-se de manera generalitzada. Per exemple, el mateix Pla d'Habitatge estatal 2013-2016 que utilitza l'escala OCDE modificada per calcular els ingressos, estableix en 600 Euros el **lloguer màxim** per a poder pretendre a una ajuda. No obstant això, el preu del lloguer d'una vivenda adequada per a una persona sola no serà, de manera evident, idèntic al d'una família amb 5 membres, en la mesura en què el preu d'una vivenda depén en primer lloc de la grandària. A València, en la situació actual del mercat de lloguer, una persona sola es pot allotjar de manera folgada amb 600 Euros, però una família de 5 viuria en situació d'amuntegament amb este pressupost. Per tant, un límit màxim del lloguer que no té en compte la grandària i la composició de la llar és discriminatori.

⁷¹ Més informació en: [OCDE, Framework for statistics on the distribution of household income, consumption and wealth](#) (accedit el 17-09-2014), capítol 8, "Framework for integrated analysis". Vegeu també www.ine.es, i en particular la informació sobre Unitat de Consum continguda en [esta pàgina](#). Per a una descripció en el context de les ajudes al lloguer, vegeu l'informe de l'Observatori Valencià de l'Habitatge, [Oferta, demanda i preus de les vivendes en lloguer a la Comunitat Valenciana](#), pàgines 115-119.

⁷² Les ajudes al pagament del lloguer 2016 i 2017 de l'Ajuntament de València utilitzen esta mateixa escala, encara que ho l'anomenen amb aquest nom

La mateixa crítica val quan es definix de manera absoluta el **nivell màxim d'ingressos** que dona possibilitat d'accedir a una ajuda, sense tindre en compte que el mateix nivell d'ingressos no és igual segons la composició de la llar.

L'escala utilitzada en la Llei per la funció social de l'habitatge per a definir els ingressos màxims que determinen que una llar tinga garantit el dret a una vivenda (art. 2), és molt semblant a l'escala de l'OCDE fins a les 3 persones. No obstant això, a partir de la 3a persona, la Llei manté el mateix nivell d'ingressos màxims, cosa que resulta discriminatori per a les famílies amb dos filles o fills en comparació de les famílies amb una sola filla o fill ⁷³.

L'escala modificada de l'OCDE apareix, per tant, com un factor d'ajust adequat per garantir la igualtat de les llars, independentment de la grandària o la composició, en el càlcul dels límits d'ingressos o despeses en les ajudes i les subvencions relacionades amb la vivenda principal.

Amb esta acció, s'inclouran en el procediment de barem desenvolupat uns criteris d'ajust automàtics que garantisquen la igualtat de les llars respecte de totes les característiques que depenen en algun grau de la grandària i la composició de la llar, com per exemple el nivell d'ingressos o la renda d'una vivenda llogada.

Quan es tracta d'ajudes o subvencions per a vivenda principal, dirigides a llars en **diferents situacions de tinença**, com seria el cas, per exemple, de les ajudes de pobresa energètica, sembla imprescindible tindre en compte el cost de l'allotjament, per a garantir la igualtat de les llars en l'accés a les ajudes o les subvencions.

Per exemple, la situació d'una persona sola en propietat sense hipoteca, que percep uns ingressos de 600€ mensuals, no és comparable amb una altra persona sola en lloguer o en propietat amb pagaments pendents, que ha de dedicar el 50% dels seus ingressos al pagament de la hipoteca o el lloguer.

Per a la comparació estadística, l'Institut Nacional d'Estadística calcula el "lloguer imputat", és a dir, el que haurien de pagar les llars si visqueren en lloguer a preus de mercat. El diferencial entre les despeses reals i el lloguer imputat s'afeg com a ingrés.

De manera anàloga, en les ajudes i les subvencions, es podria permetre que es descompte de l'import dels ingressos de la llar el lloguer satisfet per les llars arrendatàries, o l'import del pagament de la hipoteca o d'altres préstecs en relació directa amb la permanència en la vivenda.

⁷³ Una família amb tres filles o fills ja és família nombrosa i pot tindre accés a altres avantatges. No obstant això, el fet d'afavorir les famílies amb un sol filla o fill en comptes de les que en tenen 2 no sembla coherent amb les necessitats de la política familiar que inspira la forma de la "piràmide" de població (vegeu el capítol 3.1 –La població de la ciutat de València– en la pàgina 97).

Com a conseqüència d'això, l'acció consistix en la definició d'uns criteris que garantisquen la igualtat de les llars, independentment de la grandària i la composició, o del règim de tinença. Com a proposta inicial, se suggerixen els criteris següents:

- Ús de l'escala modificada de l'OCDE com a factor d'ajust dels límits d'ingressos o despeses en les ajudes i subvencions en relació amb la vivenda principal i tramitades per l'Ajuntament de València. En la pràctica, això significa que tots els límits d'ingressos o despeses no es definixen per unitat de convivència (llar), sinó per Unitat de Consum.
- En el cas d'ajudes o subvencions dirigides a col·lectius de diferents règims de tinença (propietat amb hipoteca o sense, lloguer a preus de mercat o per davall, cessió gratuïta), perquè el càlcul de nivells d'ingressos fora comparable: deducció del lloguer satisfet per les llars arrendatàries, o l'import del pagament de la hipoteca o d'altres préstecs en relació directa amb la permanència en la vivenda de llars propietàries.

Una vegada consensuats, els mateixos criteris haurien d'utilitzar-se per a tots els límits d'ingressos o despeses en les ajudes i les subvencions relacionades amb la vivenda principal i tramitades per l'Ajuntament de València.

En el cas d'ajudes o subvencions amb finançament alié, les bases de les quals venen determinades per altres administracions –com en el cas de la Llei per la funció social de l'habitatge o el Pla de vivenda estatal–, es cobrirà amb fons propis de l'Ajuntament la possible ampliació del col·lectiu de potencials beneficiaris a persones i llars no incloses en les bases d'origen.

En cas de necessitat, els criteris es poden revisar en qualsevol moment. La modificació hauria de fonamentar-se tanmateix en un informe que justifique que la modificació proposada millora la igualtat de les llars, i incloga els resultats d'una consulta sobre este tema amb els tècnics municipals i els col·lectius socials concernits.

Acció 1.3.4. Definir les característiques individuals i col·lectives incloses en el procés de barem, així com la puntuació relativa

Es definixen les característiques, individuals o col·lectives que han de tindre's en compte en el procés de barem, així com la seua puntuació relativa, per garantir la igualtat i evitar la discriminació de les persones i les llars a causa de les seues característiques o la seua pertinença a uns grups determinats.

Estes característiques es tindran en compte de manera automàtica en el procés de barem.

Esta acció es desenvoluparà de manera simultània amb l'elaboració del procediment de barem (Acció 1.3.2), a causa de la interdependència d'ambdós accions.

Diferents individus o grups poden tindre necessitats residencials particulars, o patir situacions de vulnerabilitat, i poden requerir una atenció específica des de les polítiques de vivenda:

“Per a protegir efectivament el dret a la vivenda, cal parar esment a la situació de certs individus o grups, en particular els que viuen en situacions de vulnerabilitat. Els estats han d’adoptar mesures eficaces per a assegurar que no es discrimine contra ells, deliberadament o no. Per exemple, han d’ajustar les seues lleis i polítiques en matèria de vivenda a les majors necessitats d’eixos sectors, en lloc de simplement dirigir-les als grups majoritaris.”⁷⁴

D’acord amb esta consideració, en les accions públiques en matèria de vivenda s’inclou sovint una llista de grups prioritaris. No obstant això, la definició dels grups prioritaris ha de fer-se amb cautela, per evitar que l’objectiu de no discriminar contra uns grups determinats no esdevinga la creació d’una discriminació contra altres grups o individus, aconseguint d’esta manera el contrari de l’efecte que es vol.

En la definició dels **grups prioritaris**, es pot tindre en compte en particular que **correlació no implica causalitat**. És a dir, el fet que l’exclusió residencial s’observe amb més sovint en un grup determinat no és prou per a determinar si hi ha una relació causal entre pertinença al grup i l’exclusió residencial.⁷⁵ Per esta raó, abans de poder definir el grup com a prioritari, cal determinar amb precisió que les característiques que originen la pertinença al grup (per exemple, una edat o un origen determinats, etc.), són efectivament la causa de més exclusió residencial, i que esta exclusió no es pot explicar per altres factors no exclusius a este grup (com, per exemple, el nivell d’ingressos).

Pel que fa als grups habitualment inclosos com a preferents:

- El col·lectiu de persones amb mobilitat reduïda té dificultats d’accés a una vivenda per una característica específica –la mobilitat reduïda– que compartixen tots els individus d’este grup. La relació és casual.
- De la mateixa manera, les llars amb ingressos reduïts tenen dificultats d’accés a la vivenda a causa de la insuficiència dels seus ingressos. De nou, la relació és casual, sens dubte.
- En el cas d’altres col·lectius, no és tan evident l’existència d’una relació causal, i per tant, la pertinença de la seua consideració com a col·lectiu prioritari. Per exemple, en el cas de les persones joves, cal plantejar-se si les seues dificultats d’accés a una vivenda es deuen a la seua condició de jove o a la falta d’ingressos, que es dona més

⁷⁴ Nacions Unides. (2010). *El dret a una vivenda adequada* (Fullet informatiu núm. 21/Rev.1). Ginebra.

⁷⁵ A tall d’exemple, les llars en què la persona de referència té entre 30 i 44 anys tenen amb una freqüència considerablement més alta una falta d’espai en la vivenda que els altres grups d’edat. Ara bé, és evident que este fet no es deu a l’edat de la persona de referència, sinó, sens dubte, al nombre més elevat de llars amb filles o fills en este grup d’edat. Per això, si es volguera atendre esta situació, no s’inclourà el col·lectiu entre 30 i 44 anys entre els grups preferents, sinó les llars amb filles o fills.

sovint en la població més jove. Si fora solament una qüestió d'ingressos, no solament seria prou ajudar les persones amb ingressos baixos per a ajudar al mateix temps les persones joves, sinó, a més, la consideració de les persones joves com a col·lectiu prioritari seria discriminatori per a persones amb ingressos baixos que no són joves.

La decisió sobre quins col·lectius, o quines característiques, necessiten una atenció particular, no pot prendre's només sobre la base de dades estadístiques. Necessita una reflexió que tinga en compte múltiples factors i diferents punts de vista. A més, no importa únicament la qualitat del barem, sinó també la viabilitat pràctica: de poc servix un indicador el valor del qual no es pot mesurar.

Encara més complexa és la definició d'un sistema de barem, que exigix donar un pes relatiu a les diferents característiques. Per tant, es considera necessari que participen en el procés d'elaboració col·lectiva representants dels diferents col·lectius concernits, representants d'altres grups no considerats com a prioritaris, tècnics de l'Administració, juristes, experts, etc.

Per totes les raons enumerades, en compte de definir *a priori* els grups d'atenció prioritària, s'elaborarà un sistema de barem que definisca de manera raonada el pes respectiu de les diferents característiques que justifiquen una necessitat prioritària. En esta elaboració, es tindrà en compte el coneixement dels diferents agents concernits, mitjançant el procediment d'elaboració col·lectiva d'una proposta (vegeu, més amunt, l'Acció 1.3.2, i també l'annex 3).

També cal tenir en compte, de manera imperativa, **les normatives vigents**, que estan desenvolupant-se actualment, per a determinar si l'Ajuntament ha d'activar **recursos propis** per a garantir l'accés a una vivenda a uns col·lectius determinats que tenen una cobertura insuficient.

Acció 1.3.5. Regular els procediments de barem i adjudicació dels recursos residencials del Registre d'oferta

Es redacten les bases que regulen els procediments de barem i adjudicació dels recursos residencials de l'Ajuntament de València.

Acción 1.3.6. Habilitar el Registre d'oferta com a font d'informació sobre vivendes assequibles i ajudes no gestionades per l'Ajuntament

De manera complementària a la seua funció principal, s'habilita el Registre d'oferta per a acollir informació sobre les ajudes i les vivendes assequibles no gestionades per l'Ajuntament, però a què poden tindre accés les llars de la ciutat de València.

D'esta manera, i aprofitant la connexió que hi ha entre el Registre d'oferta i el Registre de demandants, s'oferirà a les llars un servici adicional que els proporcione tota la informació del seu interès sobre els recursos residencials disponibles a la ciutat de València que no estan gestionats per l'Ajuntament.

Per a l'Administració municipal, la disponibilitat de tota la informació sobre recursos residencials aliens a la seua gestió, facilitarà el control de duplicitats.

OBJETIVO 1.4. ESTABLIR ELS PROCEDIMENTS D'ATENCIÓ A LES PERSONES USUÀRIES I A LES VIVENDES DEL PARC MUNICIPAL

La gestió correcta de les polítiques públiques de vivenda no solament se centra en la responsabilitat per part de les administracions de garantir l'accés a una vivenda digna i adequada, sinó que també s'articula mitjançant procediments i mesures que preserven les condicions de l'exercici i el manteniment del dret a la vivenda al llarg de la vida de les persones usuàries de les vivendes pertanyents al parc municipal.

Per això, es proposen una sèrie d'accions que pretenen millorar la gestió global del parc municipal, d'una banda sobre la base de l'elaboració d'un sistema de gestió coordinat que garantix la sostenibilitat econòmica del parc de vivendes i, de l'altra, sobre la base d'accions que aborden qüestions relacionades amb els sistemes de preus, l'acompanyament social a uns col·lectius determinats, la definició d'itineraris i criteris de rotació en les vivendes, el desenvolupament dels procediments de prevenció del frau i la generalització de la constitució de juntes administradores en les comunitats d'usuaris i usuàries de les vivendes públiques.

Acció 1.4.1. Definir un sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús sota la responsabilitat de l'Ajuntament

Per a gestionar les vivendes en ús sota la responsabilitat de l'Ajuntament, es definirà un sistema que permeta assolir els objectius següents:

- garantix la sostenibilitat econòmica del parc de vivendes,
- garantix que les llars paguen un lloguer social determinat en funció de la seua situació econòmica,
- garantix alhora l'estabilitat de tinença i una rotació suficient per a mantindre el parc en benefici de les llars que realment el necessiten.

En el marc de les polítiques de vivenda, hi ha dos modalitats principals de fixació dels preus dels lloguers: d'una banda, la renda de les vivendes de protecció pública en règim de lloguer, determinada amb independència de la situació de necessitat de les llars –cosa que porta a la situació paradoxal que l'accés a estes vivendes pressuposa uns ingressos mínims, i, per tant,

exclou les llars amb més dificultat d'accés a una vivenda— i de l'altra, la renda de les vivendes socials, fixada en funció dels ingressos de la llar i per regla general molt per davall del cost de la vivenda, la qual cosa dificulta l'encaix en una gestió econòmicament sostenible del parc.

El funcionament dels programes de mobilització de vivendes buides es fonamenta en una modalitat mixta, que dissocia la renda que rep el propietari o la propietària de la vivenda de la renda que paga la llar inquilina. D'esta manera, es preveu alhora l'interés econòmic del propietari o la propietària i la capacitat de pagament de la llar inquilina. Així mateix, s'identifica clarament l'aportació de l'Administració per a garantir l'assequibilitat de la vivenda, com el diferencial entre estes dos rendes.

Este mateix principi de funcionament pot aplicar-se a la gestió de les vivendes del sector públic, amb un cost per vivenda més reduït que en el cas dels programes de mobilització de vivendes desocupades. En efecte, la renda que es paga al propietari o la propietària en els programes de mobilització, encara que se situe per davall del preu de mercat, haurà d'oferir prou rendibilitat econòmica per a assegurar l'interés del sector privat. Per a les vivendes propietat del sector públic, s'economitza este marge de rendibilitat.

D'altra banda, caldrà completar este funcionament amb mecanismes que garantisquen prou estabilitat de tinença, alhora que fomenten la rotació en les vivendes de gestió pública.

Per a assolir estos objectius:

- Es determina un preu de lloguer que garantisca la **sostenibilitat econòmica** de la vivenda (per exemple, preu de vivenda protegida o preu de reposició).
- Al mateix temps, per a garantir que les llars no paguen més que un percentatge determinat dels seus ingressos per a la vivenda (**capacitat de pagament**), quan la renda de lloguer supera la capacitat de pagament de la llar, se subvenciona la diferència (vegeu l'acció següent).
- Cada any, **s'ajusta la subvenció** en funció de la variació de la capacitat de pagament de la llar, amb la qual cosa s'aconsegueix que el nivell d'ajuda es manté en funció de la situació de la llar. En cas de millora de la situació econòmica de la llar, la reducció progressiva de la subvenció genera un primer incentiu perquè hi haja més rotació.
- Per a decidir sobre la **renovació dels contractes de lloguer**, es determinen criteris transparents i consensuats. Per exemple, que es renova automàticament el contracte si la llar continua en situació de necessitat o complix unes condicions determinades. En els altres casos, s'avisava la llar amb sis mesos d'antelació que haurà de deixar la vivenda o pagar un lloguer incrementat d'una contribució de solidaritat, que permet que llars que ja no necessiten una vivenda social, però n'ocupen una, contribuïsquen a finançar vivendes per a llars que ho necessiten.

Així mateix, en el marc del model de gestió conjunta de l'oferta de vivendes i ajudes (vegeu l'objectiu 1.1), es repartiran les responsabilitats en funció de les competències centrals de les regidories de Vivenda i Servicis Socials, amb vista a evitar duplicitats i optimitzar el funcionament del sistema de gestió.

La **Regidoria de Vivenda** és la responsable de la gestió dels contractes de lloguer i el manteniment de les vivendes. Els contractes s'establixen d'acord amb la legislació aplicable. En casos de cessió de vivendes per part d'entitats com AUMSA, també podria ser esta entitat qui es faça càrrec del contracte. També podria ser responsabilitat de la Regidoria de Vivenda garantir el bon ús de les vivendes i engegar un procediment de desnonament en cas que fora justificat per a recolzar l'ús responsable del patrimoni comú.

La **Regidoria de Servicis Socials** fa el seguiment i, si escau, l'acompanyament de les llars i gestiona les ajudes i les subvencions que cobrixen la diferència entre el preu del lloguer i la capacitat de pagament de la llar.

Per al funcionament correcte del sistema de gestió, serà imprescindible que les regidories i els servicis implicats disposen d'una **dotació pressupostària i de personal suficient**. En particular, caldrà dotar el Servici de Vivenda de prou pressupost per a poder assumir el cost de manteniment de totes les vivendes municipals, i els Servicis Socials, del pressupost necessari per a poder atendre les subvencions al lloguer definides.

Acció 1.4.2. Adequar els sistemes de preus de lloguer a la situació econòmica de les famílies

La Llei per la funció social de l'habitatge establix en l'article 22.1 una referència respecte al cost de la vivenda en lloguer per a les persones i les unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, i establix que, si destinen més d'un 25% dels seus ingressos al pagament de la renda, podria situar-los en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 25% dels ingressos.

De fet, per a evitar que estos col·lectius no tinguen prou renda disponible, es preveu la concessió d'ajudes al pagament de lloguer i prestacions d'urgència, tal com s'analitza en **Objetivo 2.5. –Desenvolupar eines subsidiàries per a garantir una vivenda digna i adequada, en situació de dèficit d'oferta d'allotjaments o vivendes assequibles.**⁷⁶

⁷⁶ Vegeu la pàgina 247.

Per açò, s'han d'establir els mecanismes oportuns perquè els nivells de lloguers del parc municipal (tant el patrimonial com el d'AUMSA) convergisquen en el límit esmentat del 25% o el límit que considere convenient el propi Ajuntament.

Este mecanisme o procediment hauria de consistir en la sol·licitud de l'actualització de les rendes sobre la base dels ingressos computats en les declaracions corresponents d'IRPF o documentació que les substituïska, de manera que l'esforç de cada família siga en funció del seu nivell d'ingressos efectiu, i no dependent del règim de qualificació de la vivenda com de règim general o especial, sobre la base del sistema de gestió definit en l'Acció 1.4.1.

Acció 1.4.3. Establir protocols de coordinació per a definir les necessitats d'acompanyament d'unitats de convivència d'atenció preferent

Hi ha unes persones i unitats de convivència determinades que necessiten acompanyament social a fi de garantir la seua inclusió social.

En uns casos determinats, l'ocupació de les vivendes del parc públic municipal destinades a col·lectius en situació o risc d'exclusió es manté, encara que hagen desaparegut les condicions objectives que van justificar l'accés de la família amb una necessitat prioritària.

Per això, s'ha de revisar el Programa d'Accés a la Vivenda municipal, en coordinació amb Servicis Socials, a fi de determinar els criteris de rotació de les vivendes, des del moment en què es considere que una família no necessita acompanyament ni mesures d'inclusió social addicionals a les de la mera tinença d'una vivenda, en adequació amb els procediments i les eines previstes en este Pla Estratègic.

Acció 1.4.4. Dissenyar els itineraris i els criteris de rotació del parc gestionat per l'Ajuntament de València

La normativa per a l'adjudicació de vivendes de protecció pública, en règim d'arrendament i arrendament amb opció a compra, promogudes per **AUMSA**, estableix en l'article 17 els supòsits en què les llars usuàries de vivendes poden sol·licitar un **canvi de vivenda**, perquè no és adequada:

- a) Discapacitat degudament acreditada, siga sobrevinguda o reconeguda a la data de publicació de la convocatòria, amb limitació funcional i sempre que hi haja barreres arquitectòniques no superables fàcilment.
- b) Variació en el nombre de membres de la unitat familiar o de convivència.

- c) Víctimes de violència de gènere la situació de les quals faça necessari el canvi.
- d) Inhabitabilitat sobrevinguda de la vivenda no imputable a la persona titular d'un contracte d'arrendament o a algun membre de la unitat familiar o de convivència.

S'establix estendre i adaptar la mateixa casuística a les vivendes pertanyents al patrimoni municipal.

Així mateix, en línia amb el sistema de gestió sostenible definit en l'acció 1.4.1, es dissenyen mecanismes d'incitació perquè les llars que ocupen una vivenda massa gran pel que fa a les seues necessitats canvien a una vivenda d'unes dimensions més adequades. Per a fer-ho, es pot crear una borsa de permutes de vivendes o intercanvis de vivendes, a fi que les dimensions de cada vivenda siguin concordes a les necessitats reals d'espai de cada unitat de convivència.

Acción 1.4.5. Planificar els procediments d'atenció i resolució de reclamacions dels usuaris i les usuàries del parc públic de vivenda

No hi ha un procediment estandarditzat per a atendre queixes i suggeriments plantejats pels usuaris i les usuàries del parc.

Es necessita, per tant, per a assolir este objectiu, preveure l'elaboració del detall dels drets i les obligacions dels usuaris i les usuàries, que pot fer-se dins de la redacció de les cartes de servicis previstes en l'Acción 5.1.1 –Coordinar els punts d'informació ciutadana especialitzats en matèria de vivenda mitjançant les cartes de servicis– (pàgina 321).

Igualment s'han d'establir els criteris estandarditzats i la graduació de les reparacions que seran objecte d'atenció, via import estimat de la despesa, complexitat tècnica o afecció a condicions d'habitabilitat d'esmena urgent, a fi de garantir una resposta adequada a les reclamacions comunicades.

Finalment, s'habilita el seguiment estadístic de les reclamacions presentades. Per a fer-ho, s'ha de crear una base de dades que reculla les queixes i els suggeriments presentats, i també les respostes a estes reclamacions, en un format que es pot explotar estadísticament. Periòdicament, s'elabora un resum estadístic d'estes dades, que pot servir com a informació per a millorar els procediments, i alhora publicar-se en el portal de transparència de l'Ajuntament.

Acción 1.4.6. Implementar els procediments d'inspecció i prevenció d'infraccions en el parc públic de vivenda

Entre les capacitats d'inspecció del parc que té assumides l'Administració local, és fonamental la comprovació del manteniment o l'incompliment eventual de les condicions sobre la base de les quals es van adjudicar en el seu moment les vivendes.⁷⁷

Per a fer-ho, s'elaborarà un pla d'inspecció, amb assignació de recursos humans i terminis previstos de revisió del parc.

Igualment, es desenvoluparan els òrgans que incoaran els procediments derivats de les actes d'inspecció en què es detecten irregularitats, des de la instrucció fins a la imposició de les sancions previstes en la normativa vigent de vivendes de protecció pública.

Igual que amb l'acció anterior, caldrà fer un seguiment estadístic dels resultats dels procediments d'inspecció i sanció.

Acción 1.4.7. Constituir juntas administradores en totes les comunitats de llars usuàries del parc públic en lloguer

Dins de les possibilitats que es poden establir en la gestió dels parcs públics de lloguer, hi ha l'opció de constituir juntas administradores. Esta eina, anàloga a les comunitats de propietaris de les promocions en venda, permet a les llars usuàries participar directament en la presa de decisions per a millorar les condicions i el manteniment de l'edifici i les vivendes que habiten.

Es proposa la constitució de juntas administradores en tots els edificis que constitueixen el parc públic de lloguer, a fi d'establir els drets i les obligacions de les llars usuàries de les vivendes en lloguer, els procediments de proposta i participació en coordinació amb l'administració titular i la delimitació dels costos de manteniment, reparació o desperfectes dels quals seran responsables.

⁷⁷ Vegeu, en particular, els comentaris referents al Servei de Patrimoni de l'Ajuntament de València, apartat 2.4.3, en la pàgina 67.

ESTRATEGIA 2. RESPONDRE A LES SITUACIONS D'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL I POBRESA ENERGÈTICA

Esta estratègia té com a finalitat respondre, amb accions concretes, a les situacions de necessitat residencial, i amb prioritat a les situacions d'**emergència residencial i pobresa energètica** a la ciutat de València.

Amb posterioritat a la creació del nou **procediment d'adjudicació i gestió coordinada dels recursos residencials (estratègia 1)**, part de les accions de l'estratègia 2 aniran incorporant-se progressivament a este procediment.

La caracterització de les llars amb necessitat de vivenda assequible presenta en l'actualitat, fruit de la profunda crisi financera, immobiliària i econòmica de l'última dècada, una sèrie de característiques pròpies que la diferencia de la demanda tradicional de vivenda de protecció pública:

- Dificultats d'accés al finançament bancari per a la compra de vivenda.
- Oferta de vivenda de promoció pública molt reduïda i amb preus similars al mercat lliure.
- Fruit de l'anterior, orientació de la demanda de vivenda assequible cap al mercat de lloguer lliure.
- Creixement del nombre de llars en situació de pèrdua de la vivenda habitual, fins i tot en col·lectius que fins ara no presentaven dificultats d'accés, derivat de la reducció significativa dels ingressos recurrents, creació d'una situació de sobreendeutament

familiar i, finalment, procediment d'execució hipotecària o resolució del contracte d'arrendament.

- A esta situació, s'afeg en l'actualitat la falta de l'oferta assequible en el mercat de lloguer, que aboca una gran part de les llars inquilines amb ingressos mitjans i baixos al risc de pèrdua de la seua vivenda habitual en arribar per fi del contracte, per no renovació del contracte d'arrendament o augment inassumible del preu del lloguer. A més, a causa de la reducció de la durada mínima dels contractes de lloguer, es duplica el nombre de finals de contracte entre el juny del 2016 i el juny del 2018. Esta situació està generant una situació d'emergència residencial per a moltes llars, al marge de les mesures d'atenció previstes en els diferents dispositius legals i reglamentaris existents.

78

Per això, cal definir de manera clara el conjunt de les persones que el Pla decidix atendre, en la situació socioeconòmica actual i durant un període de temps molt concret, des del 2017, continuant unes iniciatives determinades que ja s'han posat en marxa des de l'inici d'esta legislatura municipal el 2015, i fins al 2021.

Elements fonamentals de l'atenció a persones en situació d'emergència residencial

L'atenció a persones en situació d'emergència residencial i pobresa energètica ha de tindre en compte diversos elements fonamentals:

- d'una banda, el Programa d'accés a la vivenda municipal de novembre del 2012 i el Pla municipal de Servicis Socials per a la inclusió social 2014-2017
- de l'altra, les mesures establides per la Llei per la funció social de l'habitatge per a la protecció i la garantia de les persones que constitueixen la demanda prioritària.

En l'àmbit municipal, la coexistència de problemàtiques comunes al voltant de l'accés o la pèrdua de la vivenda habitual per part de col·lectius que en un moment determinat no patien esta situació, també anomenats col·lectius emergents, és detectada i plantejada en el **Programa d'Accés a la Vivenda Municipal** de novembre del 2012.⁷⁹

"El 2001 es presenta una moció per a aprovar la nova identificació del Programa Municipal d'Erradicació de la Vivenda Precària amb el nom de **Programa d'Accés a la Vivenda** (d'ara endavant PAV). Es pretenia, així, ampliar les competències del programa i que el seu contingut responguera a la realitat de les actuacions dels CMSS i de la Secció, en ampliar-se a les

⁷⁸ Vegeu la part I, 2.3.1. Oferta de vivendes en lloguer (pàgina 46).

⁷⁹ Vegeu el [Programa d'Accés a la Vivenda](#) (pàgina de l'Ajuntament), i una [descripció del programa](#) per al Concurs de Bones Pràctiques d'UN-habitat del 2014.

intervencions amb altres col·lectius emergents que també presentaven dificultats d'accés a la vivenda, i que no habitaven en vivendes precàries.

Estos col·lectius estaven constituïts per famílies amb dificultats econòmiques greus que els dificultava pagar els lloguers a causa de diverses situacions: pobresa sobrevinguda, desestructuració familiar, desocupació de llarga durada, persones majors amb recursos escassos per a adequar les vivendes, immigrants, etc.; persones que posseïxen bon grau d'integració social, però que estan en risc d'exclusió davant les dificultats serioses que tenen per a accedir a una vivenda de lloguer en el mercat ordinari. Les circumstàncies d'estos col·lectius van obligar a replantejar este problema, cosa que va conduir a ampliar el grup meta en la promoció de l'Ajuntament de vivendes de lloguer assequibles. De fet, l'any 2002 es van produir las primeres adjudicacions de vivendes municipals a persones de col·lectius emergents.”

D'esta manera, sobre la base del que es determina en el **Programa d'Accés a la Vivenda Municipal**, procediment d'adjudicació de vivendes municipals (de caràcter patrimonial), es començarà a atendre dos grans col·lectius:

- Famílies procedents del Cens de vivendes precàries
- Col·lectius emergents

La definició de “col·lectius emergents” es configura com

“Persones o nuclis familiars que, per la seua situació econòmica precària i/o la seua problemàtica familiar i/o personal especial tenen problemes seriosos per a accedir a una vivenda de lloguer del mercat lliure. Presenten nivells alts de normalització personal, econòmica, laboral i social, però en aplicació dels barems de les promocions públiques i municipals no aconsegueixen obtenir la vivenda, ni reuniten els requisits mínims per a accedir a les subvencions per a inquilins o inquilines dels plans de vivenda”. El Programa continua afirmant que “En efecte, l'accés a una vivenda es convertix en una fita fonamental en l'esdevenir de tota família, i més quan se'n manca, però, indubtablement, no suposa la resolució de les causes de l'exclusió que patix eixa família, per la qual cosa cal un procés continuat d'intervenció a mitjà termini, que hauria de ser previst amb un treball d'intervenció social específic al reallotjament, i continuat posteriorment, encaminat cap a la normalització i l'assoliment d'una plena autonomia en la resolució dels seus conflictes quotidians”.

És fonamental, per tant, la tasca dels Servicis Socials, que posseïxen les eines tècniques i els mecanismes d'intervenció que permeten diferenciar en quins moments les famílies estan en un procés de risc d'exclusió social motivat exclusivament per una falta de domicili estable, i en quins moments es tracta d'un procés en què incidixen altres factors que dificulten la normalització i la plena autonomia de la persona o la unitat de convivència.⁸⁰

⁸⁰ Tal com es definix en el Programa d'Accés a la Vivenda Municipal, s'entén que l'exclusió social:

A més del Programa d'accés a la vivenda municipal, l'atenció a les persones i col·lectius en situació o risc d'exclusió social s'articula per mitjà del II Pla de Servicis Socials per a la Inclusió Social 2014-2017⁸¹ en què la vivenda es constituïx com un recurs transversal per a la resolució d'un altre tipus de problemàtiques.

Dins dels objectius, les mesures i les accions recollits en el Pla, i relacionats amb l'àmbit de la vivenda, destaca la

“Mesura 4.8. Intervenció amb persones que presenten problemes de vivenda

Acció 4.8.1. Continuïtat amb la Intervenció Integral amb famílies del Cens de Vivenda Precària.

Acció 4.8.2. Continuïtat en la intervenció de reparació, manteniment i adaptació per a persones amb mobilitat reduïda, de les vivendes municipals destinades a lloguer de les famílies procedents del cens de vivenda precària.

Acció 4.8.3. Continuïtat en el projecte de reparacions menors en vivendes no municipals ni d'altres administracions, habitades per nuclis de població desfavorida

Acció 4.8.4. Continuïtat del servici de Infovivenda Solidària

Acció 4.8.5. Rehabilitació de vivendes procedents del patrimoni municipal per a la seua nova adjudicació.”

Tal com es recull en el Pla, “el canvi més important que s'ha detectat entre les persones que acudixen als centres és l'aparició d'una població, fins ara percebuda com a ‘normalitzada’ per als CMSS, fent demandes d'ajudes. Són famílies que formaven part de la classe mitjana treballadora, que tenien faena i ingressos mitjans. La crisi ha produït la pèrdua de la faena i la seua durada (comença a la fi de 2008) fa que hagen esgotat les prestacions de tipus social. Això els força a acudir sol·licitant algun tipus d'ajuda econòmica. Generalment el seu únic problema és l'econòmic. Presenten alts índexs de normalitat i nivells d'instrucció en la mitjana de la població. Corren el risc d'entrar en una espiral de descoratjament, depressió, deterioració de salut, conflictes familiars, pèrdues de vivenda...”

“—És un procés social de pèrdua d'integració que inclou no solament la falta d'ingressos i l'allunyament del mercat de treball, sinó també un descens de la participació social i, per tant, una pèrdua de drets socials.

—És un fenomen estructural producte dels canvis en el mercat de treball, en la institució familiar i en el fet generalitzat de la immigració.

—És un fenomen multidimensional: comprén un problema econòmic unit a dèficits educatius i sanitaris i amb problemàtica familiar, d'aïllament social i de vivenda.

—Ha de ser entesa com un procés, no com una situació. Pot presentar diverses intensitats d'allunyament del centre de la societat, segons diferents moments i diferents nivells de vulnerabilitat i fragilitat que poden ser continuats en el temps o bé derivar a situacions d'exclusió severa en el cas que es produïsquen alteracions d'integració ja febles: ingressos, ocupació i família.”

⁸¹ Ajuntament de València, [II Pla de Servicis Socials per a la Inclusió Social 2014-2017](#) (pdf 1,5Mb).

Altres col·lectius en què també hi ha problemàtiques relacionades amb la vivenda són:

- **Persones majors** –són la nova “agència de reagrupació familiar” pel fet de constituir moltes vegades l’única font d’ingressos fixos: fills i filles amb les seues famílies que han perdut faena i vivenda, familiars per separació o divorci, membres de la família prèviament independents que no poden mantindre’s pels seus propis mitjans. Això es produïx alhora que la seua situació socioeconòmica es precaritza per augment de despeses i límit d’augment d’ingressos.
- **Immigrants** –alt nombre de retorns als països d’origen pel fet d’haver-se deteriorat la seua situació de faena, vivenda, prestacions socials i sanitàries, sobretot entre les persones d’origen sud-americà... Les persones que romanen al país sol·liciten més ajudes, ja que les seues possibilitats de generar ingressos per si mateixes han disminuït i manquen de xarxa de suport familiar. Una conseqüència n’és el perill de pèrdua de la vivenda que hagueren pogut adquirir o llogar.
- Un col·lectiu que té dificultats específiques és el de les **famílies monoparentals**. Estan produint-se retorns a les vivendes d’origen de les persones separades, divorciades o vídues en més mesura que fa uns anys. També es dona la pràctica de compartir vivenda amb altres persones i més sol·licituds de vivenda institucional o ajudes per a pagar lloguers o habitacions. Es detecten més casos de separació de parelles per problemes econòmics i de vivenda, retorna cada pare i mare a la seua família d’origen i els fills o filles menors queden a càrrec d’un d’ells

Les prestacions més sol·licitades són les de manutencions, pagament de subministraments bàsics i despeses de comunitat. Les demandes d’ajudes per lloguer han disminuït davant la dificultat d’accés a la vivenda i del manteniment dels lloguers. Ajudes relacionades amb la vivenda. Amb això fem esment tant dels problemes que afecten les persones que manquen d’una vivenda normalitzada (cens de vivenda precària), com les que necessiten rehabilitació, adequació o reparacions que no poden pagar, o les que no poden mantindre la seua vivenda de lloguer o propietat i tenen risc o situació ja de pèrdua de vivenda

El Pla conclou que en els pròxims anys caldrà abordar, a més dels problemes d’exclusió tradicionals, els col·lectius següents i les seues necessitats:

- Les famílies normalitzades que han perdut la faena i la vivenda, des del punt de vista de la prevenció de l’exclusió.
- Que estaven inserides socialment i laboralment i que han perdut faena i vivenda.
- Pares/mares de persones parades que “arrepleguen” en sa casa els fills/es i nets/es, per pèrdua de faena i vivenda.
- Persones majors en condicions precàries vivint soles en sa casa.
- La necessitat d’orientació jurídica, cada vegada més demanada: impagaments, hipoteques de vivendes, regularització de situacions monoparentals, convenis reguladors per separació/divorci.

Com ja hem vist en l'anàlisi de la demanda, els "col·lectius emergents" coincideixen fonamentalment amb els que la Llei per la funció social de l'habitatge i altres normatives autonòmiques busquen atendre de manera prioritària per mitjà d'una sèrie de mesures que integrem en el quadre següent, a l'efecte de comparació amb les mesures i les accions que des del Pla d'Inserció municipal es tenen en compte en matèria de vivenda.

MESURA	LLEI FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE	II PLA INCLUSIÓ SOCIAL MUNICIPAL 2014-2017
Mediació i intermediació en matèria hipotecària	Article 26.1. La Generalitat impulsarà, informarà, facilitarà i fomentarà els serveis de mediació social en matèria d'habitatge, pobresa energètica i drets dels ciutadans que estiguen en greu situació de necessitat, per causa d'una execució hipotecària o per un procés d'arrendament urbà o com a conseqüència d'haver perdut el seu habitatge per haver avalat un tercer.	Acció 2.1.9. Potenciació dels serveis de mediació i intermediació extrajudicial en matèria hipotecària. Persones deutores de préstecs hipotecaris obtinguts per a finançar l'adquisició de la seua vivenda habitual, que no puguin pagar-los i estiguen en el denominat "l'indar d'exclusió social enfront dels bancs i Caixes de creditors d'eixos préstecs.
Adjudicació preferent de vivenda pública	Art. 7.1 Efectiva i real provisió d'un habitatge assequible, digne i adequat a aquelles persones que el necessiten, especialment en favor dels joves, persones sense mitjans ni recursos econòmics, dones víctimes de violència de gènere, persones amb diversitat funcional, persones que es troben en especials circumstàncies d'exclusió social o emergència social per haver estat privades del seu habitatge habitual i aquelles en què estan justificades mesures d'intervenció i de foment d'acord amb el que preveu la Llei.	Acció 4.3.4. Continuïtat de l'acolliment i allotjament de dones i menors en situació de risc o exclusió social, i promoció de recursos de vivenda per mitjà de convenis amb Conselleria, FVMP i Infovivenda. Acció 4.8.1. Continuïtat amb la Intervenció Integral amb famílies del Cens de Vivenda Precària.
Millora del parc públic de vivendes	Article 3.4 La utilització d'aquests fons (públics) es destinarà prioritàriament a l'execució de polítiques d'habitatge destinades a la consolidació, ampliació i millora del parc públic d'habitatges, amb la finalitat de permetre la seua posada a disposició dels ciutadans en situacions d'exclusió social o emergència social i la destinació per a lloguer social.	Acció 4.8.2. Continuïtat en la intervenció de reparació, manteniment i adaptació per a persones amb mobilitat reduïda, de les vivendes municipals destinades a lloguer de les famílies procedents del cens de vivenda precària. Acció 4.8.5. Rehabilitació de vivendes procedents del patrimoni municipal per a la seua nova adjudicació.

D'altra banda, la Generalitat du a terme convocatòries periòdiques d'ajudes en estreta col·laboració amb els serveis socials municipals, en les quals els col·lectius preferents en matèria de vivenda són els destinataris principals.⁸²

⁸² Per exemple: Ordre 5/2017, d'11 d'abril, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores del Programa d'Ajudes al Lloguer d'habitatges;

Per tant, amb vista al desenvolupament d'esta estratègia 2, podem establir les **premisses** següents:

- Dins de l'atenció a les persones amb necessitat de vivenda, hi ha justificadament un àmbit en què es necessiten eines i procediments específics de caràcter social, molt especialitzats quan es tracta d'abordar processos en què la vivenda és un recurs d'inclusió social.
- Quan es tracta l'assistència a persones pertanyents als anomenats col·lectius emergents o a grups d'atenció especial a persones, en què la situació de vulnerabilitat social té l'origen específicament en la falta d'una vivenda assequible, digna i adequada, es necessita més coordinació entre els serveis de Vivenda i Serveis Socials, a escala municipal i autonòmica. En l'àmbit municipal, l'**estratègia 1** d'este Pla dona resposta a este requeriment.
- La situació actual d'emergència residencial i l'evolució dels preus de mercat de lloguer, que dificulta la disponibilitat de vivenda assequible, justifica una assignació intensiva de recursos públics amb vista a l'atenció de les persones i les famílies que patixen una situació de vulnerabilitat en matèria de vivenda.

Per tot això, els objectius i accions que s'articulen per a dur a terme l'estratègia 2 són:

OBJECTIUS	ACCIONS
2.1. Definir les situacions d'emergència residencial que són objecte de protecció pública	2.1.1 Establir els supòsits en què l'Ajuntament prestarà atenció, assessorament i ajuda 2.1.2 Articular els procediments de coordinació, atenció i derivació de persones en procés d'emergència residencial
2.2. Articular els recursos públics amb què s'atendrà les persones en situació d'emergència residencial	2.2.1 Dotar de recursos suficients l'Oficina d'informació i atenció en matèria de vivenda 2.2.2 Establir el procediment d'assessorament i intermediació en casos d'execucions hipotecàries i desnonaments 2.2.3 Dotar pressupostàriament ajudes econòmiques específiques a les persones o famílies en situació d'exclusió social o emergència residencial

Ordre 9/2016, de 3 d'agost, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per a atendre el pagament del lloguer en situacions d'emergència social i s'hi convoquen les ajudes; Ordre 3/2015, de 23 de desembre, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per a evitar la pobresa energètica en llars en risc d'exclusió social i la pèrdua d'habitatge per no poder atendre el pagament del lloguer.

2.3. Desenvolupar la prevenció i l'assistència en situacions de pobresa energètica

- 2.3.1 Establir els supòsits de pobresa energètica en què l'Ajuntament considera necessari intervindre
- 2.3.2 Dotar pressupostàriament ajudes per a pal·liar els efectes de la pobresa energètica
- 2.3.3 Implantar els procediments necessaris per a desenvolupar el que preveu la Llei per la funció social de l'habitatge i la Llei per a pal·liar i reduir la pobresa energètica a la Comunitat Valenciana

2.4. Crear els procediments necessaris per a actuar com a entitat col·laboradora i subsidiària de la Generalitat en l'aplicació de la Llei per la funció social de l'habitatge

- 2.4.1 Coordinar amb la Generalitat les característiques de la demanda a atendre i els instruments de registre de les sol·licituds
- 2.4.2 Establir servicis de mediació per a atendre persones privades de la seua vivenda
- 2.4.3 Tramitar el pagament de lloguers i ajudes per a pal·liar la pobresa energètica dirigides a col·lectius en risc d'exclusió
- 2.4.4 Tramitar les ajudes al lloguer i prestacions d'urgència per a les persones i les unitats de convivència a qui el cost de la vivenda pot situar en risc d'exclusió social residencial

2.4. Desenvolupar eines subsidiàries per a garantir una vivenda digna i adequada, en situació de dèficit d'oferta d'allotjaments o vivendes assequibles

- Acció 2.5.1. Fer convocatòries d'ajudes al lloguer

De manera sintètica, els objectius d'esta estratègia conformen 2 grups:

1. El primer grup inclou els **objectius 2.1, 2.2, 2.3 i 2.5**, que seran desenvolupats íntegrament pels servicis municipals, a fi de procurar una atenció adequada a les llars i les persones que requereixen una atenció preferent, entre els quals destaquen els que estan en procés d'emergència residencial o estan incursos en risc de pobresa energètica. Així mateix, es pretén posar l'accent en l'atenció a les famílies que integren els anomenats col·lectius emergents.

També s'incidirà en aquells àmbits que s'entén que no estan prou coberts per la normativa actual en matèria de mediació i intermediació hipotecàries, com les famílies que experimenten dificultats creixents per a trobar una vivenda assequible en règim de lloguer, pel ràpid increment de preus que està produint-se a la ciutat, o que veuen que els seus contractes no són renovats per la mateixa causa.⁸³

⁸³ Vegeu la part I, capítol 3.5 –Les llars inquilinEs, un col·lectiu vulnerable– en la pàgina 168.

2. El segon grup l'integren les accions compreses en l'**objectiu 2.4**, orientades a l'aplicació de determinats preceptes fonamentals de la Llei per la funció social de l'habitatge, que preveu per als ajuntaments el paper d'entitat col·laboradora.

En este cas, es tracta d'activar els procediments per a garantir l'efectivitat de les ajudes autonòmiques destinades a beneficiaris de servicis de mediació, ajudes per al pagament de despeses de vivenda o subministraments a famílies en risc d'exclusió social i ajudes al lloguer o prestacions d'urgència per a unitats de convivència en risc d'exclusió social residencial.

OBJETIVO 2.1. DEFINIR LES SITUACIONS D'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL QUE SÓN OBJECTE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Tal com s'ha constatat en l'exposició d'esta estratègia, així com en l'argumentació de l'estratègia 1, hi ha punts de connexió entre l'atenció que es procura a uns col·lectius determinats tant des de les polítiques públiques de vivenda com des dels servicis socials.

Tenint en compte que la Regidoria de Servicis Socials és la que impulsa l'atenció de les famílies en què es detecte un risc o un procés d'exclusió social, tal com es definix en el Programa d'Accés a la Vivenda Municipal, a l'efecte d'este Pla Estratègic de Vivenda es determinen dues situacions d'emergència residencial en què es podran desenvolupar accions concretes:

1. D'una banda, les persones i les unitats de convivència que es puguen trobar en una situació de vulnerabilitat o en procés d'exclusió social per estar incursos en un procediment de desposseïció de la seua vivenda habitual.

En el cas de propietaris de vivenda, s'assimilen les diferents situacions que la Llei per la funció social de l'habitatge entén com a susceptibles de protecció per al deutor hipotecari, tot i que amb les limitacions pròpies per a l'Ajuntament pel que fa a les seues competències municipals, i l'activitat municipal se centra, per tant, en la mediació i la intermediació per a aconseguir la permanència de la família en la seua llar.

En este supòsit han de quedar incloses, d'altra banda, les persones o les famílies afectades per la pèrdua o el risc de pèrdua de la seua vivenda en règim d'arrendament.

En efecte, la situació acreditada d'increment dels preus de lloguer, que afecta les famílies amb recursos limitats, tant en la formalització de contractes nous com en les renovacions dels ja existents, justifiquen l'empara pública davant d'estos "desnonaments silenciosos", que es materialitzen mitjançant la via dels fets i sense cobertura jurídica per a inquilins.

Encara que la normativa autonòmica no oferix un assessorament en este camp, des de l'oficina municipal se'n promourà l'assistència de mediació i intermediació.

2. D'altra banda, les persones i les unitats de convivència afectades per una situació de pobresa energètica, per la qual no poden fer front al pagament de subministraments bàsics de la vivenda.

1.- Situacions d'emergència social motivades per procediments d'execució hipotecària

Per a concretar l'àmbit de les persones afectades per procediments d'execució hipotecària o desnonaments per impagament de rendes de lloguer, que poden ser destinataris d'algun tipus de mesura de protecció pública, es pot acudir a la definició establida per l'article 12 de la Llei per la funció social de l'habitatge.

"S'entendrà que es troben en circumstàncies d'emergència social afectades per procediments d'execució hipotecària les persones que complisquen els següents requisits:

a) Tindre la residència habitual i permanent en l'habitatge objecte d'execució hipotecària, i que aquest habitatge siga l'únic en propietat i que no posseïska cap membre de la unitat de convivència que habite en l'habitatge objecte d'execució hipotecària la titularitat o un altre dret real que els permeta poder disposar de l'ús d'un habitatge.

b) Que el procediment d'execució hipotecària siga conseqüència de l'impagament d'un préstec concedit per a poder fer efectiu el dret a l'habitatge per la persona.

c) Que les condicions econòmiques de la persona hagen patit un important menyscabament, les quals hagen provocat una situació d'endeutament sobrevingut respecte a les condicions i circumstàncies existents quan es va concedir el préstec hipotecari.

S'entendrà que les circumstàncies econòmiques han patit un important menyscabament quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat almenys per 1,5 i això supose més d'un terç dels ingressos de la unitat de convivència.

d) Que el conjunt d'ingressos no supere 1,5 vegades l'IPREM quan hi visca una persona sola, 2 vegades l'IPREM si és unitat de convivència i 3 vegades l'IPREM per a més de tres membres."

Per a **determinar quin tipus d'assistència pot oferir l'Ajuntament** cal analitzar quines possibilitats ofereix la Llei per la funció social de l'habitatge.

Segons el que es preveu en diversos preceptes de la llei, les diferents mesures que s'oferixen als deutors hipotecaris en situació d'emergència social són:

1. (article 12) optar per acollir-se a les mesures d'esta llei. En cas que tinguen concedides mesures estatals de moratòria, podran acollir-se a esta llei quan acabe la moratòria esmentada.⁸⁴

⁸⁴ En este àmbit, el Reial decret llei 5/2017, de 17 de març, ha establert l'ampliació fins al maig de l'any 2020 de la suspensió dels llançaments sobre vivendes habituals de col·lectius especialment vulnerables contingut en la Llei 1/2013.

Article 2. Modificació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

2. (article 12) sol·licitar la constitució a favor del deutor hipotecari d'un arrendament amb opció de compra que evite el llançament de la vivenda; obligació de satisfer per l'entitat financera, la filial immobiliària o l'entitat de gestió d'actius que resulte adjudicatària de la rematada, que haurà de fer efectiva amb motiu de la notificació de fermesa de la resolució judicial del procediment d'execució hipotecària.⁸⁵
3. (article 13) ser beneficiaris de l'expropiació forçosa de l'usdefruit temporal de les vivendes que siguen objecte dels procediments de desnonament instats per entitats financeres, o les seues filials immobiliàries o les entitats de gestió d'actius, en què resulte adjudicatari de la rematada una entitat financera, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius i les parts no hagueren aplicat el procediment previst per a la intermediació o no s'haguera formalitzat el contracte d'arrendament amb opció a compra previst, i això implicara que la vivenda habitual quedara sense ocupants amb títol legal.

Els apartats 1 i 2 de l'article 1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, queden redactats com segueix:

"1. Fins transcorreguts set anys des de l'entrada en vigor d'esta Llei, no procedirà el llançament quan en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària s'haguera adjudicat al creditor, o a la persona que actue pel seu compte, la vivenda habitual de persones que estan en els supòsits d'especial vulnerabilitat i en les circumstàncies econòmiques previstes en este article.

Durant eixe termini, l'executat situat en el llinar d'exclusió podrà sol·licitar i obtenir del creditor executant de la vivenda adherit al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre la vivenda habitual, aprovat pel Reial decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, o persona que actue pel seu compte, el lloguer d'esta en les condicions establides en l'apartat 5 de l'annex d'este Codi.

2. Els supòsits d'especial vulnerabilitat a què es referix l'apartat anterior són:

a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.

b) Unitat familiar monoparental amb fills a càrrec.

c) Unitat familiar de la qual forme part un menor d'edat.

d) Unitat familiar en què algun dels membres tinga reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapacite acreditadament de manera permanent per a dur a terme una activitat laboral.

e) Unitat familiar en què el deutor hipotecari estiga en situació de desocupació.

f) Unitat familiar amb qui convisquen, en la mateixa vivenda, una o més persones que estiguen unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que estiguen en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapacite acreditadament de manera temporal o permanent per a dur a terme una activitat laboral.

g) Unitat familiar en què hi haja una víctima de violència de gènere.

h) El deutor major de 60 anys.»

⁸⁵ En estos moments, mesures similars desplegades en altres legislacions autonòmiques estan suspeses mitjançant diferents recursos substanciats davant el Tribunal Constitucional per part del Govern de la nació.

Per exemple, en el cas de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, de Catalunya, les mesures establides per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de falta de vivenda, recollides en l'article 5, estan suspeses per providència del TC de 24 de maig de 2016, que admet a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat núm. 2501-2016.

La cobertura de vivenda de les persones en circumstàncies especials d'emergència social afectades per procediments d'execució hipotecària comportarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació de la vivenda objecte del procediment per un termini màxim de tres anys, prorrogables per tres anys més, revisant la situació d'emergència social de la unitat de convivència anualment, comptadors des de la data del llançament acordat per l'òrgan jurisdiccional competent.⁸⁶

4. (article 26), actuacions de mediació social, de manera que la Generalitat impulsarà, informarà, facilitarà i fomentarà els servicis de mediació social en matèria de vivenda, pobresa energètica i drets dels ciutadans que estiguen en greu situació de necessitat, per causa d'una execució hipotecària o per un procés d'arrendament urbà o com a conseqüència d'haver perdut la seua vivenda per haver avalat un tercer, i poden actuar com a mediadors els ajuntaments i les entitats sense ànim de lucre.

Sobre la base del que s'ha exposat, de les 4 mesures previstes en la llei, **l'Ajuntament de València**, en la seua atenció als col·lectius de deutors hipotecaris en situació d'emergència social –i si escau als arrendataris el contracte de lloguer dels quals s'ha resolt per impossibilitat de fer front al pagament– **només podrà desenvolupar actuacions de mediació social pel que fa a la part propietària.**

En este cas, la mateixa Llei per la funció social de l'habitatge sí que preveu la subscripció de convenis de col·laboració entre la Generalitat i els ajuntaments, institucions i corporacions públiques i privades per a l'assessorament, la mediació i la protecció adequada, “amb la finalitat de prevenir que els ciutadans i les ciutadanes residents a la Comunitat Valenciana perden la seua residència habitual i permanent, quan passen per dificultats econòmiques que la posen en risc, amb l'objectiu d'evitar que siguen privats d'aquesta” (art. 26.3 LFSH).

2.- Situacions de pobresa energètica

Les previsions que la Llei per la funció social de l'habitatge estableix en matèria de protecció de persones en situació de pobresa energètica són les desenvolupades en l'article 23.

En este sentit, la llei preveu una coresponsabilitat de les administracions públiques, i estableix que “garantiran el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i

⁸⁶ En estos moments, mesures similars desplegades en altres legislacions autonòmiques estan suspeses mitjançant diferents recursos substanciats davant el Tribunal Constitucional per part del Govern de la nació.

Per exemple, en el cas de la Llei 3/2015, de 18 de juny de vivenda del País Basc, els preceptes que regulen l'expropiació forçosa de l'ús temporal de vivendes incurses en procediments de desnonament per execució hipotecària estan suspesos per providència del TC de 12 d'abril de 2016, que admet a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat 1643/2016.

d'electricitat a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial, mentre dure la dita situació, com a component del dret a l'habitatge amb independència que l'ocupació derive del títol de propietat, lloguer o qualsevol altre dret que els permeta disposar de l'ús de l'habitatge”.

La normativa estableix que “les administracions públiques podran establir els acords o els convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat a fi de garantir que concedisquen ajudes a fons perdut a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquen descomptes molt notables en el cost dels consums mínims, de conformitat amb les obligacions de servei públic establides.”

També s'hi indica que “Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió de les ajudes previstes en aquest article, tant les que suposen una transferència directa als ciutadans afectats com les que s'instrumenten fent ús de les vies de l'apartat anterior. En aquest cas, hauran d'actuar en coordinació i d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge.”

En este apartat cal incloure l'antecedent de l'Ordre 3/2015, de 23 de desembre, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual es van aprovar les bases reguladores per a la concessió de subvencions per a evitar la pobresa energètica en llars en risc d'exclusió social i la pèrdua de vivenda per no poder atendre el pagament del lloguer; concedides en règim de concurrència competitiva per als ajuntaments.

L'objecte de la convocatòria era evitar el tall dels subministraments d'energia elèctrica, aigua i gas a famílies en risc d'exclusió social, definides com les que:

- tinguen uns ingressos inferiors a 1,5 IPREM
- algun dels seus membres té reconeguda alguna discapacitat o es troba en situació de gran dependència i en conjunt tinguen un nivell d'ingressos inferior a 2 IPREM.

Acció 2.1.1. Establir els supòsits en què l'Ajuntament prestarà atenció, assessorament i ajuda

Sobre la base del que s'ha exposat en el desenvolupament d'aquest objectiu 2.1, seran dos els col·lectius amb atenció específica sobre la base de la seua situació d'emergència social o residencial

- d'una banda, les persones i les unitats de convivència definides com a col·lectius emergents, en risc de pèrdua de la seua vivenda habitual per causes sobrevingudes
- de l'altra, les persones i les unitats de convivència afectades per una situació de pobresa energètica.

Acció 2.1.2. Articular els procediments de coordinació, atenció i derivació de persones en procés d'emergència residencial

S'hauran d'articular els procediments de coordinació, atenció i derivació de persones i llars en procés d'emergència residencial des de les diferents regidories. L'articulació d'estos procediments haurà de fer-se de manera compatible amb la implantació progressiva dels procediments de l'estratègia 1.

OBJETIVO 2.2. ARTICULAR ELS RECURSOS PÚBLICS AMB QUÈ S'ATENDRÀ LES PERSONES EN SITUACIÓ D'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL

L'atenció adequada als col·lectius en situació d'emergència residencial requereix la dotació de recursos permanents. Els principals ja estan creats per l'Ajuntament des de l'inici de la legislatura 2015-2019, i s'hi fa referència en la mesura en què formen part i s'integren en l'assoliment dels objectius a aconseguir en este Pla Estratègic.

Acció 2.2.1. Dotar de recursos suficients l'Oficina d'informació i atenció en matèria de vivenda

Hi ha actualment un Punt d'informació principal situat en l'edifici de l'Antiga Tabaquera, al carrer d'Amadeu de Savoia, 11. Els recursos d'este Punt d'informació hauran d'adaptar-se a la demanda manifestada.

Així mateix, per a facilitar l'accés i evitar la possible confusió entre este punt d'informació i el servei d'atenció al consumidor de l'OMIC situat a l'entrada del mateix edifici, s'haurà d'utilitzar el servei d'atenció de l'OMIC com a possible porta d'accés al Servei de Vivenda, i evitar en qualsevol cas la possible confusió entre tots dos punts d'informació.

Acció 2.2.2. Establir el procediment d'assessorament i intermediació en casos d'execucions hipotecàries i desnonaments

El Servei de Mediació té la seu en el Punt d'informació de vivenda de l'edifici de l'Antiga Tabaquera.

Es constituïx com un servici gratuït d'assessorament, mediació i intermediació per a persones, famílies o unitats de convivència que estiguen en risc de perdre la seua vivenda habitual i única per impagaments d'hipoteca o lloguer, amb les actuacions següents:

- Coadjuva a analitzar la situació econòmica de les persones afectades i assessora sobre les conseqüències de l'impagament de la hipoteca o el lloguer.
- Planteja mesures correctores, en funció del deute i la situació familiar, que permeten mantindre el pagament de les quotes hipotecàries o del lloguer.
- Ajuda a elaborar un pla de pagaments ajustat a la capacitat econòmica de les persones afectades per a fer front a les obligacions del crèdit o el lloguer i garantix, al seu torn, la cobertura de les seues necessitats bàsiques.
- Mediació per a buscar un acord entre els propietaris o els arrendataris i l'entitat bancària o l'arrendador, negociant mesures amb les parts implicades per a superar les dificultats del pagament i evitar així el risc de perdre la vivenda.

Per a ser beneficiaris del servici cal reunir els requisits següents:

- Empadronament al municipi de València.
- Ser propietaris o arrendataris d'una vivenda habitual i única, sense una altra alternativa de vivenda pròpia.
- Estar en situació de risc de perdre l'ús de la vivenda per execució hipotecària o de lloguer.
- Mancar d'ingressos o de béns patrimonials suficients per a fer front als pagaments del crèdit hipotecari o el lloguer sense que es veja afectada la cobertura de les seues necessitats bàsiques.
- Per a usar el servici s'han de complir les condicions següents:
 - o Acceptació voluntària de la mediació.
 - o Compromís de participació activa en la formulació de la proposta de mediació.
 - o Si la vivenda habitual i única és garantia d'un crèdit, que el preu d'adquisició no supere els 280.000€.

És fonamental reforçar, dins de les funcions d'assessorament hipotecari, la tasca d'intermediació, que es configura com una modalitat de mediació en què s'assumix que una de les parts presenta una situació de desavantatge a l'hora de plantejar propostes i possibles solucions.

Igualment, i en la mesura en què es pot aplicar la normativa vigent en matèria de persones consumidores i usuàries, és fonamental estructurar elements de coordinació amb l'Oficina Municipal d'Informació i Defensa del Consumidor (OMIDC).

Finalment, cal incloure entre els beneficiaris d'este servici llars inquilines en risc de pèrdua de la seua vivenda habitual per un augment important del preu del lloguer o la no renovació en acabar el contracte.⁸⁷

Acción 2.2.3. Dotar pressupostàriament ajudes econòmiques específiques a les persones o les famílies en situació d'exclusió social o d'emergència residencial

Es doten pressupostàriament ajudes econòmiques, no periòdiques i de caràcter extraordinari, destinades a atendre situacions de necessitat residencial específiques. L'esquema bàsic en matèria d'ajudes i assistència a persones en situació de pèrdua de vivenda, o risc de perdre-la, en què conflueix a més una situació o risc d'exclusió social, han sigut definides per la Regidoria de Servicis Socials⁸⁸:

- Ajudes d'emergència per al pagament de lloguer, per a l'entrada en una vivenda de lloguer, evitar un desnonament per impagament del lloguer o per al pagament de subministraments bàsics (aigua, llum, gas).
- Reparacions menors en vivendes particulars habitades per nuclis de població desfavorida atesa des dels CMSS

⁸⁷ Vegeu la part I. 3.5. Les llars inquilines, un col·lectiu vulnerable, pàgina 168.

⁸⁸ [Ajuntament de València. Benestar Social. "Atenció a tota la població" \(pdf\)](#)

OBJETIVO 2.3. DESENVOLUPAR LA PREVENCIÓ I L'ASSISTÈNCIA EN SITUACIONS DE POBRESA ENERGÈTICA

Acció 2.3.1. Establir els supòsits de pobresa energètica en què l'Ajuntament considera necessari intervindre

En l'àmbit autonòmic, la concreció del col·lectiu ha sigut definida per l'Ordre 3/2015, de 23 de desembre, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per a evitar la pobresa energètica en llars en risc d'exclusió social i la pèrdua de vivenda per no poder atendre el pagament del lloguer.⁸⁹

Els requisits per a percebre les ajudes són:

- trobar-se en situació d'exclusió social: unitats familiars i de convivència que tinguen uns ingressos inferiors a 1,5 IPREM; i unitats familiars o de convivència en què algun dels membres tinga reconeguda alguna discapacitat o es trobe en situació de gran dependència i en conjunt tinguen un nivell d'ingressos inferior a 2 IPREM
- impossibilitat d'atendre els pagaments per als quals se sol·licita ajuda
- justificar el tall o el risc de tall de subministrament, mitjançant l'aportació de documentació acreditativa d'esta situació, emesa per la companyia subministradora corresponent, en el cas de subministraments d'energia elèctrica, aigua potable i gas

La Llei per la funció social de l'habitatge no definix el col·lectiu objecte de protecció. La recent Llei 3/2017, de 3 de febrer, per a pal·liar i reduir la pobresa energètica (electricitat, aigua i gas) a la Comunitat Valenciana,⁹⁰ definix en l'article 2 que:

“s'entendrà per 'pobresa energètica' la situació de dificultat en què es troba una llar de la Comunitat Valenciana per a fer front al pagament del seu consum energètic i que comporta una falta d'accés normalitzat als subministraments d'electricitat, aigua, gas i altres fonts de combustibles energètics a proposta dels Serveis Socials municipals.”

⁸⁹ http://www.dogv.gva.es/datos/2015/12/31/pdf/2015_10452.pdf

⁹⁰ Llei 3/2017, de 3 de febrer, per a pal·liar i reduir la pobresa energètica (electricitat, aigua i gas) a la Comunitat Valenciana. <https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/07/pdfs/boe-a-2017-2422.pdf>

A més, encara que no de manera completa, definix els possibles beneficiaris de les mesures contingudes en la llei.

D'esta manera, s'entén "llar en situació de vulnerabilitat social" com la que estiga en situació de pobresa energètica d'acord amb els paràmetres que es definisquen reglamentàriament en atenció als nivells d'empobriment admesos per l'Institut Nacional d'Estadística referits a la Comunitat Valenciana. Es presumirà que tenen la condició de "llar en situació de vulnerabilitat social" aquells en què els informes dels Servicis Socials municipals acrediten, com a principal percepció regular dels integrants de la unitat familiar o de convivència, rendes mínimes d'inserció o rendes garantides de ciutadania.

No obstant això, l'Ajuntament de València, dins dels plans i les estratègies de la Regidoria de Medi Ambient, ha elaborat el Projecte de Mapa de la pobresa energètica, en què s'avalua la presència de la pobresa energètica per districtes i s'elabora un mapa de la ciutat.⁹¹ La planificació en matèria d'ajudes, assessorament o assistència en esta matèria haurà de tindre en compte este treball.

En l'execució d'esta acció, l'Ajuntament s'ajustarà, en la mesura de les possibilitats, als criteris establits per l'Acció 1.3.3. –Definir els criteris de barem que garantixen la igualtat i eviten la discriminació de les llars per la grandària, la composició o el règim de tinença– (vegeu la pàgina 218).

Acció 2.3.2. Dotar pressupostàriament ajudes per a pal·liar els efectes de la pobresa energètica

Es doten pressupostàriament ajudes municipals per a reduir o evitar la pobresa energètica, com a complement de les ja existents en l'àmbit autonòmic. L'estimació inicial d'eventuals ajudes amb càrrec als pressupostos municipals, poden agafar com a referència les ja determinades per les resolucions d'ajudes de la Generalitat Valenciana:

1. Cost de subministrament elèctric: fins a 75€ per rebut mensual, i un màxim de 300€ per consumidor i any.
2. Quantia de les ajudes per a fer front al subministrament de gas. Cost de subministrament de gas: fins a 75€ per rebut mensual, i un màxim de 300€ per consumidor i any.

⁹¹ [Estudi pobresa energètica. Institut Enginyeria Energètica i UPV. Juny del 2016. Annexos i mapes.](#)

3. Quantia de les ajudes per a fer front al subministrament d'aigua. Cost d'aigua potable, exclusivament consums: fins a 15€ per rebut mensual, i un màxim de 60€ per consumidor i any.

Acción 2.3.3. Implantar els procediments necessaris per a desenvolupar el que es preveu en la Llei per la funció social de l'habitatge i la Llei per a pal·liar i reduir la pobresa energètica a la Comunitat Valenciana

S'implanten els procediments necessaris per a desenvolupar el que es preveu en l'article 23 de la Llei per la funció social de l'habitatge i en la Llei 3/2017 per a pal·liar i reduir la pobresa energètica (electricitat, aigua i gas) a la Comunitat Valenciana.

El conveni de col·laboració que s'ha establert amb Iberdrola pot servir de guia per a actuacions futures:

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de València i Iberdrola Clientes, SAU i Iberdrola Comercialización de Último Recurso, SAU (IBERDROLA) per a la protecció dels clients del municipi de València, clients d'esta empresa, que estiguen en situació de vulnerabilitat⁹².

"Supòsits (del conveni amb Iberdrola): prèvia valoració tècnica i sol·licitud dels Servicis Socials municipals i en atenció a les seues circumstàncies objectivament constatades d'extrema vulnerabilitat econòmica, i que tinguen dificultats serioses per al pagament de factures determinades d'electricitat i/o de gas.

Els servicis tècnics determinaran si pot resultar beneficiària d'una prestació econòmica destinada a la satisfacció del deute derivat del subministrament elèctric i/o del gas, d'acord amb els requisits i el procediment establert per a les ajudes d'emergència social, segons les instruccions anuals que dicta la Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives."

La Llei per la funció social de l'habitatge, en l'article 23, desenvolupa els procediments que cal seguir:

"Les empreses subministradores d'aquests serveis que hagen de realitzar un tall de subministrament han de sol·licitar prèviament un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat de convivència es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial, d'acord amb els procediments previstos en la legislació autonòmica en matèria de pobresa energètica o qualsevol norma posterior que la substituïska.

⁹² [http://www.valencia.es/ayuntamiento/ayuntamiento.nsf/0/492fa74bcd56b15c12580a3003b690b/\\$FILE/JGL%2020.11.15\(69\).pdf?OpenElement&lang=1](http://www.valencia.es/ayuntamiento/ayuntamiento.nsf/0/492fa74bcd56b15c12580a3003b690b/$FILE/JGL%2020.11.15(69).pdf?OpenElement&lang=1)

Les empreses subministradores hauran d'informar els seus clients, en qualsevol avís o comunicació que faça referència a la falta de pagament del servei, dels drets relatius a la pobresa energètica establits per la present llei o altres en què així es reconega. Les administracions públiques competents hauran de vetlar perquè la informació relativa a aquests drets figure impresa en les factures emeses per les companyies.”

OBJETIVO 2.4. CREAR ELS PROCEDIMENTS NECESSARIS PER A ACTUAR COM A ENTITAT COL·LABORADORA I SUBSIDIÀRIA DE LA GENERALITAT EN L'APLICACIÓ DE LA LLEI PER LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE

Fins i tot estant pendent de desenvolupament reglamentari, es considera oportú tindre en compte en este Pla el desplegament futur de la Llei per la funció social de l'habitatge, en la mesura en què en els pressupostos generals de la Comunitat Valenciana ja s'han consignat partides a este efecte.

A més, ha de constituir una millora en la gestió de les polítiques municipals de vivenda el fet de complementar amb finançament autonòmic les iniciatives municipals, tant si venen derivades de les resolucions dels òrgans de govern de l'Ajuntament com si la seua implantació obeeix a l'aplicació la normativa vigent en cada moment.

S'ha estimat, per tant, que l'aplicació de determinats preceptes de la Llei per la funció social de l'habitatge constituïx una oportunitat per a assolir de manera més eficaç els objectius previstos en este Pla Estratègic de Vivenda, de manera coordinada amb la Generalitat, i preservant el caràcter de servici d'interés general que constituïxen les actuacions en matèria de garantia del dret a una vivenda digna i adequada.

Si ho considerara oportú, l'Ajuntament pot preveure, en el futur, optar per la delegació de competències previst en l'art. 8.5 de la Llei per la funció social de l'habitatge. No obstant això, en la mesura en què les delegacions de competències impliquen assumir servicis i costos definits per l'Administració autonòmica, sense tindre la garantia que hi haurà prou transferència de fons per a cobrir les despeses associades, la delegació de competències no sembla un tema prioritari, mentre l'Ajuntament no haja posat en marxa els seus propis programes, i que la incertesa que hi ha al voltant de les iniciatives plantejades en la Llei per la funció social de l'habitatge s'haja reduït.

Acció 2.4.1. Coordinar amb la Generalitat les característiques de la demanda a atendre i els instruments de registre de les sol·licituds

A pesar que la Llei per la funció social de l'habitatge no articula un sistema públic unificat per a garantir el dret a la vivenda de la població de la Comunitat Valenciana, sí que tracta de coordinar uns aspectes determinats dels registres de demandants de vivenda.

En este sentit, cal destacar l'article 8 de la Llei, que, a més de desenvolupar breument algunes de les competències municipals en matèria de vivenda i introduir un principi de cohesió social al voltant de la promoció de vivenda pública en lloguer⁹³, estableix que:

“En particular, els municipis i la resta d'entitats de dret públic podran crear i gestionar els registres municipals d'oferta i de demanda d'habitatges de protecció pública, en els termes assenyalats en els articles següents, i han de coordinar en tot cas la seua actuació en aquesta esfera amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.”

De la mateixa manera, l'article 11.3 recull que:

“Els ajuntaments podran disposar també dels seus corresponents registres de demandants, siguen de naturalesa temporal o permanent, que hauran de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat.”

Cal elaborar un procediment per a la coordinació del registre municipal previst en este Pla (vegeu l'objectiu 1.2) amb els registres autonòmics, a l'efecte de garantir a la ciutadania un procediment d'inscripció coordinat i, en la mesura de les possibilitats, únic, i poder assegurar la coordinació en el seguiment de les demandes inscrites alhora en els registres municipal i autonòmic. Així mateix, si examinaran les possibilitats d'actuar com a entitat subsidiària de la Generalitat en la gestió del registre i el procés d'adjudicació de vivendes i ajudes.

Acció 2.4.2. Establir servicis de mediació per a atendre persones privades de la seua vivenda

De manera complementària a les accions previstes per a assolir l'objectiu 2.2 –Articulació dels recursos públics amb què s'atendrà les persones en situació d'emergència residencial– s'ha de tindre en compte la regulació continguda en l'article 8.2 de la Llei per la funció social de l'habitatge:

⁹³ Article 8. Exercici de les competències per part dels municipis i la resta d'entitats de dret públic.

1. Els municipis de la Comunitat Valenciana exerciran, com a competències pròpies i en els termes que expressament els atribuisca esta Llei, les relatives a promoció i gestió dels habitatges de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, en coordinació amb la conselleria competent en matèria d'habitatge, de manera que hi haurà un registre únic, centralitzat i accessible des de qualsevol punt d'informació dels organismes públics competents en matèria d'habitatge. Per a això, en l'àmbit de les competències que tenen atribuïdes per la legislació estatal bàsica i la legislació valenciana de règim local, podran també realitzar totes les actuacions necessàries en matèria de rehabilitació. Estes competències s'hauran d'exercir per a garantir, en tot cas, la creació d'un patrimoni públic de sòl i habitatges públics suficients per al desenvolupament de les polítiques d'habitatge social objecte d'esta Llei, i evitar la concentració i la segregació espacial dels sol·licitants, i garantir la cohesió social de l'espai urbà.

“Els municipis, en coordinació amb la Generalitat, podran establir serveis de mediació en aquells casos en què els usuaris d’un habitatge es veguen privats d’aquest com a conseqüència de qualsevol procés civil, ja siga declaratiu o executiu, tramitat a conseqüència de l’impagament dels seus deutes, sempre que hi concórreguen les circumstàncies objectives i subjectives assenyalades en aquesta llei, amb la finalitat de garantir en tots els casos als afectats el seu dret a l’accés a un habitatge assequible, digne i adequat. Aquests serveis de mediació hauran de coordinar-se, en tot cas, amb els serveis socials.”

Encara que, a la llum dels recursos interposats davant el Tribunal Constitucional contra preceptes autonòmics similars, queden pendents de resoldre alguns dubtes sobre el caràcter vinculant de la reglamentació continguda en el Títol III –Intervenció per a regular les situacions sobrevingudes a conseqüència de desnonaments–, no obsta res perquè els serveis de mediació en l’àmbit municipal utilitzen este contingut com a referència a aconseguir en els acords signats entre les parts.

A més, es considera interessant aprofitar la dotació pressupostària ja existent en els pressupostos de la Comunitat Valenciana per a l’aplicació dels preceptes legals relacionats, i que es presumix que es prorrogaran en els pròxims anys.

Acció 2.4.3. Tramitar el pagament de lloguers i ajudes per a pal·liar la pobresa energètica dirigides a col·lectius en risc d’exclusió

Prenent com a base les accions municipals relacionades en l’Objetivo 2.2 –Articular els recursos públics amb QUÈ S’ATENDRÀ les persones en situació d’emergència residencial– i l’Objetivo 2.3 –Desenvolupar la prevenció i l’assistència en situacions de pobresa energètica–, s’ha de tindre en compte el que es preveu en l’article 8.3 de la Llei per la funció social de l’habitatge, sobre els mecanismes de col·laboració entre les administracions:

“Els municipis podran sol·licitar actuar com a entitat col·laboradora a l’efecte de la tramitació i resolució, d’acord amb els criteris establits per la conselleria amb competències en matèria d’habitatge, de les ajudes establides en matèria de lloguer i per a pal·liar la pobresa energètica regulades en aquesta llei. A aquest efecte, i quan aquestes ajudes siguen compatibles amb les concedides per a aquests mateixos fins per altres administracions públiques, s’hauran d’instrumentar els mecanismes de col·laboració necessaris que permeten unificar les ajudes rebudes amb la finalitat que els ciutadans puguen sol·licitar-les en un procediment únic davant de l’administració local.”

Acción 2.4.4. Tramitar les ajudes al lloguer i prestacions d'urgència per a les persones i les unitats de convivència que el cost de la vivenda pot situar en risc d'exclusió social residencial

L'acció consisteix en la tramitació de les ajudes públiques al lloguer i les prestacions d'urgència per a les persones i les unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, en què el cost de la vivenda els pot situar en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 25% dels ingressos.

Les ajudes al lloguer establides en la llei, que actuaran a efectes jurídics com la posada a la disposició d'una vivenda, són les definides en l'article 22 LFSV, ja analitzades en l'apartat d'este pla corresponent a l'Objetivo 2.5 –Desenvolupar eines subsidiàries per a garantir una vivenda digna i adequada, en situació de dèficit d'oferta d'allotjaments o vivendes assequibles⁹⁴.

En este cas, el mateix article determina que:

“Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió d'aquestes ajudes. En aquest cas, les hauran de resoldre d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge i coordinar la seua concessió amb les ajudes pròpies que, si de cas, puguen atorgar, i unificar el procediment de sol·licitud a fi de simplificar els tràmits als ciutadans.”

⁹⁴ Vegeu la pàgina 247.

OBJETIVO 2.5. DESENVOLUPAR EINES SUBSIDIÀRIES PER A GARANTIR UNA VIVENDA DIGNA I ADEQUADA, EN SITUACIÓ DE DÈFICIT D'OFERTA D'ALLOTJAMENTS O VIVENDES ASSEQUIBLES

En previsió de dèficit de vivendes per a atendre les persones i les unitats de convivència amb necessitat de vivenda, la garantia del dret a una vivenda digna i adequada exigeix desenvolupar mesures complementàries que coadjuven les persones amb recursos insuficients a accedir o a mantindre el seu domicili habitual en vivendes en règim d'arrendament del mercat lliure.

Este plantejament és coherent amb el precepte de l'article 2.3 de la Llei per la funció social de l'habitatge, que estableix que:

“3. L'efectivitat d'aquest dret a un habitatge assequible, digne i adequat, d'acord amb el que estableix aquest article, genera l'obligació jurídica de l'administració autonòmica valenciana i de les administracions locals radicades a la Comunitat Valenciana de posar a disposició del sol·licitant l'ocupació estable d'un allotjament dotacional, d'un habitatge protegit o d'un habitatge lliure, si cal, que complisca totes les condicions per a garantir el lliure desenvolupament de la personalitat, el dret a la intimitat i la resta de drets vinculats a l'habitatge. Als efectes jurídics previstos per aquesta norma, s'entendrà que hi ha aquesta posada a disposició quan es procedisca al pagament de les ajudes al lloguer regulades en aquesta llei. L'administració adoptarà les mesures necessàries d'ampliació del parc públic d'habitatge per a revertir aquesta situació de manera progressiva.”

Quan el precepte legal esmenta “les ajudes al lloguer regulades en aquesta llei”, es referix a les previstes en l'article 22:

“Article 22. Ajudes per al pagament de lloguer

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'ajudes per al pagament de lloguer a les persones i unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, en què el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 25% dels ingressos.

2. A aquest efecte, s'estableixen dos tipus de prestacions:

a) Ajudes per al pagament del lloguer acollides a convocatòries públiques periòdiques que s'establisquen per mitjà de concurrència i en les condicions que es determinen. Poden ser de pròrroga automàtica, si es mantenen les mateixes condicions establides per a l'adjudicació.

b) Prestacions d'urgència per a afrontar el pagament de lloguer o de quotes hipotecàries en situacions especials d'emergència i en les condicions que reglamentàriament s'establisquen,

que es poden atorgar sense concurrència i amb els informes previs favorables dels serveis socials municipals.

3. La conselleria competent en habitatge establirà les condicions de les prestacions regulades en aquest article, les situacions a protegir, els requisits dels beneficiaris, la quantia de l'ajuda, les seues condicions i les causes d'extinció.

4. Les quanties d'aquestes prestacions es poden abonar directament al beneficiari o indirectament, si s'estableix expressament, a qui presta el servei o a una altra persona.

5. El pagament de la prestació es realitzarà per mitjà d'una entitat financera, i està obligada aquesta a tornar les quanties aportades en excés a partir de l'extinció del dret a l'ajuda.

6. Es consideren com a causes d'extinció, la mort del beneficiari, sempre que no tinga persones al seu càrrec, o quan deixen de reunir-se els requisits per al dret subjectiu a l'habitatge.

7. Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió d'aquestes ajudes. En aquest cas, les hauran de resoldre d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge i coordinar la seua concessió amb les ajudes pròpies que, si de cas, puguen atorgar, i unificar el procediment de sol·licitud a fi de simplificar els tràmits als ciutadans."

Les ajudes al lloguer previstes en la llei semblen identificar-se, d'una banda, amb les convocatòries anuals amb càrrec a fons del pla estatal i, de l'altra, amb les ajudes d'emergència social destinades a atendre despeses extraordinàries, com les associades a la vivenda.

En cap dels dos casos, doncs, parlem de prestacions econòmiques garantides a tota persona o unitat de convivència que complisca els requisits previstos en la llei (el que seria el més aproximat a un dret subjectiu)⁹⁵, sinó que es tracta bé d'ajudes en règim de concurrència competitiva, bé de prestacions directes que s'adjudiquen fins a l'exhauriment de la partida pressupostària.

Està per veure, per tant, quines seran les dotacions pressupostàries assignades als col·lectius que tradicionalment reben este tipus d'ajudes i quin percentatge de cobertura rebran una vegada s'atenga tota o part de la demanda prioritària de l'art.2.2 de la Llei per la funció social de l'habitatge, i quina aportació autonòmica fa la Comunitat Valenciana per a complementar els fons procedents del pla estatal.

⁹⁵ En els pressupostos generals de la Comunitat Autònoma del País Basc, per exemple, hi ha una dotació de 89.190.000 Euros per a sufragar la Prestació Complementària de Vivenda (250 Euros/mes) a quasi 30.000 famílies. Crèdit que, com que és ampliable, obliga a admetre les sol·licituds que superen les previstes inicialment.

En les últimes convocatòries d'ajudes de la Conselleria de Vivenda s'han adjudicat, respectivament:

–ajudes al lloguer de l'Ordre 6/2016, de 19 de maig,⁹⁶ per import de 7.939.331,14 euros a 5.915 persones o unitats de convivència (1.342 euros per expedient)

–subvencions per a atendre el pagament del lloguer en situacions d'emergència social, convocades mitjançant l'Ordre 9/2016, de 3 d'agost,⁹⁷ incompatibles amb les ajudes anteriors, per import de 3.080.766,51 euros per a 3.329 persones o unitats de convivència (925 euros per expedient)

Si bé la llei només preveu que els municipis actuen com a entitats col·laboradores en el procés de concessió d'estes de les ajudes de l'article 22,⁹⁸ que són assimilades al compliment de la posada a la disposició d'una vivenda, és indiscutible la necessitat d'estendre'n la cobertura més enllà dels col·lectius previstos en l'article 2.2 de la Llei per la funció social de l'habitatge.

Per això, i havent fet passos ja l'Ajuntament en esta matèria, es considera adequat mantindre la convocatòria d'ajudes al lloguer. Es recomana, no obstant això, vigilar de prop els riscos que impliquen les ajudes al lloguer en el mercat lliure, i en particular la possibilitat d'un efecte inflacionista de les ajudes sobre el preu del lloguer en un mercat caracteritzat per una falta d'oferta assequible,⁹⁹ així com el risc que les ajudes no arriben a uns col·lectius determinats amb més nivell de necessitat. Esdevé, doncs, necessària una anàlisi detallada i un seguiment del mercat de lloguer i la situació residencial de les llars beneficiàries i no beneficiàries.

En la mesura en què l'administració autonòmica faça les convocatòries progressives d'ajudes d'acord amb el que es preveu en l'article 22 LFSV, i hi actue l'Ajuntament com a entitat col·laboradora, es podran alliberar recursos de manera més precisa per a adequar les bases municipals als col·lectius que la llei no entén com a prioritaris, i incrementar així el nombre de llars valencianes que resulten beneficiàries d'alguna mena d'ajuda per a pagar el lloguer.

D'altra banda, les ajudes al pagament de lloguer en situacions d'emergència social tenen la seua pròpia articulació, ja que cal avaluar de manera específica la situació d'exclusió social que

⁹⁶ Llista d'ajudes al lloguer concedides i desestimades 2016:

<http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/163801151/listado+DE+AYUDASS+AL+ALQUILER+CONCEDIDAS+Y+DESESTIMADAS+2016.pdf/58i616a7-c312-4i72-ae0f-92bba3aedc47>

⁹⁷ Resolució de 15 de desembre de 2016, de la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, sobre concessió de subvencions per a atendre al pagament del lloguer en situacions d'emergència social, convocades mitjançant l'Ordre 9/2016, de 3 d'agost, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori

http://www.dogv.gva.es/datos/2016/12/28/pdf/2016_10433.pdf

⁹⁸ Vegeu l'Objetivo 2.4 Crear els procediments necessaris per a actuar com a entitat col·laboradora i subsidiària de la Generalitat en l'aplicació de la LLEI per la Funció Social de , pàgina 243.

⁹⁹ Vegeu la part I, apartat 3.5.2. –La limitació de la utilitat de les ajudes a la llar inquilina derivades de la falta de seguretat de tinença–, pàgina 170.

en tenen els perceptors, en què conflueixen factors no exclusivament lligats a la simple insuficiència de recursos per a sufragar les despeses associades a les vivendes.

Acció 2.5.1. Fer convocatòries d'ajudes al lloguer

En la convocatòria d'ajudes municipals al lloguer social fetes en l'exercici 2016, es van concedir 1.200.000 euros a 806 persones o unitats de convivència. No obstant això, fins i tot complint requisits per a percebre les ajudes, 596 persones o famílies més es van quedar sense atenció per haver obtingut una puntuació insuficient en relació amb els beneficiaris.

És a dir, que per a atendre les 1.400 famílies que han participat en la convocatòria i complixen els requisits establits per la normativa haurien necessitat 2.100.000 euros.

En els pressupostos municipals del 2017 s'han consignat 2 milions d'euros en vivienda, xifra que es considera adequat mantindre en un primer temps per a atendre les famílies amb dificultats per a pagar els seus lloguers de mercat lliure, encara que calga reavaluar la consignació anualment en funció dels resultats de la convocatòria anterior i les inscripcions en el registre de demandants¹⁰⁰.

Quan estiga en funcionament el registre de demandants (vegeu l'estratègia 1 i, més particularment, l'acció 1.3.1), les ajudes al lloguer es canalitzaran, en la mesura de les possibilitats, per este canal, amb la qual cosa la convocatòria d'ajudes al lloguer tindrà com a requisit la inscripció en el registre de demandants, i el procés d'adjudicació haurà d'adequar-se al sistema de barem i adjudicació definit.¹⁰¹

D'acord amb el sistema de gestió sostenible dels recursos residencials, proposat en l'acció 1.4.1, la gestió de les ajudes al lloguer correspondria a la regidoria responsable dels servicis socials. En tot cas, el servici responsable de la tramitació de les ajudes haurà de disposar de prou personal a este efecte.

¹⁰⁰ No totes les llars que haurien complit els requisits van participar en la convocatòria, per la qual cosa és de suposar que el nombre de demandes anirà creixent, a mesura que més llars inquilines s'assabenten de l'existència de les ajudes. Les primeres dades de la 2a convocatòria semblen confirmar-ho: segons les primeres estimacions, va haver-hi aproximadament el mateix nombre de demandes en una convocatòria oberta un mes en compte de dos, i amb menys publicitat.

¹⁰¹ Així mateix, cal examinar periòdicament la idoneïtat de les ajudes al pagament de la renda en el mercat lliure, sobre la base de les excepcions exposades en la descripció de l'objectiu, i en la part I, apartat 3.5.2 (pàgina 170).

ESTRATEGIA 3. INCREMENTAR L'OFERTA DE VIVENDA PROTEGIDA I ASSEQUIBLE A LA CIUTAT DE VALÈNCIA

Este Pla Estratègic 2017-2021, amb un àmbit temporal més curt que el previst per la revisió simplificada del Pla General fins al 2030, busca ocupar-se en esta estratègia 3 –incrementar l'oferta de vivenda protegida i assequible a la ciutat de València– de les qüestions que no s'han abordat fins hui per altres planificacions.

Això es deu al fet que, si atenem les previsions incloses en planificacions anteriors, tant en el programa municipal de caràcter plurianual en matèria de vivenda protegida a València, aprovat en sessió plenària de 25 de setembre de 2009, com en la revisió simplificada del pla general de València del 2014, s'arriba a la conclusió que hi ha prou potencial d'edificació per a atendre la demanda total que hi ha a València.

En el Programa municipal de vivenda protegida, per al període 2009-2011, es calculava que es podien edificar 7.341 vivendes i allotjaments dotacionals, prou per a atendre la demanda més immediata, taxada en 5.283 vivendes mitjançant una estimació de la necessitat de vivenda a tres anys des del 2009, i de 7.043 vivendes a 4 anys¹⁰². No obstant això, si atenem les vivendes de protecció pública que van obtindre la qualificació definitiva en el període 2007-2012, hi ha només 2.837 vivendes, i es produïx posteriorment una aturada quasi total en el ritme de producció.

Igualment, les previsions incloses en la revisió simplificada del pla general de València del 2014 estan més orientades a calcular l'edificació residencial en conjunt fins l'any 2030, tant lliure com protegida, i posen en relació la capacitat d'oferta general de la ciutat en tots els seus sectors de desenvolupament (58.139 vivendes) amb l'estimació de l'evolució de la demanda. En la part diagnòstica d'este document s'ha analitzat l'estimació de la demanda d'acord amb la memòria justificativa de la revisió simplificada del PGOU del 2014, i s'ha arribat a la conclusió que la demanda real se situarà per davall d'estes estimacions. Després de l'anàlisi de diverses

¹⁰² Mètode de càlcul sobre la base del que s'establix en l'Ordre d'1 de juliol de 2008 de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Vivenda, per la qual es regula la redacció i l'aprovació dels programes municipals destinats a cobrir les necessitats de vivenda amb protecció pública.

fonts, i per al termini de vigència d'este pla, s'ha estimat un creixement pròxim a zero de la demanda de vivenda principal a la ciutat de València.¹⁰³

No obstant això, en este tipus d'estudis o planificacions no se sol tindre en compte la problemàtica relacionada amb l'accés a la vivenda, i en concret amb la major o menor assequibilitat.

Per això, amb vista a la determinació de l'oferta de vivenda assequible, cal partir d'unes premisses o consideracions generals, basades en el context actual, que condicionen el desenvolupament de les actuacions previstes, almenys en la seua evolució més probable fins l'any 2021:

- En els pròxims anys, i mentres persistisca la situació actual de crisi del mercat hipotecari, no és operatiu calcular l'oferta de vivenda a edificar sobre la base de la capacitat màxima de producció que oferix el planejament, i menys encara pel que fa a la vivenda exclusivament en règim de compra, siga protegida o lliure.
- La supressió de les ajudes a la promoció de la vivenda protegida, així com als usuaris i usuàries directament per a adquisició, obliga les administracions públiques, autonòmiques i locals, a desenvolupar accions pròpies i independents de l'evolució de les mesures que es plantegen en els plans estatals, amb la finalitat de generar un mercat de vivenda assequible no centrat en la propietat.
- A partir de l'aprovació de la Llei per la funció social de l'habitatge, hi ha una obligació jurídica de garantir el dret a la vivenda per a uns col·lectius determinats, preferentment mitjançant l'accés al lloguer, la qual cosa exigirà una concentració dels esforços pressupostaris públics al voltant d'este objectiu.
- Hi ha una presència important de vivendes desocupades, com a element disfuncional en l'accés a la vivenda lliure, que no es té en compte en les planificacions urbanístiques, com a recurs a incentivar per a atendre una part significativa de la demanda.
- L'increment d'un parc públic en règim de lloguer a la ciutat de València s'erigix com un objectiu estratègic fonamental, que requerirà la capitalització recursos econòmics a mitjà i llarg termini.

Per tot això, cal generar un nombre de projectes i programes adequats este context de més dificultat d'accés a la vivenda, fins i tot a la de caràcter protegit en compra, que presenta uns preus de mòdul per metre quadrat de vegades superiors als de la vivenda lliure.

Les necessitats de vivenda assequible no es poden estimar amb precisió a llarg termini, perquè depenen de factors que presenten un nivell alt de fluctuació, com en particular l'oferta de vivendes en lloguer en el mercat lliure. Així, entre març del 2014 i gener del 2017, el nombre

¹⁰³ Vegeu la part I, capítol 4.1. –Previsió de l'evolució de la demanda de vivenda habitual–, en la pàgina 174.

de vivendes en lloguer oferides en el tram de preus de fins 600€ s'ha reduït prop d'un 80%, i prop d'un 90% en el tram de fins 450 Euros¹⁰⁴. Tenint en compte la durada limitada dels contractes de lloguer, esta evolució, mentre es mantinga, aboca la totalitat de les llars en lloguer en el mercat lliure i amb ingressos reduïts al risc d'exclusió residencial. Les dades disponibles no permeten concretar amb precisió el nombre de llars en esta situació, però es pot estimar que hi ha a la ciutat de València unes 24.500 llars en tinença en lloguer i amb ingressos per davall del límit que permet reclamar el dret a la vivenda, segons l'article 2 de la Llei per la funció social de l'habitatge¹⁰⁵. Encara si solament una part d'estes llars arribara efectivament a entrar en un procés d'exclusió residencial, la demanda de vivenda assequible superaria amb escreix la capacitat d'inversió de l'Ajuntament, fins i tot en un horitzó temporal més llarg que el d'este Pla Estratègic.

Per esta raó, este eix estratègic preveu una varietat d'accions, amb vista a aconseguir un creixement màxim del parc de vivendes que gestiona l'Ajuntament, tenint en compte les limitacions que imposen les possibilitats pressupostàries. En concret, s'aspira en primer lloc a concretar l'oferta de vivenda assequible per a les persones i les famílies categoritzades com a demanda d'atenció prioritària municipal, és a dir, les que no poden accedir a una vivenda de mercat lliure, ni tan sols en règim de lloguer. I, particularment, les que puguen ser ateses mitjançant iniciatives d'impuls fonamentalment municipal.

Encara que, en qualsevol cas, les accions destinades a incrementar l'oferta es queden per davall de les necessitats reals, caldrà concretar periòdicament una demanda normativament exigible, quantificable i avaluable que necessàriament haurà de ser satisfeta. Per fer-ho, es disposarà de l'explotació estadística de les dades del Registre municipal de demandants de vivenda assequible, quan estiga operatiu¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Vegeu la part I, apartat 2.3.1 –Oferta de vivendes en lloguer en el mercat lliure–, en la pàgina 46.

¹⁰⁵ Vegeu la part I, apartat 3.3.3 –Ingressos–, en la pàgina 148.

¹⁰⁶ Vegeu l'Acció 1.2.5, en la pàgina 204.

Per tot això, els objectius i les accions que es plantegen en esta estratègia són:

Quadre 2.

OBJECTIUS	ACCIONS
3.1. Quantificar l'oferta de vivenda amb què s'atendrà els demandants de vivenda.	3.1.1 Quantificar l'oferta de vivenda de protecció pública susceptible d'iniciació 3.1.2. Delimitar els sectors i els àmbits de desenvolupament preferent susceptibles d'acollir vivenda protegida i assequible 3.1.3. Desenvolupar un cens de vivendes deshabitades i vivendes infrautilitzades susceptibles de ser cedides a programes públics de foment del lloguer assequible 3.1.4. Actualitzar la situació del registre de solars sense edificar
3.2. Incrementar la dotació i millorar la gestió del parc públic en lloguer	3.2.1 Determinar els sòls susceptibles d'actuacions de promoció pública per part de l'Ajuntament de València, en règim de lloguer. 3.2.2 Assignar els objectius de promoció pública i les dotacions pressupostàries necessàries per a iniciar les promocions 3.2.3. Procedir a reformar, adequar o rehabilitar les vivendes del parc públic que estan desocupades pel seu estat de conservació. 3.2.4 Adquirir vivendes en ofertes públiques de compra 3.2.5 Conveniar la cessió de vivendes per incorporar-les al parc públic municipal
3.3. Crear el programa de foment de mobilització de la vivenda deshabitada cap al lloguer assequible	3.3.1 Detectar les zones i els barris amb més presència de vivenda desocupada o infrautilitzada. 3.3.2 Aprovar el marc jurídic que regule el programa 3.3.3 Conveniar amb professionals de la mediació immobiliària la participació en el programa
3.4. Fomentar fórmules d'autopromoció col·lectiva de vivenda	3.4.1. Inventariar els sòls i els edificis aptes per a cedir-los a cooperatives o entitats sense ànim de lucre, que desenvolupen el model de cessió d'ús. 3.4.2. Regular els requisits de les entitats que vulguen accedir als sòls i als edificis, prioritzant els projectes que garantixen un retorn social de la inversió pública 3.4.3. Definir un programa municipal de foment de cooperatives de vivendes accessibles en lloguer 3.4.4. Pressupostar les línies municipals de foment de l'accés col·lectiu a la vivenda (ajudes a la promoció, assessorament tècnic...)
3.5. Estudiar fórmules alternatives d'accés a la vivenda	3.5.1 Detectar oportunitats d'edificació o de rehabilitació en sòls o edificis de caràcter equipamental, a fi de promoure allotjaments

	dotacionals 3.5.2 Analitzar la implantació de programes de vivenda compartida 3.5.3. Estudiar la viabilitat jurídica i econòmica de les propietats compartides 3.5.4. Dissenyar una actuació de masoveria urbana
--	--

OBJETIVO 3.1. QUANTIFICAR L'OFERTA DE VIVENDA AMB QUÈ S'ATENDRÀ ELS DEMANDANTS DE VIVENDA

Sobre la base de les consideracions plantejades en la introducció a esta estratègia 3, es partix de les previsions de producció de vivenda de protecció pública previstes en el **Programa Municipal de caràcter plurianual en matèria de vivenda protegida a València**¹⁰⁷, aprovat en sessió plenària de 25 de setembre de 2009.

En este programa municipal es van establir les previsions següents:

Taula 43. Cronograma d'actuacions del Programa municipal plurianual 2009-2011, ciutat de València

	Sup. sostre vincul. (m²)	Nombre de VPP	ANY 2009	ANY 2010	ANY 2011
Mercat: Viv. qualif. prov. i def. (Des del gener de 2007)	184.850,75	1.993	997	996	0
Gestió urbanística (planejament vigent)	448.440,42	4.662	1.582	1.691	1.389
S. urbanitzable. UE 1 sector NPR-7 Quatre Carreres	19.718,80	41	41	-	-
S. urbanitzable. UE 2 sector NPR-7 Quatre Carreres	22.509,70	243	243	-	-
Sector de sòl urbanitzable. PRR-9 Patraix	72.160,80	778	-	778	-
Sector de sòl urbanitzable. PRR-6 Malilla Nord	34.132,00	735	-	-	735
UE sòl urbà. C/ Velázquez, Brasil i Navarro Cabanes	5.429,70	58	-	-	58
Sector de sòl urbanitzable. T-4 Benimaclet	14.283,50	309	-	309	-
Sector de sòl urbà la Torre	231.100,00	2.491	1.298	597	596
UE sòl urbà en C/ Riu Bidasoa, Joan Piñol	638,82	7	-	7	-
Dotacions públiques destinades a viv. en lloguer Sector la Torre TD 01-02-04-06-07-08-09-10-11	53.887,75	581	0	0	581
Sòls patrimonials de l'Ajuntament	9.830,67	105	105	0	0
Parcel·la sòl urbà. Av. Germans Machado	3.812,25	41	41	-	-
Parcel·la sòl urbà C/ Pintor Sabater	3.543,32	37	37	-	-
Parcel·la sòl urbà C/ Francesc Baldomar	2.475,10	27	27	-	-
Altres patrimonis públics (GV, IVVSA...)	0	0	0	0	0
TOTAL	697.009,59	7.341	2.684	2.687	1.970

Font: PMP ciutat de València

¹⁰⁷ [Programa municipal de caràcter plurianual en matèria de vivenda protegida a València](#)

Tanmateix, i tal com s'ha indicat en la introducció d'esta estratègia, les previsions de 7.431 vivendes protegides no van fructificar, i de les vivendes que es preveia iniciar, així com de les que s'havia obtingut la qualificació provisional, només van aconseguir la definitiva 2.837 vivendes, sobre la base de les dades de l'Observatori Valencià de Vivenda i l'Oficina d'Estadística de l'Ajuntament.

Taula 44. Nova construcció de vivenda protegida

NUEVA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA PROTEGIDA						
	CALIFICACIÓN PROVISIONAL			CALIFICACIÓN DEFINITIVA		
AÑO	Venta	Alquiler	Total	Venta	Alquiler	Total
2008	1.159	360	1.519	308	199	507
2009	878	548	1.426	114	130	244
2010	386	225	611	446	178	624
2011	101	148	249	580	264	844
2012	73	0	73	70	0	70
TOTAL	2.597	1.281	3.878	1.518	771	2.289

Font: OVV

El programa municipal hauria de servir, almenys, per a localitzar els sectors de desenvolupament més pròxim, a fi d'orientar i coordinar les actuacions promotores i informar la demanda de vivenda de protecció pública.

No obstant això, en el mateix document s'indicava que, a més de les 4.662 vivendes protegides susceptibles d'iniciació en el període 2009-2011, hi havia 1.879 vivendes més que podien iniciar-se en el període 2012-2015, i que pertanyen a sectors i unitats d'execució amb sòls no disponibles en aquell moment.

Per això, es considera fonamental, tal com s'observava en el document, la necessitat d'impulsar la tramitació administrativa dels instruments de planejament i gestió urbanística dels sectors on estiga localitzada una reserva de vivenda protegida, procurant en la mesura de les possibilitats facilitar l'edificació simultània dels solars qualificats.

En la mesura en què el pla estatal 2009-2012 desplejava els seus efectes, es podia preveure que la producció de vivenda protegida podia ser sostinguda en el temps. Malgrat la competència directa en matèria de preus entre la vivenda protegida i la lliure, en descendir de manera acusada la demanda d'esta última, les ajudes atorgades pels plans estatals i autonòmics a la promoció, l'adquisició i el finançament de les vivendes protegides permetien l'accés permanent a col·lectius amb uns nivells de rendes determinats.

No obstant això, amb la supressió dels incentius i la reconfiguració dels programes de foment en el pla estatal 2013-2016, centrat en les ajudes per al pagament de lloguers i la rehabilitació, la nova construcció es paralitza.

I encara que no forma part de les accions previstes en este Pla, perquè no depén de la iniciativa municipal, sí que s'entén que es pot atraure part de la demanda que sol·licita vivenda protegida, millorant les condicions d'accés a les noves promocions, si es du a terme un ajust en el preu del mòdul de venda de les vivendes de protecció pública.

Si el preu del mòdul bàsic estatal és de 758 Euros per m² útil, i s'aplica un coeficient de 2,40 en la vivenda protegida de règim general per a la ciutat de València, el resultat serà de 1.819,20 euros. Com a resultat, la vivenda de protecció pública és més cara que el preu mitjà de les vivendes lliures disponibles en el mercat¹⁰⁸, la qual cosa fa que no siga un producte competitiu, ja que suposa un esforç important de finançament per a les famílies destinatàries d'este model de vivendes.

Quadre 3. Preu màxim VPP

PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES										
A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio básico (758,00€), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.Tª 2º Decreto 191/2013)										
DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013 (Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precio superior de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)			VPNC					VU		
			VPRE		VPRG		VPRC			
PRECIO BÁSICO			LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS		COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV
758,00	ATPMS Grupo:	A VALENCIA	2,25	1.705,50 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.319,48 81,18	3,04	2.304,32
		A2 ALICANTE CASTELLÓN	2,10	1.591,80 55,71	2,24	1.697,92 59,43	2,88	2.183,04 76,41	2,88	2.183,04
		B Ver Listado	1,95	1.478,10 51,73	2,08	1.576,64 55,18	2,52	1.910,16 66,86	2,52	1.910,16
		C1 Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,25	1.705,50 59,69	2,08	1.576,64
		C2 Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,16	1.637,28 57,30	2,00	1.516,00
	Zona A	Resto de municipios	1,50	1.137,00 39,80	1,60	1.212,80 42,45	1,80	1.364,40 47,75	1,60	1.212,80
	VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial VPRG = Vivienda Protegida Régimen General VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado									
- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3,5 % del precio máximo legal - Las viviendas calificadas para arrendamiento se regirán por su normativa específica.										
PMV = Precio Máximo Venta RMV = Renta Máxima Viv. calificadas para venta										

Sistema actual de determinació de preus de vivendes protegides. Font: Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Generalitat Valenciana

La configuració d'este sistema de determinació de preus influix igualment en el càlcul dels preus de lloguer, encara que l'evolució a l'alça que està donant-se en el mercat de lloguer lliure fa que l'arrendament protegit siga l'alternativa més adequada per a atendre la necessitat de vivenda de la major part de la població.

Per això, en este context, la ciutat ha de buscar les seues pròpies fórmules de dinamització de l'oferta de vivenda assequible, per a dependre com menys millor de la situació financera estatal o autonòmica.

¹⁰⁸ Vegeu la part I, apartat 2.3.2. –Oferta de vivendes en venda en el mercat lliure–, en la pàgina 49.

Acción 3.1.1. Quantificar l'oferta de vivienda de protecció pública susceptible d'iniciació

Partint de la validesa de les previsions globals incloses en la taula Taula 44 (vegeu la pàgina 267), s'ha de fer l'actualització del Cronograma d'actuacions del Programa municipal plurianual de València, que desplegava els seus efectes fins al 31 de desembre de 2011.

Per a fer-ho, les regidories de Vivenda i d'Urbanisme han de determinar l'estat de desenvolupament dels diferents sectors i unitats d'execució que, formant part del planejament vigent, puguen generar sòl apte per a edificació de vivenda de protecció pública.

Tal com venia detallat en el PMP, a més de les 4.662 vivendes protegides susceptibles d'iniciació en el període 2009-2011, hi havia 1.879 vivendes més que podien iniciar-se en el període 2012-2015, i que pertanyen a sectors i unitats d'execució amb sòls no disponibles en aquell moment.

Per això, un dels compromisos que assumia l'Ajuntament de València en el text del PMP era:

“Impulsar la tramitació administrativa dels instruments de planejament i gestió urbanística dels sectors on estiga localitzada una reserva de vivenda protegida, procurant en la mesura de les possibilitats facilitar l'edificació simultània dels solars qualificats, sempre que es donen condicions idònies per a fer-ho.

Tenint en compte que tot el sòl delimitat en sectors o unitats d'execució pel planejament general de València computat a l'efecte de cobrir la demanda protegida (...) ha iniciat la seua gestió urbanística, l'Ajuntament (...) haurà d'exigir dels diferents agents urbanitzadors el compliment estricte dels terminis previstos en els convenis urbanístics (...).”¹⁰⁹

Òbviament, la no iniciació de molts projectes previstos té la causa en l'actual context de crisi financera i immobiliària, però correspon a l'Ajuntament el plantejament de propostes als titulars dels terrenys per a començar a reactivar les iniciatives pendents.

Acción 3.1.2. Delimitar els sectors i els àmbits de desenvolupament preferent susceptibles d'acollir vivenda protegida i assequible

Independentment de la quantificació global que resulte de l'acció 3.1.1, l'Ajuntament haurà de prioritzar la iniciació de projectes en els sectors o les unitats d'execució on puguen donar-se iniciatives de vivenda assequible, lloguer o allotjaments, de manera que les persones i

¹⁰⁹ *Programa municipal de caràcter plurianual en matèria de vivenda protegida a València*, apartat 6.1. (p. 20).

col·lectius que constitueixen la demanda prioritària puguem accedir a una vivenda digna i adequada.

Això significa que la promoció pública haurà de donar preferència als sòls que complisquen de manera més adequada l'objectiu de cohesió social de la ciutat (és a dir, increment del parc municipal de vivenda) respecte a uns altres en què puga haver-hi més dinamisme o atractiu residencial, però destinats a col·lectius amb més recursos i amb menys urgència residencial.

A més, s'han de prioritzar les actuacions que puguem abordar-se mitjançant col·laboracions de caràcter públic-públic, entre administracions o els seus ens dependents, o públic-privat, especialment si es poden fer amb entitats sense ànim de lucre.

Un exemple paradigmàtic en podria ser el desenvolupament que es pretenga donar al sector de la Torre, per l'interés que suscita la seua mixitat de vivenda lliure, protegida i dotacional.

Acció 3.1.3. Desenvolupar un cens de vivendes deshabitades i vivendes infrautilitzades susceptibles de ser cedides a programes públics de foment del lloguer assequible

La presència de vivenda deshabitada, entesa com aquella en què no residix cap persona de manera efectiva durant tota o la major part de l'any, constitueix un recurs privat que pot incentivar-se per incrementar l'oferta de vivenda en règim de lloguer assequible.

Per a planificar un programa de mesures adequades, resulta útil poder dimensionar el parc de vivendes desocupades, la ubicació i les característiques, i també investigar les motivacions i les reticències dels propietaris a l'hora cedir-ne l'ús a inquilins.

D'esta manera, en el punt 2.3.3 del document de diagnòstic (pàgina 53) s'ha procedit a analitzar la presència de la vivenda buida sobre la base de les dades recollides en el Cens de Població i Vivenda 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística, i que constitueix l'únic treball de camp elaborat en esta matèria a la ciutat. Així mateix, s'han analitzat les dades de consum d'aigua en el punt 2.3.4 (pàgina 61).

Tal com s'ha detallat en la Taula 15 (pàgina 55), els districtes més presència de vivenda buida són els Pobles Marítics, Ciutat Vella i Benicalap, i destaca també en termes relatius la desocupació present als Pobles del Nord i de l'Oest.

En aquest Pla s'ha optat per desenvolupar un programa de captació de vivendes buides genèric, apte per a aplicar-lo en qualsevol dels barris o districtes de la ciutat, el qual es detalla en l'Objetivo 3.3 –Creació del programa de foment de mobilització de la vivenda deshabitada cap al lloguer assequible– (p. 284), com a eix de mobilització del mercat de lloguer i amb un format d'acord amb les prescripcions previstes en la Llei per la funció social de l'habitatge.

Este programa es pot engegar sense necessitat de disposar d'un cens de vivendes buides, i les dades sobre vivendes buides disponibles de fonts secundàries, i especialment les dades de l'últim Cens del 2011, i les dades de consum d'aigua, tots dos presentats en la part I d'este document, són prou per a evidenciar l'interés d'un programa d'estes característiques a la ciutat de València, on la proporció de vivendes buides i secundàries és alta en comparació dels altres grans municipis.¹¹⁰

No obstant això, a mesura que es desenvolupa el programa, la disposició d'una estimació actualitzada i fidedigna del nombre i la ubicació de les vivendes buides i infrautilitzades a la ciutat, tindrà utilitat com a eina de planificació, seguiment i avaluació del programa, a més de poder servir com a punt de partida per a l'aplicació d'un recàrrec sobre l'IBI per a vivendes buides.

De conformitat amb l'anterior, es continuarà amb l'exploració de les possibilitats d'establir un procediment de col·laboració amb Aigües de València, amb l'objectiu de disposar periòdicament d'un cens actualitzat i prou fiable de vivendes desocupades.

En paral·lel, es recomana que l'Ajuntament impulse la seua pròpia anàlisi de les dades de consum d'aigua i dades d'altres fonts (cadastre, padró, IBI,...), per accelerar i millorar la disponibilitat d'informació de qualitat sobre vivendes buides, i explorar la possibilitat d'extraure de les dades una altra informació d'interés, com la presència i la distribució de vivendes turístiques i vivendes de temporada –que presenten uns patrons de consum diferents de la vivenda principal–, l'evolució de la situació del mercat de vivendes, el seu grau de dinamisme o estancament, la detecció de problemàtiques eventuais de degradació de barris o, al contrari, processos de gentrificació, i adequar d'esta manera els programes de mobilització de vivendes buides al context que es done en cada moment.¹¹¹

Així mateix, les dades extretes poden alimentar un cens continu de vivendes desocupades, que s'haurà de coordinar en tot cas amb el cens de vivendes buides previst en la Llei per la funció social de l'habitatge.

Acció 3.1.4. Actualitzar la situació del registre de solars sense edificar

A més de les iniciatives que desenvolupe l'Ajuntament per a promoure vivenda, tant mitjançant la seua gestió directa com agilitant la tramitació dels instruments urbanístics

¹¹⁰ Vegeu la tTaula 13. Vivendes principals, secundàries i buides en els 5 municipis més grans d'Espanya, pàgina 52.

¹¹¹ L'equip redactor estima que la quantitat i la qualitat de les dades d'aigua disponibles ofereixen un potencial d'exploració estadística molt important que l'Ajuntament perdria si no promoguera la seua pròpia exploració de les dades.

pendents per a disposar de sòls disponibles, cal incidir en les obligacions inherents als titulars de solars que estan sense edificar.

Des de l'any 2005, l'Ajuntament disposa del Reglament Regulador del Contingut, l'Organització i el Funcionament del Llibre Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar¹¹².

La declaració de l'incompliment del deure d'edificació estableix per a les administracions les prerrogatives del règim d'edificació forçosa recollides en els articles 184 i següents de la LOTUP.

Cal, per tant, actualitzar el contingut de les inscripcions del llibre registre, a fi de planificar les incoacions del deure d'edificació dels propietaris o, en defecte d'això, les possibilitats d'iniciar actuacions de promoció pública.

Amb l'actualització del registre de solars sense edificar, es pot estudiar l'interés d'iniciar un **cens de l'espai residencial en desús**, considerant com a tal les vivendes deshabitades, les vivendes situades en edificis en ruïna i els solars urbans d'ús residencial. L'interés d'este cens seria oferir dades sobre l'espai residencial sense ús, disponible a la ciutat de València, més enllà del cens de les vivendes buides previst en l'acció anterior.¹¹³

Com a marc formal a este enfocament, servix l'exemple de la llei sobre la prohibició de l'ús inadequat d'espai residencial de l'estat de Berlín (**Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG**)¹¹⁴. D'acord amb l'article 2 d'esta llei, s'està davant un **ús improcedent**, pel que fa a l'espai residencial:

1. S'usa com a vivenda turística, en particular amb un objectiu comercial.
2. Té un ús empresarial o professional.
3. Es transforma o s'usa d'una manera que el fa impropï per a l'ús residencial.
4. Queda buit durant més de sis mesos.
5. Queda eliminat (derrocat).

Per a cada un d'estos usos de l'espai residencial, es pot, docs, sol·licitar una autorització prèvia.

¹¹² Ordenança reguladora del llibre registre

[https://www.valencia.es/twav/ordenanzas.nsf/vcategorias/a81849b4d65745fdc1256fbd003e790d/\\$file/Reglamento_registro_solares.pdf?openElement&lang=1&nivel=7](https://www.valencia.es/twav/ordenanzas.nsf/vcategorias/a81849b4d65745fdc1256fbd003e790d/$file/Reglamento_registro_solares.pdf?openElement&lang=1&nivel=7)

¹¹³ Vegeu també, en la part I d'este document, l'apartat 4.2. –Demanda d'espai residencial per a altres usos– en la pàgina 179.

¹¹⁴

<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WozwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

L'interés d'esta llei rau en la sistematització d'un conjunt de situacions que deixen una vivenda inadequada per l'ús residencial, i que habitualment, es consideren separadament:

- L'ús d'una vivenda per a finalitats econòmiques (vivenda turística, ús empresarial o professional).
- L'absència d'ús d'una vivenda, incloent-hi l'enderrocament.

En el cas de ruïna o enderrocament, els poders públics poden exigir al propietari la devolució de l'ús residencial.

OBJETIVO 3.2. INCREMENTAR LA DOTACIÓ I MILLORAR LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC EN LLOGUER

Este Pla Estratègic partix de l'objectiu declarat del govern municipal que l'Ajuntament, com a administració pública amb competències en matèria de vivenda, aspira a dotar-se d'un parc públic cada vegada més gran per atendre els col·lectius amb necessitat de vivenda, afavorir l'emancipació residencial a les persones joves, atendre les persones que s'hagen vist privades del seu domicili habitual per causes alienes a la seua voluntat i, amb caràcter general, millorar les condicions perquè el dret a la vivenda es garantisca de manera efectiva.

Davant d'una opció tradicional de control de la legalitat i la normativa o, com a molt, d'afavorir les condicions perquè se substancien projectes de vivendes de protecció pública de caràcter privat, este objectiu planteja una vertadera reorientació del paper de l'Ajuntament com a agent promotor públic de lloguer, encara que es pot esperar que esta situació canvie en els pròxims anys.

Això suposa el compromís de quantitats pressupostàries importants –les més significatives que este Pla preveu– en un context en què els últims plans estatals o autonòmics de vivenda no han consignat ajudes per a la promoció de lloguer.

L'aposta per un parc públic de lloguer, bé de caràcter patrimonial o bé de titularitat d'AUMSA, implica una visió estratègica a mitjà i llarg termini, amb accions a mantindre de manera sostinguda durant els pròxims exercicis pressupostaris, a pesar que no se substancien resultats espectaculars a curt termini.

En tot cas, totes les actuacions de promoció pública a escala municipal difícilment es poden dur a terme exclusivament amb càrrec al finançament municipal, i, en cas que no es puguin recaptar fons en l'àmbit estatal o autonòmic, possiblement caldrà combinar-les amb accions de promoció de vivendes en règim de venda o recaptant fons que puga haver-hi en l'àmbit estatal o autonòmic.

En este sentit, és fonamental un desenvolupament decidit de l'apartat inversor que la progressiva implantació de la Llei per la funció social de l'habitatge suposarà, en el qual els pressupostos generals de la Comunitat Valenciana han de consignar dotacions que permeten escometre els projectes necessaris.

A més, este incentivament es requerix necessàriament, ja que Llei per la funció social de l'habitatge estableix una sèrie de preceptes que definixen el marc d'actuació de les corporacions locals a l'hora de planificar les seues polítiques de vivenda al voltant de diversos objectius:

“Article 3.2. Servei d’interés general. Els poders públics amb competències en matèria d’habitatge adoptaran, la deguda diligència i dins dels límits dels recursos que es dispose en les partides pressupostàries destinades a polítiques d’habitatge, totes les mesures necessàries per a aconseguir, progressivament i per tots els mitjans apropiats, la plena efectivitat del dret a l’habitatge per a garantir l’efectiva prestació d’aquest servei, ja siga directament o en col·laboració amb la iniciativa privada.

Article 3.4. Servei d’interés general. Els fons públics destinats a polítiques d’habitatge per a satisfer la seua funció social a la Comunitat Valenciana hauran de tendir sempre a garantir prioritàriament el respecte del nucli vital associat al dret a l’habitatge, que comprèn, si més no, la posada a disposició de l’ús d’un allotjament estable i segur per a aquells que no en tinguen. Amb aquest fi, la utilització d’aquests fons es destinarà prioritàriament a l’execució de polítiques d’habitatge destinades a la consolidació, ampliació i millora del parc públic d’habitatges, amb la finalitat de permetre la seua posada a disposició dels ciutadans en situacions d’exclusió social o emergència social i la destinació per a lloguer social. Els fons públics destinats a fer polítiques d’habitatge hauran de prioritzar de manera progressiva el lloguer social davant de les subvencions destinades al foment de la compra.

Article 8.1 Exercici de les competències per part dels municipis i la resta d’entitats de dret públic. (...) Aquestes competències s’hauran d’exercir per a garantir, en tot cas, la creació d’un patrimoni públic de sòl i habitatges públics suficients per al desenvolupament de les polítiques d’habitatge social objecte d’aquesta llei, i evitar la concentració i la segregació espacial dels sol·licitants, i garantir la cohesió social de l’espai urbà.

Article 9.1 Competències de la Generalitat de foment i suport financer a les actuacions locals en matèria d’habitatge social. La conselleria competent podrà subscriure convenis de col·laboració amb aquells ens locals que es comprometen a la millora i l’increment del parc municipal públic d’habitatges socials. A aquest efecte, com també per a l’exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en matèria d’habitatge protegit, la Generalitat oferirà la col·laboració de l’Institut Valencià de Finances i de qualsevol altre mitjà autonòmic que puga facilitar l’accés a millors condicions de finançament per al desenvolupament d’aquestes polítiques.

Article 9.2 Competències de la Generalitat de foment i suport financer a les actuacions locals en matèria d’habitatge social. Per al desenvolupament de polítiques locals d’ampliació dels recursos destinats a habitatge social, la Generalitat es comprometrà a incrementar el finançament destinat als ens locals que les escometen en un increment proporcional a la inversió local realitzada. Aquest increment proporcional serà igual per a tots els ens locals en cada anualitat pressupostària i podrà tindre en compte l’esforç inversor a l’efecte d’incrementar gradualment els percentatges d’ajuda en proporció al major esforç de l’ens local. També podrà ser major en el cas que les polítiques iniciades prevegen mesures per a evitar la segregació social en matèria d’habitatge públic, amb el major cost que això suposa. En cap cas, la quantia total

d'aquest increment del finançament atenent la inversió realitzada pels ens locals superarà el 50 % del total de la intervenció que cal realitzar.

Article 9.3 Competències de la Generalitat de foment i suport financer a les actuacions locals en matèria d'habitatge social. La Generalitat, en tot cas, donarà suport a les accions de la resta d'administracions públiques valencianes en les seues actuacions en aquesta matèria en la recerca dels millors instruments de finançament a través de l'Institut Valencià de Finances."

Resultat d'este marc financer pendent de desenvolupament, i si es produïx una contribució autonòmica progressiva a les accions desenvolupades per l'Ajuntament de València, s'aconseguiran accelerar de manera molt significativa les previsions inicials previstes en este Pla.

Acció 3.2.1. Determinar els sòls susceptibles d'actuacions de promoció pública per part de l'Ajuntament de València, preferentment en règim de lloguer.

Bé de manera exclusiva o combinada amb actuacions en què també s'escometen promocions d'edificis en règim de venda, l'Ajuntament ha de periodificar les parcel·les que formen part del patrimoni municipal en les quals intervindrà com a promotor públic.

En l'annex 4 del Pla s'incorpora la informació de sòls de naturalesa patrimonial de l'Ajuntament, aptes per a edificació residencial, exceptuant els solars que estan situats en l'àmbit del Cabanyal-el Canyameler, perquè estan adscrits a la seua pròpia planificació.

Per a una determinació de la destinació d'estos sòls, es classifiquen en funció de les zones en què estan situats:

1. Ciutat Vella (2019)

Solars, tots de residencial plurifamiliar, identificats amb els nombres 10, 11, 12, 13, 14, 16 i 27 dels Annexos:

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
10. c/ En Borràs	118,80	4	Conjunt històric protegit
11. c/ Eixarchs	52	4	Conjunt històric protegit
12. c/ Eixarchs	220,85	4 (B+1)	Conjunt històric protegit
13. Plaça del Tossal	85,5	4	Conjunt històric protegit

14. Carrer del Micalet	212,02	3	Conjunt històric protegit
16. Sant Miquel, 22	267,04	4	Conjunt històric protegit
27. Ripalda	361,20	4	Conjunt històric protegit

Terrenys de residència plurifamiliar al centre històric de València. La seua situació en el conjunt històric protegit de Ciutat Vella aconsella dos possibles vies de promoció:

- d'una banda, promoció directa per part de l'Ajuntament de vivendes en lloguer, a fi d'introduir un element de contenció de part de l'especulació que estiga produint-se en el mercat del lloguer, atenent persones o famílies amb necessitat de vivenda. Es podrà donar prioritat a les persones i les famílies amb arrelament en cada zona
- de l'altra, cessió en dret de superfície o en venda per a unes iniciatives determinades de cohabitatge, que òbriga la possibilitat de generar projectes privats respectuosos amb el caràcter protegit i històric del nucli, i socialment responsables.

2. C/ del Brasil - L'Olivereta-Nou Moles (2019)

Solars de residència plurifamiliar en:

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
22. Carrer del Brasil	300,46	6	
23. Carrer del Brasil	581,21	6	
24. Carrer del Brasil	397,66	6	
25. Carrer del Brasil	1.751,78	6-7	

Necessitat d'una actuació en què l'Ajuntament adopte una actitud de promoció de vivenda i d'urbanització del barri, en un entorn amb presència important de vivenda buida.

Es necessita incorporar nous veïns al barri amb vivenda de qualitat, combinant si escau vivendes en lloguer i en venda, i integrant els espais lliures i de trobada ja existents. No obstant això, a causa de la seua extensió, l'actuació hauria de ser per fases en coordinació amb els titulars de la resta de les parcel·les.

Cal tindre en compte que hi ha un projecte de reparcel·lació¹¹⁵.

¹¹⁵ Pla de parcel·les adjudicades després del projecte de reparcel·lació "UE entre C/ de Velázquez, C/ de Castán Tobeñas, C/ de Torres i C/ del Poeta Navarro Cabanes"

[http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/0/aed47d0ddd715cc2c12574ef003bfd55/\\$FILE/PLANO%207-%20%20PARCELAS%20ADJUDICADAS.pdf?OpenElement&lang=1](http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/0/aed47d0ddd715cc2c12574ef003bfd55/$FILE/PLANO%207-%20%20PARCELAS%20ADJUDICADAS.pdf?OpenElement&lang=1)

3. Quatre Carreres - En Corts (2021)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
1. Carrer de Planas, 43	282,82	5	Residencial plurifamiliar
32. Carrer de Planas	1.400,50	2	Unifamiliars "cases de poble"
33. Carrer de Planas, 39	363,95	5	Residencial plurifamiliar
15. Sapadors	113,18	6	Residencial plurifamiliar

Els solars del carrer de Planas estan al final del barri d'En Corts, limítrof amb el barri de Na Rovella, en una zona en fase de consolidació cap a l'avinguda del Dr. Waksman, de manera parcial perquè hi estan presents les instal·lacions de la Policia Nacional.

Amb vista a la consolidació de l'àmbit, es considera adequat promoure les vivendes en altura dels números 39 i 43 del carrer de Planas, en qualsevol dels règims d'accés de vivenda de protecció pública.

Les vivendes unifamiliars poden ser desenvolupades en règim de venda per alguna cooperativa de vivendes en règim de protecció pública.

El solar de Sapadors presenta *a priori* una planta menys atractiva, i necessària, per l'estretor que té, un disseny especialitzat per a conformar un bloc de cases.

4. Quatre Carreres – la Fonteta de Sant Lluís (2021)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
7. Músic Chapí	200	5	Residencial plurifamiliar
8. Mossén Palanca	203,74	4	Residencial plurifamiliar

Es tracta de dos terrenys molt pròxims a la zona de l'horta, per la qual cosa pot ser una ubicació de vivendes de protecció per a cooperatives de treballadors relacionats amb el sector primari.

També poden desenvolupar-s'hi recursos residencials especialitzats en col·laboració amb la Conselleria de Sanitat, a causa de la proximitat de l'Hospital Universitari La Fe.

5.- Pintor Sabater - Quatre Carreres- Ciutat Arts i Ciències) (2019)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
2. Pintor Sabater	1.200,48	14, 15 o 16- model torre	Mixta vpp-renda lliure

Se situa en una zona en procés de consolidació, en què hi ha presència d'altres edificis model torre. Adequada per a utilitzar-la com a edifici per a vivenda de protecció pública i renda lliure. Seria adequada promoure-la per a lloguer.

6. Patraix-Sant Isidre (2020)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
17. Arquitecte Segura	552,13	7	Eixample. Tots dos pendents de regularitzar amb solar fronterer irregular.
18. José Andreu Alabarta	1.042,47	7	

Situats a la zona de Sant Isidre en procés de consolidació i trama tipus eixample. Poden ser adequades per a vivendes de protecció pública en règim de venda.

7. Natzaret

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
19. Macarena	101	2	Unifamiliars "cases de poble"
29. 12 solars d'unifamiliars		2	Unifamiliars "cases de poble"
35. Parc de Natzaret	96	3	Residencial plurifamiliar

Solars que han d'emmarcar-se, per determinar-los, en un procés participatiu amb el barri. Ha de promoure's un foment de l'arrelament per part de persones que estiguen vinculades amb

Natzaret. El fet que hi haja vivenda unifamiliar implica unes característiques concretes de la promoció, que podria ser VPP en venda.

8. Altres sòls susceptibles d'actuació per a atenció de demanda

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
Campanar 9. Plaça del Pare Doménech – Av. Pius XII	236,62	10	Residencial plurifamiliar
Edifici situat en zona consolidada. Ubicació per a promoció de vivenda en lloguer.			
Sant Antoni 21. Germans Fabrilo (la Saïdia-Sant Antoni)	88,60	9	Residencial plurifamiliar
Superfície escassa, encara que les 9 altures permeten un model d'edifici en règim cooperatiu en venda o un cohabitatge.			
Benicalap 26. Germans Machado (Benicalap)	1.169	7	Residencial plurifamiliar 41 vivendes de protecció pública
Solar que figurava en el Pla Municipal de promoció de vivenda de protecció pública. Susceptible de promoció per a la venda en zona en fase de consolidació residencial.			
Faitanar. 34. Sociòpolis la Torre RPF-VPP. 50% Generalitat.	1.782	21	Residencial plurifamiliar 50% de parcel·la per a residencial de protecció pública
Terreny molt allunyat per al perfil de gent jove, i situat en un barri sense consolidar. A escometre quan hi haja un model general per al sector, amb la resta dels sòls dotacionals per a allotjament en règim de lloguer i consensuat amb la Conselleria d'Habitatge.			

Acció 3.2.2. Assignar els objectius de promoció pública i les dotacions pressupostàries necessàries per a iniciar les promocions

Sobre la base de les disponibilitats pressupostàries, s'han d'assignar els recursos necessaris per a tirar avant els projectes i periodificar per anys l'execució de les promocions.

S'entén que l'instrument principal que permetrà més agilitat en l'execució de les promocions serà AUMSA, per tal com és una entitat instrumental i un mitjà propi de l'Ajuntament. En este sentit, s'hauran de consignar les quantitats pressupostàries adequades en la mesura en què vagen fent-se les comandes de gestió.

En concret, l'acord plenari de l'Ajuntament de 22 de desembre de 2016 atribueix a la Societat Anònima Municipal Actuacions Urbanes de València (AUMSA) la condició de mitjà propi i servici tècnic de l'Ajuntament de València.

Per això, pot encomanar de treballs o prestacions, sempre dins del marc de les funcions que en constitueixen l'objecte social, en què hi ha "activitat urbanitzadora que pot arribar tant a la promoció de la preparació del sòl i la renovació o la remodelació urbana, com a la realització d'obres d'infraestructura urbana, edificació i rehabilitació urbana, i dotació de servicis, per a l'execució dels plans d'ordenació".

Tal com s'expressa en la declaració, "en les comandes de gestió, l'import a satisfer per l'Ajuntament de València es determinarà per a cadascun dels treballs o prestacions encomanats en funció dels costos reals imputables, a l'efecte dels quals la Societat haurà d'aportar, amb caràcter previ a la comanda de gestió, un pressupost degudament desglossat i detallat, que haurà de ser aprovat per l'òrgan municipal competent per a la formalització de l'encàrrec".

Acció 3.2.3. Procedir a la reforma, l'adequació o la rehabilitació de les vivendes del parc públic que estan desocupades pel seu estat de conservació

Estat acció s'inclou dins de l'objectiu actual a causa que la falta de dotació pressupostària, per al manteniment correcte de les vivendes, equival a una deterioració progressiva del parc i la pèrdua efectiva d'allotjaments susceptibles d'ocupació.

Per això, es preveu una dotació continuada per a efectuar la reforma, rehabilitació i adequació necessària de les vivendes que actualment no es poden incloure en els procediments d'adjudicació perquè no són habitables. La dotació prevista inicialment haurà de revisar-se periòdicament en funció dels resultats del pla d'inspeccions previst en l'acció 1.4.6.

Esta acció s'haurà de coordinar amb les mesures ja incloses en el II Pla de Servicis Socials per a la Inclusió Social 2014-2017,¹¹⁶ que també preveu en l'acció 4.8.5. –Rehabilitació de vivendes procedents del patrimoni municipal per a la seua nova adjudicació– una partida de 400.000 Euros per al període 2014-2017.

A més de les previsions ja consignades en el 2017, es preveu consignar un increment significatiu l'any 2018 amb la finalitat d'actuar sobre vivendes que estiguen en un estat

¹¹⁶ Vegeu la pàgina 226 per a una descripció detallada del II Pla de Servicis Socials per a la Inclusió Social 2014-2017.

especialment greu. A més, es pretén disposar d'una reserva pressupostària a l'efecte de plantejar una acció conjunta a la Generalitat sobre l'edifici dels Portuaris.

Acción 3.2.4. Adquirir viviendas en ofertas pública de compra

Es planteja una línia pressupostària conjunta per a les accions 3.2.4 i 3.2.5, destinades a l'adquisició o la captació de vivendes lliures o protegides que es puguin incorporar de manera permanent o temporal al parc públic de lloguer.

L'any 2016 l'Ajuntament de València va llançar a licitació pública l'adquisició de vivendes al terme municipal de València, per un preu màxim de 50.000 Euros.¹¹⁷ La iniciativa no va tindre èxit, per diversos factors, entre els quals es poden esmentar la falta d'interés de les grans forquetes de vivenda, el preu de compra, les característiques que es demanaven a les vivendes, o bé per la complexitat administrativa que suposa per a propietaris individuals.

No obstant això, en este Pla es considera oportú promoure una segona fase, en què se simplifiquen uns requisits determinats i s'adeqüe el preu de compra a preus aproximats als del mercat, i per a la qual l'experiència d'altres ciutats permet preveure més èxit.¹¹⁸

De manera simultània, es proposa que hi haja una consignació pressupostària permanent per a exercitar els drets d'adquisició preferent (tempteig i retracte) respecte a transmissions de vivendes de protecció públiques fetes al terme municipal, a l'efecte d'incorporar-les al parc municipal. Estes actuacions poden coordinar-se amb AUMSA.

¹¹⁷ Plecs Ajuntament de València. <http://valenciaplaza.com/public/attachment/2016/10/pliego-de-condiciones.pdf>

¹¹⁸ Es pren com a referència l'experiència de Madrid, que en la primera convocatòria no va tindre èxit, i en la segona fase ha rebut ofertes de venda de 97 vivendes, procedents de particulars i entitats financeres, per a ser destinades a lloguer social, la qual cosa l'acosta a l'objectiu de 150 vivendes marcat inicialment. Els preus màxims de compra establits pels plecs oscil·laven entre 1.300 i 2.000 euros per metre quadrat construït de vivenda.

<https://www.emvs.es/comunicacion/notas/2017/paginas/ofertaventaviviendas0331.aspx>

Plecs Empresa Municipal de Vivenda i Sòl de Madrid. Expedient 047/2016.

<http://www4.emvs.es/licitacion/vernotificacion.do?accion=ver&nivell=3&idNotificacion=875&idExpediente=285>

Acció 3.2.5. Conveniar la cessió de vivendes per incorporar-les al parc públic municipal

El plantejament de l'acció 3.2.5 va en línia amb l'article 20 de la Llei per la funció social de l'habitatge, és a dir, propiciar convenis entre l'Administració i els grans tenidors perquè cedisquen la gestió de vivendes que estiguen desocupades.

“Article 20. Col·laboració amb les entitats financeres, filials immobiliàries o les entitats de gestió d'actius.

1. La Generalitat subscriurà convenis de col·laboració amb les entitats financeres, les societats immobiliàries sota el seu control, la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, com també amb les persones o entitats que operen en el sector immobiliari, per a incrementar una oferta d'alternatives habitacionals que permeta donar adequada resposta a les necessitats d'allotjament de persones o unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Aquesta oferta estarà distribuïda pel conjunt del territori i en cap cas podrà haver-hi concentracions d'habitatge social en determinats districtes o àrees a fi d'evitar la formació d'agregats residencials de baixes rendes concentrats només en determinats barris o municipis. Per a això, les administracions públiques utilitzaran la informació sobre els habitatges buits en poder de grans tenidors per a identificar possibles anomalies en l'oferta de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i entitats de gestió d'actius. Aquests convenis podran tenir també per objecte la cessió d'ús d'habitatges declarats com a desocupats per part dels seus titulars.

2. En els convenis de col·laboració es concretaran la modalitat o les modalitats de gestió dels habitatges cedits. La gestió serà realitzada directament per l'administració pública o les seues entitats instrumentals o, si de cas, per part dels ens locals que tinguen delegades aquestes competències.”

Esta acció té substantivitat pròpia a part del programa de mobilització de la vivenda deshabitada cap al lloguer assequible, prevista pel següent objectiu 3.3, que està orientat a particulars més que a grans tenidors.

En les línies pressupostàries, s'ha plantejat un import econòmic conjunt per a executar les accions 3.2.4 i 3.2.5, és a dir per a adquisicions i convenis de cessió.

OBJETIVO 3.3. CREAR EL PROGRAMA DE MOBILITZACIÓ DE LA VIVENDA DESHABITADA CAP AL LLOGUER ASSEQUIBLE

La presència de vivenda buida, entesa com la que està deshabitada, segons el Cens de Població i Vivenda 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística, és de 57.195 vivendes, que suposa un 13,6% del parc de vivenda de la ciutat –a Barcelona suposa un 10,9% i a Madrid un 10,0%–.¹¹⁹ Això fa que, a l'hora de definir polítiques públiques de foment del lloguer, s'ha de tindre en compte que València és una ciutat amb forta presència de vivenda buida, per la qual cosa constituïx una oportunitat per a fomentar que es pose en el mercat.

En este objectiu es plantejarà una proposta de programa de mobilització de vivenda buida, amb elements fonamentals que estan sent utilitzats en altres ciutats. Evidentment, amb una anàlisi i un diagnòstic previs de la situació i la distribució concretes de la vivenda buida es pot desenvolupar un programa més ajustat a les necessitats reals de propietaris i inquilins, per la qual cosa es proposa completar la iniciativa amb l'execució de l'acció 3.1.4. –Desenvolupar estudi sobre el nombre de vivendes deshabitades i vivendes infrautilitzades susceptibles de ser cedides a programes públics de foment del lloguer assequible.

Quant al **finançament**, les previsions fetes en cada acció haurien de complementar-se amb les actuacions que pugui dur a terme la Generalitat en els futurs programes autonòmics, que partixen de l'estructura de la Xarxa Lloga, però que reorientaran els seus objectius sobre la base d'uns preceptes determinats de la Llei per la funció social de l'habitatge.

En concret, en la Llei per la funció social de l'habitatge s'esmenten 3 programes de foment del lloguer assequible:

“Article 24. Foment del lloguer”, que consistix en “un sistema voluntari d'obtenció o d'oferta d'habitatges privats per a la posada en lloguer, en el qual s'inclouran necessàriament els inscrits en el Registre d'habitatges buits i els adquirits a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte o d'aquelles altres accions dirigides a garantir l'ús social de l'habitatge previstes per aquesta llei.

A l'efecte de donar una cobertura adequada a aquestes mesures, la conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema de concertació pública i privada per a estimular els propietaris i els inversors a posar en el mercat de lloguer habitatges per a persones i unitats de convivència amb dificultats per a accedir al dit mercat amb ingressos inferiors a 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. En aquests casos, les administracions públiques concertaran l'assegurament

¹¹⁹ Vegeu la tTaula 13. Vivendes principals, secundàries i buides en els 5 municipis més grans d'Espanya, pàgina 52.

dels riscos inherents a l'ocupació habitacional dels habitatges que garantisquen el cobrament de la renda, els desperfectes causats, la responsabilitat civil, l'assistència de la llar i la defensa jurídica.

Article 25. Lloguer solidari”, basat en la captació “de pisos buits que necessiten algun tipus de rehabilitació els propietaris dels quals no poden atendre aquestes despeses.

Aquesta iniciativa preveu cobrir els objectius següents:

- a) Afavorir els propietaris dels habitatges que no poden mantenir-los ni rehabilitar-los, però que sí que volen conservar-ne la propietat.
- b) Mobilitzar els habitatges desocupats.
- c) Obtenir més habitatges per a polítiques socials.
- d) Propiciar que es facen obres de rehabilitació per a generar ocupació.

Les persones propietàries faran cessió de l'habitatge a la Generalitat perquè, a través de la xarxa d'intermediació, es dispose, per al seu arrendament, d'un període màxim de sis anys. La conselleria competent en matèria d'habitatge serà l'encarregada, en aquests casos, de fer l'estudi econòmic i la rehabilitació pertinent, despeses que, junt amb tots els derivats de la gestió, seran compensats amb el cobrament de la renda mensual fins que aquests estiguen coberts.

Article 27. Mediació per al lloguer assequible”, en el qual, “a fi de garantir un lloguer assequible, la Generalitat fomentarà les actuacions de mediació entre les persones físiques o jurídiques i els inquilins, amb la finalitat de proporcionar confiança, garanties i bon ús de l'habitatge a preus de lloguer per sota dels preus del mercat. Es podran establir mesures addicionals de foment en les condicions que es determinen.

Els sol·licitants d'habitatges obtinguts per mediació, hauran d'estar inscrits en el registre de demandants d'habitatge de protecció.

Per a l'adjudicació d'habitatges per mediació es tindrà en compte la relació entre el preu de l'habitatge i els ingressos dels demandants, la superfície d'aquest i les especials necessitats socials derivades, si de cas, de la composició de la unitat de convivència.”

Hi ha models similars en altres països. A França, el dispositiu “Pinel” ofereix una reducció d'impostos per a la inversió en vivenda, si esta es destina a arrendament de vivenda principal dins d'un límit màxim de preu del lloguer.¹²⁰ Este dispositiu, reconduït el 2017, es completa des del 31 de gener de 2017 amb el dispositiu “Cosse”, que ofereix l'exempció del 15% al 85% dels

¹²⁰ Réduction d'impôt pour investissement locatif «Pinel» <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/f31151>

ingressos per arrendaments de vivendes a preus assequibles. L'exempció màxima, del 85%, correspon a la cessió de la vivenda a un organisme públic per al lloguer social.¹²¹

Té un interès particular el sistema de captació de vivenda per al lloguer accessible del Quebec, per tractar-se d'un model molt similar al model implantat en diferents municipis del territori espanyol. Al Quebec, la captació de vivendes per al lloguer accessible s'estén a qualsevol tipus de vivenda, no solament a les vivendes buides. La captació de vivendes en el mercat lliure servix no solament per a ampliar el nombre de vivendes accessibles, sinó també per a generar un segment de vivendes en el mercat lliure amb lloguers controlats, en les quals es poden concedir les ajudes al lloguer sense el possible efecte inflacionista sobre l'import dels lloguers.¹²² Fora d'este segment de lloguers controlats, no es concedixen ajudes al lloguer en el mercat lliure. D'esta manera, les ajudes estan destinades exclusivament a vivendes els lloguers màxims de les quals estan controlats: vivendes captades en el mercat lliure, així com vivendes protegides en lloguer, cooperatives de vivendes accessibles en lloguer, etc. En el context espanyol d'un termini reduït d'estabilitat de tinença definit per la Llei d'arrendaments urbans,¹²³ esta possible utilitat de la captació de vivendes en el mercat lliure sembla encara més interessant.

El plantejament previst en este Pla Estratègic de Vivenda té elements dels tres models previstos en la Llei per la funció social de l'habitatge, però no s'identifica exclusivament amb cap d'ells, i més amb els que s'han posat en pràctica en diferents municipis, fonamentalment a Barcelona, diferents ciutats del País Basc, Saragossa i Santiago de Compostel·la. També busca inspiració en diferents experiències internacionals.

Els elements comuns dels programes de captació de vivendes buides engegats en diferents municipis espanyols són:

- Accés de persones inscrites en el nou Registre de demandants municipal amb ingressos de fins 3 vegades l'IPREM, pel fet de ser el mateix col·lectiu que pot accedir a les vivendes i a les convocatòries d'ajudes al lloguer.

¹²¹ Le dispositif Cosse. <http://www.lafinancepourtous.com/immobilier/acheter-pour-louer/le-dispositif-cosse>

¹²² Un augment del preu dels lloguers causats per la introducció d'ajudes al lloguer s'ha observat en diverses ocasions. Vegeu, per exemple, per a una anàlisi de l'efecte de les ajudes al lloguer a França: Laferrère Anne, Le Blanc David. "[Comment les aides au logement affectent-elles les loyers?](#)", en *Economie et statistique*, núm. 351, 2002. p 3-30.

A Espanya, és d'esperar que l'efecte de les ajudes sobre els preus dels lloguers seria més immediat, com s'ha argumentat en la part I d'este document, en la secció, 3.5.2. "La limitació de la utilitat de les ajudes a la llar inquilina derivades de la falta de seguretat de tinença" (pàgina 170).

¹²³ Al Quebec, el període de protecció de la tinença no té un termini prefixat. En funcionament és similar al sistema francès (vegeu la part I, secció 3.5.1. "La situació de les llars inquilines en altres països", pàgina 169).

- Subvencions per a abonar la diferència entre les quantitats que paguen els inquilins i les rendes que perceben els propietaris de les vivendes, al voltant de 300 euros vivenda/mes.
- Ajudes a la rehabilitació, amb la finalitat de motivar l'adequació de les vivendes a canvi de cedir-les al programa municipal.
- Subvenció del 50% de la quota líquida de l'impost sobre béns immobles.
- Subscripció a càrrec de l'Ajuntament d'una assegurança anual per a cobrir despeses de defensa jurídica, desperfectes i impagaments de mensualitats eventuais.

Este model busca reduir els punts d'incertesa que sorgixen en els propietaris de vivendes a l'hora de la posada a disposició en règim de lloguer. La presència de l'Administració pública com a medidora genera més seguretat en ambdós parts, permet una resolució més adequada de possibles conflictes i, en definitiva, possibilita la substanciació de contractes de lloguer assequible que d'una altra manera no s'haurien dut a terme.

Al mateix temps, l'Administració pot controlar el preu màxim del lloguer d'estes vivendes, amb la qual cosa es garanteix que les ajudes públiques que subvencionen una part del lloguer no es repercutisquen en un creixement dels preus dels lloguers.¹²⁴

Les vivendes són cedides a l'Ajuntament per a la gestió pública i s'integren en el parc municipal mentre dure el contracte entre propietari i Administració, per la qual cosa es transcendeix la mera mediació que hi ha entre arrendador i arrendatari. De fet, sobre la base de la delegació de facultats que fa el propietari, l'Administració pot adjudicar unes quantes vegades la vivenda a diferents inquilins i inquilines durant el període de temps en què la vivenda estiga cedida.

Les vivendes captades s'inclouran en el registre d'oferta (acció 1.3.1) i s'adjudicaran pel procediment d'adjudicació definit en l'objectiu 1.3.

Acció 3.3.1. Detectar les zones i els barris amb més presència de vivenda desocupada o infrautilitzada

En l'apartat 2.3.3 del diagnòstic¹²⁵, s'oferix una primera anàlisi de segmentació de la vivenda buida, partint de les dades del Cens de Població i Vivenda 2011 de l'Institut Nacional d'Estadística i les dades de consum d'aigua.

¹²⁴ Vegeu la nota anterior.

¹²⁵ Apartat 2.3.3. "Anàlisi de les vivendes principals, secundàries i buides", pàgina 52.

Acció 3.3.2. Aprovar el marc jurídic que regule el programa

De l'anàlisi de les dades obtingudes i del mapatge de les zones més afectades, derivarà la necessitat de regular jurídicament el contingut concret del programa, la dotació pressupostària corresponent i el procediment de captació i gestió de les vivendes.

Es considera necessari que el programa s'articule com un servei públic permanent, amb una dotació econòmica estable, de manera que qualsevol propietari o inquilí puga interessar-se per les condicions oferides durant tot l'any.

Igualment, caldrà consignar les partides pressupostàries corresponents als diferents avantatges oferits:

- Contractar les assegurances de les cobertures oferides als propietaris (assessorament jurídic, impagaments i desperfectes).
- Consignar els recursos pressupostaris per a establir les ajudes als propietaris que incorporen les seues vivendes al programa, fonamentalment mitjançant ajudes a la rehabilitació i a l'accessibilitat, ja que el seu estat de conservació i l'absència d'ascensors és més gran que en els edificis amb vivendes ocupades, tal com es desprén de les dades disponibles en la part d'anàlisi i diagnòstic del Pla¹²⁶.
- Establir incentius addicionals per a la incorporació al programa, com les ajudes equivalents al 50% de l'IBI.¹²⁷

Acció 3.3.3. Conveniar amb professionals de la mediació immobiliària la participació en el programa

Igual que es produïx en la Xarxa Lloga, així com en altres programes de caràcter autonòmic, es considera adequat establir acords i convenis amb els professionals de la mediació immobiliària

¹²⁶ Vegeu el capítol 2.2 –Característiques del parc de vivendes de la ciutat de València– en la pàgina 30.

¹²⁷ A diferència d'altres administracions amb competències fiscals i tributàries plenes, com les hisendes forals basca o navarresa, les corporacions locals de règim comú no tenen capacitat per a efectuar bonificacions o recàrrecs sobre l'IBI, fora dels supòsits previstos expressament en la llei reguladora de les hisendes locals.

Davant això, els ajuntaments estan bonificant l'IBI no mitjançant la modificació de l'ordenança del mateix IBI, sinó mitjançant una subvenció que compensa el 50% d'esta despesa per al propietari.

Per exemple, a Saragossa es parla de bonificar l'IBI, però en el seu web <http://www.alegratuvivienda.es/ventajas-y-beneficios-economicos/> es precisa que es tracta d'una "compensació" del 50% en el pagament de l'impost sobre béns immobles (IBI), des de la formalització del contracte d'arrendament. A Barcelona, també es concedeix una subvenció per compensar el 50% de l'IBI.

per actuar com a agents del programa, especialment per a facilitar la mediació de contractes de les persones que no s'enquaden en els supòsits de propietaris o inquilins amb possibilitat d'accés al programa municipal o a la Xarxa Lloga.

OBJETIVO 3.4. FOMENTAR FÓRMULES D'AUTOPROMOCIÓ COL·LECTIVA DE VIVENDA

Amb este objectiu es pretenen fomentar, per part de l'Ajuntament, les activitats dutes a terme per persones físiques agrupades en règim de cooperativa, comunitat de propietaris o associació, dirigides a promoure, adquirir o rehabilitar un conjunt de vivendes, generalment en immoble únic, amb la finalitat de facilitar l'accés a una vivenda digna i adequada als seus membres, per a l'adjudicació posterior als membres o socis en règim de cessió d'ús.

La normativa vigent en matèria d'autopromoció de vivenda de protecció pública ha generalitzat la constitució de cooperatives en règim de venda, que s'adjudicaven a persones que complien uns requisits determinats d'accés i que passaven a crear una comunitat de propietaris en règim de propietat horitzontal.

No obstant això, les normatives estatal i autonòmica en matèria de cooperatives sempre han previst la possibilitat de la cessió de les vivendes en règim de cessió d'ús,¹²⁸ i s'atribuïxen a causes de caràcter social la preferència exclusiva per la propietat privada de cada immoble, cosa que ha portat a la inexistència de preceptes normatius que desenvolupen esta possibilitat d'accés a la vivenda assequible.

Per això, com que hi ha la possibilitat de fomentar-ne la implantació, s'entén que es poden millorar les condicions d'accés a la vivenda a la ciutat de València si es generalitza un model en què el conjunt immobiliari es manté sota la titularitat de l'entitat, en plena propietat o títol anàleg que en garantisca la plena reserva de domini, i no es pot constituir en règim de propietat horitzontal, mentre que cada allotjament o vivenda és cedit a cada soci o sòcia en règim de lloguer o sota qualsevol altra modalitat que en garantisca l'ús o el gaudi.

Per a la implantació progressiva del model en condicions d'èxit es considera que des de l'Administració s'han d'anar desenvolupant els incentius següents:

¹²⁸ Actualment, article 91 del [Decret legislatiu 2/2015, de 15 de maig, del Consell](#), pel qual aprova el text refós de la Llei de cooperatives de la Comunitat Valenciana.

3. En qualsevol de les formes previstes legalment, la propietat, l'ús i el gaudi de les vivendes i els locals podran ser adjudicats o cedits als socis i sòcies mitjançant qualsevol títol admés en dret. Quan la cooperativa retenga la propietat de les vivendes o els locals, els estatuts establiran les normes a què han d'ajustar-se'n tant l'ús o el gaudi per les persones sòcies, com els altres drets i obligacions d'estes i de la cooperativa. Igualment, podran preveure i regular la cessió o permuta d'estos drets amb socis i sòcies d'altres cooperatives de vivendes que tinguen establida la mateixa modalitat.

- Aportar la seua col·laboració tècnica en la posada en marxa de l'entitat o cooperativa d'autopromotors, bé mitjançant personal tècnic propi o facilitant procediments o ajudes a la contractació de professionals independents.
- Acordar la contractació de la redacció de projectes i direccions d'obres directament als professionals, d'acord amb el que s'establix en la normativa sobre contractació, o facilitant ajudes per a la contractació directa per les entitats d'autopromoció col·lectiva.
- Cedir a les entitats d'autopromotors el dret de superfície del sòl o de l'edifici per rehabilitar-lo, en cas que els projectes es facen sobre terrenys pertanyents al patrimoni municipal.
- Atorgar ajudes directes a la promoció, pel fet de ser vivendes assimilables a vivendes en règim de lloguer, i en un context com l'actual en què no existixen estes subvencions ni en el pla estatal ni en l'autonòmic.

Tant en els plecs que servisquen per a adjudicar sòls públics en dret de superfície, en règim de concurrència competitiva com en els requisits per a la concessió d'ajudes directes a la promoció, es poden establir les condicions perquè no s'altere la titularitat col·lectiva de tots els elements de l'edifici.

En este sentit, també es poden establir concessions administratives per a l'edificació de determinats immobles residencials col·lectius, afectes a un servici determinat d'interés comunitari, com per exemple residències o apartaments per a persones majors.

Acció 3.4.1. Inventariar els sòls i els edificis municipals aptes per a cedir-los a cooperatives o entitats sense ànim de lucre, que desenvolupen el model de cessió d'ús

L'Ajuntament, per substanciar projectes d'autopromoció col·lectiva de vivenda en règim de cessió d'ús, determinarà els solars i els edificis municipals que es cediran en règim de dret de superfície, d'acord amb les possibilitats que oferix la normativa urbanística¹²⁹.

¹²⁹ Article 99.4 LOTUP

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que s'establix en la legislació estatal de sòl, a través d'alguna de les modalitats següents:

- a) Mitjançant alienació per concurs públic.
- b) Mitjançant subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.
- c) Directament, per preu no inferior al valor dels terrenys, a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics, que promoguen la construcció de vivendes de protecció pública.

Acció 3.4.2. Regular els requisits de les entitats que vulguen accedir als sòls i als edificis, prioritzant els projectes que garantixen un retorn social de la inversió pública

L'Ajuntament regula els requisits de les entitats que vulguen accedir als sòls i als edificis, de manera que es prioritzen els projectes que generen un retorn social d'una de les dos maneres següents:

- La cooperativa subvencionada oferix vivendes assequibles que permeten donar resposta a necessitats residencials que difícilment troben satisfacció en el mercat lliure (vegeu l'acció 3.4.3.).
- La cooperativa subvencionada genera un retorn social en benefici de la societat en general.

Acció 3.4.3. Definir un programa municipal de foment de cooperatives de vivendes accessibles en lloguer

En uns quants països s'han generat models de cooperatives de vivendes en modalitat de cessió d'ús que oferixen vivenda assequible. Un model particularment reeixit quant a l'assoliment de l'objectiu de generació d'un parc permanent de vivendes assequibles són les cooperatives d'habitació en lloguer del Quebec.

- Les cooperatives de vivendes del Quebec oferixen vivendes assequibles en lloguer per a persones amb recursos limitats. Les vivendes són assequibles perquè els membres no paguen una entrada –tret de l'aportació al capital social de la cooperativa, uns 200 o 300 euros–, i els lloguers estan per davall del preu de mercat.
- Els contractes de lloguer són de durada indefinida i asseguren una tinença similar a la propietat. No obstant això, el dret d'ús no es pot traspasar, ni cedir, ni heretar. Quan s'allibera una vivenda, és la cooperativa qui selecciona el nou inquilí o la nova inquilina.
- Les persones inquilines són els membres de la cooperativa. Quan una persona deixa d'ocupar una vivenda, perd la condició de membre. Els membres són els únics amos de

El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'Administració considere convenients.

d) Mitjançant cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la cessió esmentada siga la construcció, sobre el sòl cedit, de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública.

la cooperativa. No obstant això, no disposen de cap capital invertit en ella, cosa que elimina pràcticament el risc especulatiu o de benefici particular que hi ha en els models de cooperatives amb capitalització individual.

- Per regla general, la meitat de les vivendes d'una cooperativa tenen una ajuda al lloguer, que subvenciona la part del lloguer que supera un percentatge determinat (habitualment, al voltant d'un terç) dels ingressos de la llar. D'esta manera, poden accedir a una vivenda en cooperativa també llars amb ingressos més modestos, la qual cosa assegura una barreja social en les cooperatives i permet oferir vivendes socials a un cost molt reduït per a l'Administració.
- Les cooperatives de vivendes són entitats sense ànim de lucre. La seua creació està finançada amb ajudes, com la cessió d'un sòl, ajudes a la construcció o la rehabilitació, etc., així com un préstec hipotecari, que té l'aval d'una societat pública. La cooperativa paga les quotes i el manteniment amb els lloguers. La majoria de les cooperatives són propietàries del sòl, encara que també hi ha titulars del dret de superfície. En cas de dissolució d'una cooperativa, els seus béns socials es destinen a una altra cooperativa de vivendes o, en defecte d'això, a una societat pública que les promou.
- El model està en funcionament des de l'any 1973 i ha permés la creació d'unes 30.000 vivendes assequibles (el Quebec té una població de 8 milions d'habitants). Cada any es constitueixen nous projectes.

Es pot analitzar la viabilitat jurídica i econòmica d'implantació d'este model, per la possible contribució a la creació d'oferta de vivenda assequible en lloguer, recolzada en les capacitats d'autoorganització de la ciutadania, i amb un cost reduït per a l'Administració.

Es considera preferible que el programa s'articule com un servici públic permanent, amb una dotació econòmica estable, de manera que qualsevol grup de cooperativistes que complisca els requisits d'ingressos, pugui interessar-se per les condicions oferides durant tot l'any.

Un programa destinat a facilitar l'accés a la vivenda a llars amb dificultats d'accés a una vivenda digna en el mercat lliure haurà de tindre en compte les línies d'ajuda següents:

- Ajudes al projecte
- Aval del préstec
- Subvenció de lloguers
- Assessorament tècnic

Pel que fa a les **ajudes al projecte**, el pròxim pla estatal de vivenda 2018-2021 inclourà ajudes a la promoció de vivendes assequibles en lloguer, si es manté el que es preveu en l'esborrany del pla en la versió del 4 de maig de 2017, capítol III, "Programa d'ajuda al lloguer de

vivenda”¹³⁰. Si les condicions de les ajudes del pla i el conveni autonòmic corresponent ho permetran, es preveurà una línia d’ajudes per a la promoció de cooperatives accessibles en lloguer, finançades amb esta línia del pla estatal.

L’**aval del préstec** és una condició ineludible perquè la cooperativa pugua oferir vivenda assequible a llars la situació econòmica de les quals no els permet accedir a un préstec hipotecari per a comprar una vivenda, i que, per tant, tampoc podran garantir el préstec hipotecari de la cooperativa. Sens dubte, caldria que aval fora concedit per una societat municipal amb consideració d’empresa de mercat, en la mesura en què la Llei reguladora de les hisendes locals limita les possibilitats d’aval de l’Ajuntament a entitats concessionàries i ens dependents¹³¹.

La **subvenció d’una part dels lloguers** permetria assegurar que el programa fora accessible també a llars amb ingressos molt baixos, i fomentar més barreja social en estes cooperatives.

Finalment, l’**assessorament tècnic** ha de garantir la qualitat constructiva del projecte, el compliment de la normativa i la viabilitat econòmica i social.

Acció 3.4.4. Pressupostar les línies municipals de foment de l’accés col·lectiu a la vivenda (ajudes a la promoció, assessorament tècnic...)

L’Ajuntament pressupostarà les accions i els incentius concrets que es vulguen desplegar per a fomentar el model, sobre la base del detall en la descripció d’este objectiu i les accions.

¹³⁰ Ministeri de Foment, “[Esborrany reial decret pla estatal de vivenda 2018-2021](#)” del 04/05/2017 (pdf).

¹³¹ Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s’aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL), [article 49](#).

OBJETIVO 3.5. ESTUDIAR DE FÓRMULES ALTERNATIVES D'ACCÉS A LA VIVENDA

En l'actualitat, fruit de la crisi immobiliària i financera que ha bloquejat el sistema més utilitzat per a accedir a la vivenda, lliure o protegida, consistent en la compra d'una vivenda en propietat, mitjançant préstec amb garantia hipotecària i personal, se plantegen diferents alternatives que permeten accedir a una vivenda digna i adequada sense necessitat d'incórrer en situacions d'endeutament elevat i que, desenvolupades adequadament, haurien de mantindre l'interés com a alternatives fins i tot en un mercat immobiliari normalitzat.

Igual que en l'anàlisi duta a terme sobre l'objectiu 3.4 –Foment de fórmules d'autopromoció col·lectiva de vivenda—¹³² el monopoli del desenvolupament normatiu centrat en este sistema d'adquisició de vivenda en plena propietat ha obviat altres sistemes intermedis d'accés a la vivenda, més flexibles i concordes amb les diverses situacions econòmiques que tenen les persones al llarg de la vida.

La normativa actual no permet, en la pràctica, més que tres sistemes d'accés a la vivenda –lloguer, compra i lloguer amb opció de compra– sense més variacions. A més, en la pràctica, moltes persones ni tan sols preveuen el lloguer sense opció a compra com una possibilitat.¹³³ El lloguer amb opció de compra s'ha estés com a fórmula d'accés més assequible per al col·lectiu de joves, tanmateix han d'optar indefectiblement per l'accés ple a la propietat en un temps i amb unes condicions determinades.

D'altra banda, el concepte d'accés a una vivenda ha desplaçat el desenvolupament i la planificació d'altres solucions, com els **allotjaments dotacionals**, que la normativa –Pla Estatal de Vivenda 2009-2012– reserva a uns col·lectius determinats amb dret a protecció preferent:

- Unitats familiars amb ingressos que no excedisquen d'1,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (d'ara endavant, IPREM), a l'efecte de l'accés en lloguer a la vivenda, i de 2,5 vegades el mateix indicador, a l'efecte de l'accés en propietat a la vivenda.

¹³² Vegeu la pàgina 278.

¹³³ S'atribuïx este rebuig del lloguer a una "cultura de la propietat"; no obstant això, l'anàlisi comparativa de la situació de les llars inquilines permet pensar que no es tracta tant d'una "cultura", sinó realment de l'opció més raonable en la situació actual, perquè és l'única que oferix estabilitat de tinença.

- Joves, menors de 35 anys.
- Persones majors de 65 anys.
- Dones víctimes de la violència de gènere.
- Víctimes del terrorisme.
- Afectats per situacions catastròfiques.
- Persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguen a càrrec seu.
- Persones separades o divorciades, al corrent del pagament de pensions alimentoses i compensatòries, si escau.
- Persones sense llar o procedents d'operacions d'erradicació del barraquisme.
- Altres col·lectius en situació o en risc d'exclusió social determinats per les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

Esta solució residencial es pot fer:

- a) Sobre sòls qualificats pel planejament urbanístic per a esta finalitat d'allotjament dotacional, o d'equipament comunitari o un altre equipament que permeta este ús.
- b) En edificacions o locals preexistents de titularitat pública que es destinen a este efecte.

El Pla Estatal 2009-2012 establia que la superfície útil de cada allotjament consistia en un mínim de 15 metres quadrats per persona, amb un màxim de 45 metres quadrats. A més, un màxim del 25 per cent del total dels allotjaments de cada promoció podia tindre una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, amb la finalitat de poder allotjar unitats familiars o grups de persones que requerisquen una superfície més gran a la determinada amb caràcter general.

No obstant això, com que és una reglamentació dedicada al finançament de les actuacions previstes en el mateix pla, els projectes que es desenvolupen a iniciativa municipal podran presentar més llibertat de disseny, més relacionada amb les característiques pròpies del terreny i a l'ús concret a què s'haja de destinar l'edifici.

Constituïx, per tant, una solució apropiada per a destinar-ho a equipaments residencials a habitar per col·lectius amb necessitat de vivenda, i que poden ser promoguts tant de manera pública com privada.

En conclusió, i davant la falta de concreció o desenvolupament normatiu d'estes solucions d'accés assequible a la vivenda, catalogades com a "fórmules alternatives" es planteja en este objectiu que l'Ajuntament de València duga a terme accions d'estudi respecte a les figures proposades, amb vista a la possible implantació.

Acción 3.5.1. Detectar oportunitats d'edificació o de rehabilitació en sòls o edificis de caràcter equipamental, a fi de promoure allotjaments dotacionals

La revisió simplificada del Pla General de València presenta en els annexos la relació d'elements que integren la xarxa primària o estructural de dotacions.

Hi figuren les que, sobre la base de les determinacions de l'annex IV de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, sobre la classificació general de les dotacions públiques, es determinen com a equipaments, i tenen un interès especial per a la promoció de vivenda assequible els que es definixen com a "Residencial dotacional", és a dir, vivendes destinades a residència permanent en règim de lloguer, per a col·lectius desfavorits (persones majors, discapacitades o menors de 35 anys).

També hi ha possibilitats de desenvolupament en els sòls d'equipament considerats com a "dotacional múltiple", que són reserva de sòl dotacional l'ús específic del qual es definirà amb posterioritat a la gestió del pla, i els de caràcter "social i cultural" i "sanitari i assistencial", en la mesura en què poden acollir equipaments compatibles amb l'ús residencial col·lectiu.

L'anàlisi d'estes possibles ubicacions per a allotjaments dotacionals es pot dur a terme en la mesura en què hi haja prou cobertura d'altres equipaments no residencials, i si es considera prioritària la cobertura de la demanda de vivenda respecte d'altres usos possibles.

Acción 3.5.2. Analitzar la implantació de programes de vivenda compartida

La necessitat creixent d'accés a la vivenda i el dèficit de solucions residencials en el curt termini pot permetre l'adopció d'un programa de vivendes compartides en lloguer, en el qual l'adjudicació no es fa per vivendes completes, sinó per habitacions.

Les experiències que estan desenvolupant-se en esta matèria solen anar dirigides, preferentment, a persones menors de 35 anys, amb ingressos procedents de la seua activitat laboral i amb necessitats d'emancipació. És una mena de prolongació dels tradicionals pisos

d'estudiants, però adaptats a les persones que no presenten prou ingressos per a accedir al mercat de lloguer¹³⁴.

Com a conseqüència de l'anterior, s'analitzarà la possibilitat d'implantació d'un programa de vivendes compartides en lloguer, en què l'adjudicació no es fa per vivendes completes, sinó per habitacions.

Acción 3.5.3. Estudiar la viabilitat jurídica i econòmica de les propietats compartides

Les tinences intermèdies, és a dir, les que no s'identifiquen estrictament ni amb la cessió d'ús ni amb la plena propietat indefinida, s'han classificat com la propietat temporal i la propietat compartida.

La primera determina que una persona pot ser propietària d'un bé durant un nombre d'anys determinat, transcorregut el qual s'ha de transmetre al propietari original o a un altre de tercer (en tots dos casos, es denomina titular successiu). S'assembla en la pràctica a la transmissió en règim de dret de superfície, però no hi opera la clàusula de reversió, sinó que el bé és objecte de transmissió sobre la base de les condicions pactades prèviament. L'opció que posseïx el titular successiu per a adquirir o recuperar la plena propietat l'immoble també pot ser objecte de transmissió, similar a l'opció de compra.

També presenta interès per a l'operativa habitual dels promotors públics la possibilitat d'establir un sistema de propietats compartides, en què es dona una cotitularitat entre l'adquirent d'una part d'una vivenda protegida i l'Administració.

Esta pràctica planteja la venda parcial de les vivendes, de manera que es constituïx una copropietat, sobre la base de la capacitat d'esforç financer de cada adjudicatari, sense necessitat de circumscriure l'operació a una sèrie d'anys en lloguer i a l'exercici posterior de l'opció de compra en una data determinada. D'esta manera, es dona una flexibilitat en els pagaments que permeten un accés progressiu a la propietat de les vivendes, sobre la base d'un calendari pactat entre les parts. La quota adquirida pel particular podria transmetre's amb les mateixes regles que s'apliquen a les segones transmissions, i les posteriors, de vivendes protegides completes.

D'esta manera, l'Administració també pot percebre, des del principi, ingressos addicionals més alts que els previstos en promocions de vivendes en lloguer amb opció de compra, especialment al començament de l'operació.

Estes figures són en estos moments estranyes a la normativa vigent en matèria de promoció de vivenda de protecció pública. No obstant això, a Catalunya s'ha aprovat la Llei 19/2015, de

¹³⁴ Com a exemple d'esta iniciativa, es pot analitzar en el "Programa de vivenda compartida" que es va desenvolupar al País Basc.

29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, en què se'n detalla el marc jurídic.¹³⁵

Cal analitzar les possibilitats reals d'aplicació d'estes figures jurídiques, per la possible contribució a la sostenibilitat dels comptes públics locals a l'hora d'anar incrementant progressivament el parc de vivenda pública.

Acció 3.5.4. Dissenyar una actuació de masoveria urbana

La fonamentació de la masoveria urbana procedix de la figura de la parceria rústica tal com es definix en l'article 28 de la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, segons la qual, pel contracte de parceria, el titular d'una finca o d'una explotació en cedix temporalment l'ús i el gaudi o algun dels seus aprofitaments, així com el dels elements de l'explotació, bestiar, maquinària o capital circulant, convenint amb el cessionari parcer a repartir-se els productes per parts alíquotes en proporció a les aportacions respectives.

Partint d'esta filosofia de recerca de relacions de col·laboració en què ambdós parts isquen beneficiades, sorgix la idea lògica d'estendre l'objecte d'aplicació del contracte a les finques urbanes i a les vivendes i els edificis de les ciutats.

Hui dia pot ser una forma d'ocupació de vivendes buides, de manera regulada i legal, que constituïx una via interessant perquè pisos i cases buides o en desús puguen aprofitar-se com a vivendes dignes per a persones que ho necessiten.

És un sistema que beneficia alhora la part usuària de l'immoble i la part propietària:

- d'una banda, permet que persones sense prou recursos troben alternatives a la vivenda més enllà de la vivenda protegida;
- de l'altra, brinda l'oportunitat al propietari de garantir que la seua propietat rep un manteniment alhora que contribuïx a una finalitat social.

¹³⁵ Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. <https://www.boe.es/boe/dias/2015/09/08/pdfs/boe-a-2015-9678.pdf>

Este model també és molt interessant per a intervencions de rehabilitació que asseguren elements estructurals constructius, i posteriorment actuacions de divisió i redistribució interior per a diferenciar els diferents usos possibles: vivendes, alberg, etc.

A Catalunya la masoveria està previst en la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En concret, l'art.42.3 estableix que des de les institucions públiques s'ha de donar suport a fórmules com la masoveria urbana per a evitar que hi haja vivendes desocupades a causa d'un mal estat, i en l'article es considera la masoveria urbana com un règim de vivenda destinada a finalitats socials.¹³⁶

Per a formalitzar-ho es pot acudir a diverses fórmules:

- l'article 17.5 de la LAU que regula el pagament de l'arrendament amb obres, precepte introduït per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'. Esta regulació empara combinar les obres amb el pagament d'una renda, que podrà ser fixa o anar augmentant a mesura que avancen les obres (llibertat d'acord entre les parts);
- contractes generals de societat civil (articles 1665 a 1678 del Codi civil), que són les disposicions que permeten establir un marc de drets, obligacions i aprofitament comú de l'immoble.

Per tot això, pot tindre un interés especial detectar un edifici o un conjunt de vivendes per a rehabilitar i ocupar-lo després les persones que han contribuït a recuperar-lo, aportant el seu treball a canvi del pagament de la renda de lloguer.

¹³⁶ A Barcelona hi ha diversos casos de masoveria urbana com el projecte MULA de Can Baró, al barri d'Horta-Guinardó, on un grup de joves vol rehabilitar un xalet modernista del 1924.

A les comarques de Girona, la Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social (Sergi) promou contractes de masoveria perquè persones amb pocs recursos puguin accedir a una vivenda digna.

A Sant Cugat, l'ajuntament, dona suport esta forma alternativa d'accés a la vivenda oferint assessorament i informació als interessats que busquen seguretat jurídica a través de l'Oficina d'Habitatge.

ESTRATEGIA 4. REHABILITAR, REGENERAR I RENOVAR LA CIUTAT DE VALÈNCIA

Tal com s'ha detallat en el capítol 2 –Vivendes: tipologies i característiques– del diagnòstic d'este Pla¹³⁷, prenent com a referència el Cens 2011 de Població i Vivendes de l'Institut Nacional d'Estadística, aproximadament 90.565 vivendes, el 21,6% del total del parc, es van edificar en el període 1961-1970, amb la qual cosa estan arribant a 50 anys d'antiguitat entre el 2011 i el 2020, i fins al 2030, any que pren com a referència la revisió simplificada del PGOU per a la finalització de les seues actuacions, 114.760 vivendes més compliran 50 anys, és a dir que el 48,9% del total del parc actual tindrà l'obligació d'emplenar i complir les prescripcions que la normativa estableix en matèria de l'**Informe d'Avaluació de l'Edifici** (IAE).

Tot això condicionarà de manera fonamental l'acció municipal en matèria de vivenda, que, per raons de seguretat, done compliment de la legalitat i de preservació del parc edificat, s'haurà d'adoptar una posició més enèrgica i proactiva respecte a les obligacions que cal dur a terme per les comunitats de propietaris.

No és objecte d'este Pla, pel seu període d'implantació fins l'any 2021, alterar l'orientació de les polítiques públiques en esta matèria, que ara com ara estan centrades en la tasca de foment i la divulgació, l'atorgament de subvencions per a la realització de les inspeccions o per a realització de reformes no estructurals, etc. No obstant això, es constata que a mitjà termini serà necessari passar a l'exigència efectiva de la legalitat, amb l'exercici de mesures d'inspecció i sanció i, en definitiva, elevar al rang de control de la legalitat urbanística el conjunt de les obligacions inherents a la preservació i al manteniment correctes de les edificacions.

¹³⁷ Vegey apartat 0, pàgina 33.

L'article 180 de la **Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana**¹³⁸, estableix un marc regulador prou clar sobre este tema:

"2. Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys i els d'edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent hauran de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'un informe d'avaluació, a càrrec d'un facultatiu competent, per a:

a) Avaluar el seu estat de conservació; en l'informe es consignaran els resultats de la inspecció, que almenys descriga els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'estes; així mateix, deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica.

b) D'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, este informe inclourà l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, i establirà si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) El certificat de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut adient i per mitjà del procediment establert per a este per la normativa vigent.

3. L'eficàcia del certificat exigeix remetre'n una còpia l'ajuntament. Al seu torn, l'ajuntament remetrà una còpia del certificat, legitimada pel secretari de l'ajuntament, per al seu depòsit en el registre de la propietat.

4. L'ajuntament podrà exigir dels propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions. Si estes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats."

A més, i sobre la base del que es preveu en la **Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes**, respecte a les actuacions de les administracions públiques locals en esta matèria, es determina que:

–Article. 4.4. "L'Informe d'Avaluació tindrà una periodicitat mínima de deu anys, podent establir les Comunitats Autònomes i els Ajuntaments una periodicitat menor".

–"Disposició transitòria primera. Calendari per a l'elaboració de l'informe d'avaluació dels edificis.

¹³⁸ http://www.docv.gva.es/datos/2014/07/31/pdf/2014_7303.pdf

(...) sense perjudici que les comunitats autònomes aprovin una regulació més exigent i del que disposin les ordenances municipals, l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació que regula l'article 4 s'ha de fer efectiva, com a mínim, en relació amb els edificis següents i en els terminis que s'estableixen a continuació:

a) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu amb una antiguitat superior a 50 anys, en el termini màxim de cinc anys, a comptar de la data en què assoleixin l'antiguitat esmentada, llevat que ja comptin amb una inspecció tècnica vigent, feta de conformitat amb la seva normativa aplicable i amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei. En aquest últim cas, s'ha d'exigir l'informe d'avaluació quan correspongui la seva primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que aquesta no superi el termini de deu anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Si és així, l'informe d'avaluació de l'edifici s'ha d'emplenar amb els aspectes que estiguin absents de la inspecció tècnica duta a terme.

b) Els edificis els titulars dels quals es pretenguin acollir a ajudes públiques amb l'objectiu d'emprendre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

c) La resta dels edificis, quan així ho determini la normativa autonòmica o municipal, que pot establir especialitats d'aplicació de l'informe esmentat, en funció de la seva ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

En conclusió, encara hi ha un cert marge per a generalitzar el compliment de les Inspeccions d'avaluació d'edificis:

- marge temporal, perquè es disposa d'un termini de 5 anys des del compliment dels 50 anys;
- marge formal, ja que les inspeccions tècniques dutes a terme fins hui permeten prorrogar fins 10 anys la nova revisió

No obstant això, la normativa estatal permet a l'Ajuntament de València regular jurídicament les condicions, els requisits i els procediments que contribuïsquen a graduar de manera adequada l'exigència d'estos informes d'avaluació.

En particular, s'han de tindre en compte els efectes i les responsabilitats derivades de l'exigència de l'IAE en alguns barris o àrees definides com a vulnerables, sobre la base de la delimitació realitzada per l'Oficina d'Estadística de l'Ajuntament en el seu treball Àrees Vulnerables de la Ciutat de València¹³⁹, en què l'estat de conservació dels edificis és més precari. En cas de detecció d'unes deficiències determinades de caràcter sever o de més quantia econòmica, els propietaris amb menys recursos poden trobar dificultats serioses per a esmenar els defectes.

¹³⁹ Vegeu la part I, apartat 3.4. "Àrees vulnerables", en la pàgina 162.

La normativa preveu els casos en què les administracions locals poden planificar ajudes, instar les ordres d'execució, actuar de manera subsidiària, imposar multes, etc., però hi ha un risc cert d'efecte acumulació d'esta situació per la mateixa concentració del parc residencial en les dos dècades entre els anys 1960 i 1980.

La relació d'objectius i accions prevista en esta estratègia és:

OBJECTIUS	ACCIONS
4.1. Analitzar el marc normatiu local per a incentivar les actuacions de rehabilitació del parc existent	4.1.1 Estudiar els canvis normatius o de procediment més adequats per a incentivar les actuacions de rehabilitació per part de comunitats de propietaris 4.1.2 Analitzar les possibilitats d'actuació de l'Ajuntament com a agent rehabilitador 4.1.3 Diagnosticar les possibilitats de generació d'ocupació mitjançant les actuacions de rehabilitació
4.2. Detectar les diferents tipologies d'edificació amb necessitats de rehabilitació o adequació	4.2.1 Actualitzar el mapa de infravivenda del municipi 4.2.2 Generar el mapa amb els edificis que hauran de presentar l'informe d'avaluació en els pròxims anys 4.2.3 Actualitzar l'inventari d'edificacions amb necessitats de millora de l'accessibilitat. 4.2.4 Inventariar les vivendes amb problemes de soroll excessiu
4.3. Consignar pressupostàriament les ajudes a la rehabilitació	4.3.1 Determinar les actuacions susceptibles de promoció prioritària: seguretat de l'edificació, accessibilitat, aïllament acústic, eficiència energètica, foment del lloguer... 4.3.2 Redactar les bases de convocatòria de les ajudes municipals
4.4. Delimitació de les zones urbanes degradades i els programes d'intervenció sociourbanística necessaris	4.4.1 Dur a terme els diagnòstics sociourbanístics dels barris o les zones detectades com a vulnerables
4.5. Vinculació de les polítiques de rehabilitació amb la reducció d'emissions.	4.5.1 Establir els objectius quantitatius d'estalvi energètic i reducció d'emissions a assolir per la ciutat de València mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes

OBJETIVO 4.1. ANALITZAR EL MARC NORMATIU LOCAL PER A INCENTIVAR LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ DEL PARC EXISTENT

Tal com s'ha indicat en la introducció d'esta estratègia, es requerix una reflexió sobre les condicions que ha de recollir la normativa per a implantar de manera progressiva les condicions que faciliten les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes a la ciutat de València.

El finançament d'actuacions de rehabilitació està orientat als conceptes subvencionals derivats del pla estatal i del pla autonòmic, per la qual cosa la incentivació d'un altre tipus d'actuacions s'ha de fer amb càrrec als pressupostos municipals.

La redacció de les convocatòries successives ha millorat, i en l'última Ordre 5/2016, de 19 de maig, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, per la qual s'aproven les bases reguladores del Programa de foment de la rehabilitació de l'edificació i es convoquen les ajudes per a l'exercici 2016, s'establix que, per a obtenir les ajudes, cal que l'edifici tinga l'informe d'avaluació corresponent.

A més, es definixen entre les actuacions subvencionables per a la conservació, les detectades per l'informe d'avaluació de l'edifici relatives a l'estat de la fonamentació, estructura i instal·lacions, cobertes, terrats, façanes i mitgeres o altres elements comuns.

No obstant això, cal analitzar que l'acolliment de les ajudes en els últims anys no ha sigut l'esperada, i que dels més de 18,5 milions d'euros de la convocatòria, s'han adjudicat només el 60% dels fons. Les causes que comunament s'adduïxen per a explicar esta falta de resposta, són la complexitat burocràtica que acompanya estes sol·licituds, les reticències a l'hora de fer públiques les dades corresponents als ingressos econòmics i el retard excessiu en els pagaments de les ajudes per part de les administracions.

En matèria de realització dels informes d'avaluació d'edificis (IAE) la Resolució de 19 de maig de 2016, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, convocava per a l'exercici 2016 les ajudes per al suport a la implantació de l'informe d'avaluació de l'edifici, per un import global de 334.000 euros, dels quals es van concedir també el 60% de les ajudes, distribuïdes en 650 expedients.

Per això, l'Ajuntament de València té marge de millora respecte al foment d'actuacions de rehabilitació determinades que considere prioritàries. En este sentit, hi ha precedents d'ajudes locals, com les bases reguladores de l'any 2009 de les campanyes municipals d'ajudes al pla de vivenda jove en centres històrics, que consistien en subvencions per a l'adquisició i la rehabilitació de vivendes per persones joves entre 18 i 35 anys, en l'àmbit de les àrees de

rehabilitació de València, o les campanyes municipals de subvencions per rehabilitació i millora en façanes, cobertes i unificació d'antenes televisives en centres històrics, també comprenen les àrees de rehabilitació de València¹⁴⁰.

Per això, és factible desenvolupar una política de foment de la rehabilitació local, de manera complementària a la ja existent per a altres actuacions més tradicionals.

Acció 4.1.1. Estudiar els canvis normatius o de procediment més adequats per a incentivar les actuacions de rehabilitació per part de comunitats de propietaris

Es durà a terme un estudi sobre les condicions més adequades per a incentivar a les comunitats de propietaris la realització d'obres de conservació de les vivendes, mitjançant l'anàlisi de les inspeccions tècniques d'edificis ja registrades en l'Ajuntament, la ubicació de les comunitats de propietaris que han sol·licitat ajudes per als IAE o per a actuacions de rehabilitació i les característiques de les principals deficiències la correcció de les quals es detecta en els informes.

Es farà una proposta de matèries que poden ser objecte de foment i d'ajuda per part de l'Ajuntament, respecte a actuacions que es considere no es cobrixen de manera suficient per la normativa estatal o autonòmica. Estes matèries poden estar relacionades amb les prioritats establides en l'objectiu 4.2. –Detecció de les diferents tipologies d'edificació amb necessitats de rehabilitació– o amb altres que es consideren més adequades d'acord amb les característiques de les subvencions que es planteja convocar.

Igualment, s'analitzaran alternatives per a agilitar i millorar els procediments de sol·licitud de les ajudes, de manera que:

- es preserve la confidencialitat de les dades econòmiques a consignar en les sol·licituds,

¹⁴⁰ Edicte de l'Excel·lentíssim Ajuntament de València corresponent a l'expedient 03910/2009/18 relatiu a les bases reguladores per a la concessió de subvencions per a la rehabilitació i millora en façanes, cobertes i unificació d'antenes televisives.

https://bop.dival.es/bop/drvisapi.dll?mival=di_veredictovis&idEdicto=1446332&mildioma=C

En les bases es relacionaven les àrees de rehabilitació: l'Àrea de Rehabilitació Integrada Concertada de Ciutat Vella, l'Àrea de Rehabilitació Integrada Concertada del Cabanyal-el Canyameler, les Àrees de Rehabilitació en Centres Històrics de Benifaraig, Carpesa, Massarrojos, Borbotó, les Cases de Bàrcena, Mauella, Beniferri, Campanar, Benimaclet, Castellar-l'Oliverar, la Torre, Natzaret, Benimàmet, el Palmar, Patraix i el Cabanyal-el Canyameler (àmbits no inclosos en el Pla Especial de Protecció), i àmbit de planejament M6C de Natzaret, declarat Àrea de Rehabilitació Urbana Perifèrica i l'Àrea de Rehabilitació de Russafa definida per la intersecció a eix de carrer de les vies següents: c/ d'Alacant, c/ de Xàtiva, c/ de Russafa –exclosos les finques ja incloses en l'Àrea de Rehabilitació Integrada Concertada de Ciutat Vella–, av. Del Regne de València –comprentent en este cas les edificacions que donen façana a banda i banda de l'avinguda–, av. De Peris i Valero, C/ de les Filipines i C/ de Gibraltar, exclosos en estos dos carrers les finques incloses en el corresponent Pla de Reforma Interior del Parc Central.

- les ajudes no es concedisquen al propietari, sinó a la comunitat, a fi d'evitar increments patrimonials en les declaracions de la renda de les persones físiques,
- s'abonen la major part de les ajudes concedides a l'inici de les obres.

En este sentit, es pot analitzar el projecte d'ajudes a la rehabilitació de la Generalitat per a l'exercici 2017, en el qual es busca donar més protagonisme a les característiques constructives de l'edificació, respecte a les condicions personals dels seus habitants, i també simplificar determinats tràmits administratius i de justificació documental¹⁴¹.

Acción 4.1.2. Analitzar les possibilitats d'actuació de l'Ajuntament com a agent rehabilitador

Sobre la base de la figura de l'agent urbanitzador, funció que pot ser assumida en exercici directe de les seues competències per part de les administracions públiques o les seues entitats instrumentals, es pot analitzar una intervenció similar en programes en què prevalguen actuacions de rehabilitació¹⁴².

La Conselleria d'Habitatge ha anunciat una adaptació de la LOTUP per a fer possible este règim d'actuació. En efecte, encara que la Llei 8/2013 ofereix una àmplia varietat de possibilitats de col·laboració per a escometre les obres, queda pendent aclarir els supòsits i un procediment simplificat que permeta desenvolupar esta tasca de gestió pública directa en coordinació amb les comunitats de propietaris.

¹⁴¹ Projecte ordre ajudes rehabilitació 2017

<http://www.vivenda.gva.es/documents/20557395/164165209/exp+Ordre+rehabilitaci%C3%B3n+edificatoria+2017/c1f28i99-6517-4599-a3b4-db2318f2f090>

¹⁴² Un exemple pràctic és el de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, que, utilitzant la Llei 8/2013 (3R) determina l'interés públic del procés rehabilitador i emet la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació (ACR) de la zona. Actua com a mediador amb les comunitats de propietaris, encarrega els projectes tècnics i les obres, avança els pagaments i recapta les quotes als veïns. Vegeu les Bases reguladores del pagament de la quota per contribució a les obres corresponents en l'àrea de conservació i rehabilitació de Pirineus a Santa Coloma de Gramenet.

http://www.gramenet.cat/fileadmin/files/ajuntament/obres/pirineus/mod.bases_regul.acr_pirineus.pdf

Acción 4.1.3. Diagnosticar les possibilitats de generació d'ocupació mitjançant les actuacions de rehabilitació

En col·laboració amb Inclusió Social i Ocupació, i sobre la base d'estudis duts a terme per diferents organismes com l'Institut Valencià de l'Edificació¹⁴³, es faran les previsions de creació o manteniment de llocs de treball que poden veure's associats a la generació dels projectes de rehabilitació que es fomenten amb les ajudes municipals.

¹⁴³ Vegeu l'apartat 2.4.10. "Institut Valencià de l'Edificació (IVE).", pàgina 87.

OBJETIVO 4.2. DETECTAR LES DIFERENTS TIPOLOGIES D'EDIFICACIÓ AMB NECESSITATS DE REHABILITACIÓ O ADEQUACIÓ

A més de l'anàlisi normativa i de prioritats duta a terme en l'objectiu 4.1, es considera que hi ha diferents tipologies d'edificis i vivendes que, per les seues característiques i condicions especials de conservació o compliment de la legalitat, han de ser objecte de seguiment específic.

Per a fer-ho, s'hauran de generar o actualitzar els inventaris existents, a fi de planificar adequadament les necessitats de finançament i la relació d'actuacions que cal fer d'acord amb el que es preveu en la resta de les accions d'este pla, especialment en l'objectiu 4.3 – Consignació pressupostària de les ajudes a la rehabilitació.

Acció 4.2.1. Actualitzar el mapa d'infravivenda del municipi

L'acció consistix en la coordinació i la gestió de la informació generada en diferents regidories, en particular les de Benestar Social i Urbanisme, per a l'elaboració d'un mapa d'infravivendes, és a dir vivendes que no complixen les condicions mínimes d'habitabilitat.

Des de l'àmbit de Benestar Social, es disposa de la informació generada gràcies a l'elaboració del Cens de vivenda precària. A l'efecte d'este cens, s'entén per vivenda precària:

“L'hàbitat que, tot i ser utilitzat com a estatge humà, no reünix les característiques i les condicions d'habitabilitat mínimes per a ser considerat una vivenda digna, ni és adequada o susceptible de la seua conversió en això”. Poden ser barraques, barracons, pisos o cases abandonades o declarades en ruïnes, coves, caravanes, etc. Poden mancar, encara que no sempre, de subministraments bàsics (llum, aigua i gas) i solen estar situades en carrers deteriorats, solars, fàbriques, naus o estacions abandonades.¹⁴⁴

No obstant això, el concepte d'infravivenda es pot abordar no solament des d'un enfocament d'intervenció social, sinó també urbanístic. La llei valenciana en matèria de vivenda no estableix una definició d'infravivenda, però tant la catalana com la basca coincidixen que és la vivenda

¹⁴⁴ Vegeu [Estudi complet Cens de Vivenda Precària, anàlisi de resultats 2015](#), p.5.

que es destina a ús residencial sense tindre les condicions legals per a això, perquè no arriba a les condicions mínimes d'habitabilitat. En este sentit, el concepte d'infravivenda inclou el de vivenda precària, però és més ampli, en la mesura en què no exclou la possibilitat de conversió futura en una vivenda digna.

És una tasca fonamental de l'Ajuntament, en matèria de control de la legalitat urbanística, detectar quines vivendes o quins edificis manquen de la llicència preceptiva de primera ocupació o cèdula d'habitabilitat, en els casos en què esta autorització és preceptiva. L'absència d'esta pot ser indicador de la presència de vivendes que no reuniten les mínimes condicions d'habitabilitat.

Esta acció promou la col·laboració i la coordinació entre les regidories de Benestar Social, Vivenda i Urbanisme en la detecció d'infravivenda que hi ha al municipi, i permet la posada en relació de les diferents accions d'inclusió social, d'una banda, amb les polítiques de rehabilitació i preservació de la legalitat urbanística obligació de l'Ajuntament.

A més, la Llei per la funció social de l'habitatge, en l'article 28 estableix la infravivenda com un supòsit en què les administracions públiques (regional i local) han de promoure una acció protectora, a fi que no es produísca una desigualtat o discriminació en l'accés a la vivenda.

Acció 4.2.2. Generar el mapa amb els edificis que hauran de presentar l'informe d'avaluació en els pròxims anys

L'Ajuntament elaborarà un mapa en què detallarà els edificis que arribaran a 50 anys d'antiguitat, sobre la base de l'any de construcció, a l'efecte de dirigir a l'inici de cada any recordatori de les obligacions legals vigents en matèria de realització de l'informe d'avaluació d'edificis i detectar eventuais zones d'actuació prioritària.

Acció 4.2.3. Actualitzar l'inventari d'edificacions amb necessitats de millora de l'accessibilitat

Sobre la base de les disposicions arrecollides en l'Ordenança d'accessibilitat en el medi urbà del municipi de València, les característiques d'uns edificis determinats (dificultats per a instal·lació de rampes o ascensors) i els elements detectats en el treball d'àrees vulnerables de la ciutat de València (més presència de persones majors soles o dependents), es pot establir una llista d'edificis que presenten més mancances d'accessibilitat.

A més, i tal com s'ha detallat en l'apartat 2.2.3. del diagnòstic¹⁴⁵, hi ha uns districtes determinats en què es produïx més presència percentual de vivendes no accessibles, i que solen coincidir amb les zones on hi ha també més concentració de vivendes buides.

Acció 4.2.4. Inventariar les vivendes amb problemes de soroll excessiu

Tal com s'analitza en l'apartat 3.3.7 del diagnòstic –Zones amb un nivell alt de contaminació acústica– (part I, pàgina 162), el Mapa Estratègic del Soroll del terme municipal detecta zones importants amb un nivell elevat de contaminació acústica.

Per això han de tindre's en compte les actuacions d'aïllament acústic com a objecte de foment per part de les ajudes a la rehabilitació o l'adequació dels immobles que es decidisca convocar.

¹⁴⁵ Apartat 2.2.3, "Ascensor i accessibilitat", pàgina 39.

OBJETIVO 4.3. CONSIGNAR PRESSUPOSTÀRIAMENT LES AJUDES A LA REHABILITACIÓ

A mesura que vagen executant-se les diferents accions establides en els objectius 4.1 i 4.2, es podran anar dissenyant i concretant les necessitats de rehabilitació que poden satisfer-se de manera més efectiva mitjançant eventuais convocatòries d'ajudes municipals.

Partint del supòsit que les convocatòries d'ajudes a la rehabilitació de caràcter autonòmic continuaran substanciant-se, i que, per tant, hi haurà fons per a atendre les necessitats de rehabilitació més genèriques, serà l'Ajuntament qui haja d'atendre amb els seus fons altres problemàtiques més específiques presents a la ciutat de València.

Per a fer-ho, es partix del fet que les conclusions que resulten de l'elaboració dels mapes d'infravivenda (acció 4.2.1), d'accessibilitat (acció 4.2.3) i de soroll (acció 4.2.4), permetran coadjuvar a definir les línies municipals d'ajudes a la rehabilitació, a la millora de l'accessibilitat i a la resta de les matèries relacionades (aïllament tèrmic, eficiència energètica, necessitats de reforma interior...).

Acció 4.3.1. Determinar les actuacions susceptibles de promoció prioritària

De les anàlisis plantejades en esta estratègia, s'hauran de prioritzar les línies d'ajudes municipals o les mesures de foment que es consideren prioritàries.

A priori, este Pla considera que les actuacions més significatives podran ser les relacionades amb:

- la millora de la seguretat dels edificis habitats que presenten condicions d'habitabilitat deficients,
- l'adequació de les edificacions d'acord amb el que estableix la normativa vigent en matèria d'accessibilitat,
- les ajudes per a promoure l'aïllament acústic i l'eficiència energètica dels edificis.

Dels estudis proposats resultaran, igualment, la determinació de les zones d'actuació preferent, que s'entén que coincidiran amb les de més presència de població vulnerable. Això

permetrà dimensionar adequadament el conjunt de les mesures objecte de foment, quant al nombre possible a subvencionar, i d'eixa manera fer les dotacions econòmiques aconsellables.

Acción 4.3.2. Redactar les bases de convocatòria de les ajudes municipals

D'acord amb els resultats dels mapes elaborats, i a la quantificació del nombre de possibles actuacions a subvencionar, s'hauran de redactar les bases reguladores corresponents de les convocatòries d'ajudes. Òbviament, com que es fomenten fets subvencionables diferents dels previstos en les convocatòries dutes a terme per altres administracions públiques, s'hi necessitarà una cobertura normativa pròpia.

OBJETIVO 4.4. DELIMITAR LES ZONES URBANES DEGRADADES I ELS PROGRAMES D'INTERVENCIÓ SOCIOURBANÍSTICA NECESSARIS

Sobre la base de l'experiència que està desenvolupant-se amb la gestió de l'actuació de regeneració i renovació urbana del barri del Cabanyal-el Canyameler, s'ha constatat la complexitat que suposen els processos d'intervenció sociourbanística, especialment quan no es va escometre en el seu moment una tasca preventiva i coordinada al voltant de la recuperació del barri.

Un nivell de degradació com el que s'ha esdevingut al Cabanyal és fruit d'un procés lent, però continuat, al llarg del qual es manifesten senyals i indicadors que evidenciaven la dificultat creixent de fer reversible la situació.

Salvant les distàncies pel que fa a la gravetat i la intensitat d'estos senyals i indicadors, en altres zones de la ciutat de València també estan produint-se processos de degradació urbana i social, que es poden agreujar si no s'actua per mitjà de diferents accions en la reversió¹⁴⁶.

En este sentit, cal destacar la tasca duta a terme per l'Oficina Municipal d'Estadística en el document d'Àrees vulnerables de la ciutat de València, i que s'ha presentat en la part I d'este document¹⁴⁷.

Pel que fa a l'anàlisi de zones urbanes degradades, destaca l'indicador socioeconòmic d'este treball, un indicador sintètic resultant de la integració d'un conjunt de variables socioeconòmiques i urbanístiques¹⁴⁸.

Si atenem el nivell de vulnerabilitat estimat per este indicador, es pot observar que es donen els percentatges més elevats de població en situació de vulnerabilitat als districtes dels Poblatos Marítims, Rascanya i l'Olivereta, en els quals més de la quarta part de la població està classificada com a vulnerable.¹⁴⁹

En matèria de vivenda, este indicador advertix que es poden produir processos d'empitjorament de les condicions de manteniment dels edificis, més presència de la vivenda i

¹⁴⁶ Vegeu el resum d'informació de la trobada amb la responsable de la Secció Econòmica de l'ETSAV (part I, apartat 2.4.14, p. 94).

¹⁴⁷ Vegeu la part I, apartat 3.4. –Àrees vulnerables–, p. 162.

¹⁴⁸ Esta anàlisi es podria completar eventualment amb altres indicadors, com la presència creixent de vivenda buida o l'increment de diferència dels preus de venda oferits, tal com s'ha analitzat en el punt 2.3.2 del diagnòstic (p. 49).

¹⁴⁹ Vegeu la Taula 41. Estimació del nivell de vulnerabilitat residencial per districtes, d'acord amb el treball d'Àrees vulnerables, indicador sintètic socioeconòmic, p. 163.

buits urbans sense edificar, i es creen barris menys cohesionats i menys atractius per a viure-hi.

No obstant això, amb vista a la planificació d'actuacions de renovació i regeneració urbana, en cas que puguin arribar a ser necessàries, cal més aprofundiment en l'anàlisi d'unes qüestions determinades.

D'esta manera, sobre la base de les tipologies de vivendes amb més necessitats de rehabilitació, per l'antiguitat o l'estat de conservació, es determinaran les zones amb més concentració d'estes i en què, a més, es donen els índexs més elevats de vulnerabilitat social.

Per això, es considera adequat fer diagnòstics de caràcter sociourbanístic, semblants als que es duen a terme per justificar de les sol·licituds d'ajudes de regeneració i renovació urbanes, a fi de dimensionar adequadament la problemàtica d'estos barris i dur-hi a terme actuacions preventives que coadjuven a corregir determinats indicadors o senyals de degradació.

Sense haver d'arribar a completar els diagnòstics com si es tractara de documents formals, sí que cal recopilar la informació més significativa que pot evidenciar una necessitat futura d'actuació integrada, que pot ser:

- L'anàlisi de la situació social, econòmica i ambiental de l'àmbit, justificat sobre la base d'indicadors i d'índexs estadístics objectius en relació amb la mitjana municipal, autonòmica i estatal o, en defecte d'això, sobre la base d'informes tècnics.
- Una relació de possibles accions Integrades que caldria escometre, les maneres d'executar-les i gestionar-les, i també com la programació temporal.
- La compatibilitat d'estes actuacions amb l'ordenació urbanística
- La viabilitat econòmica de les propostes, especialment si es planteja la participació de la inversió privada de propietaris individuals, qüestió clau si es preveuen ajudes perquè es duguen a terme actuacions de rehabilitació i hi ha una presència important de persones amb recursos baixos.
- A l'efecte de possibles subvencions, mesures complementàries proposades en els àmbits social, econòmic i ambiental, avaluant els recursos i els servicis públics que haurien d'emprar-s'hi.

Sobre la base d'esta metodologia, es podrà tindre una aproximació més precisa de les problemàtiques i del cost de les possibles solucions que s'haurien d'escometre en el cas que es plantegen actuacions integrals de regeneració i renovació urbanes i, si escau, veure la viabilitat del fet que estes actuacions puguin ser objecte de convenis finançats amb càrrec a fons autonòmics, estatals o europeus.

Acció 4.4.1. Elaborar els diagnòstics sociourbanístics dels barris o les zones detectades com a vulnerables

L'acció per a complir este objectiu seria única, i és fonamental la centralització de la informació per una regidoria responsable i la coordinació d'Urbanisme, Servicis Socials i Vivenda, a fi d'analitzar les dades disponibles i la situació general de cada àrea o zona vulnerable detectada.

A més, es licitarà l'elaboració de tres diagnòstics sociourbanístics per als 3 districtes en què es partix d'una presència més elevada de població vulnerable, en concret, la zona sud de l'Olivereta, la zona sud dels Poblatos Marítims (Natzaret) i la zona central de Rascanya (Orriols i la part est de Torrefiel), a fi de delimitar les zones que puguen constituir-se com a àrees de regeneració i renovació urbanes.

OBJETIVO 4.5. VINCULAR LES POLÍTIQUES DE REHABILITACIÓ AMB LA REDUCCIÓ D'EMISSIONS

Segons les dades registrades en l'estratègia davant del canvi climàtic 2020 de l'Ajuntament de València¹⁵⁰, el sector residencial suposa el 34% del consum elèctric de la ciutat i el 24% de les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle.

La vinculació entre la realització d'obres de rehabilitació que servisquen per a millorar l'eficiència energètica dels edificis i la disminució correlativa d'emissions contaminants és una tendència que s'ha anat consolidant des que es va detectar els edificis i el transport com les dos principals àrees d'actuació de les autoritats locals, dins dels programes d'acció comunitària en matèria de medi ambient.

La carta d'Aalborg, les agendes locals 21 i el Pacte dels Alcaldes (Covenant of Mayors) van permetre que els municipis participaren activament de la lluita contra el canvi climàtic, mitjançant compromisos concrets de reducció d'emissions. En el cas de València, la ciutat s'adherix al Pacte el 10 de febrer de 2009 i assumix l'objectiu de reduir un 20% les emissions per al 2020, prenent com a base les quantificades l'any 2007.

En este sentit, és convenient detectar i mesurar la tendència que es va produint al voltant de la sol·licitud de subvencions per a la millora de la qualitat i la sostenibilitat, tal com ve en les ordres d'ajudes, respecte a actuacions com:

- a) La millora de les envolupants tèrmiques dels edificis per a reduir la seua demanda energètica de calefacció o refrigeració, millora del seu aïllament tèrmic, la substitució de fusteries i envidraments dels buits, o altres, incloent-hi la instal·lació de dispositius bioclimàtics.
- b) La instal·lació de sistemes de calefacció, refrigeració, producció d'aigua calenta sanitària i ventilació per al condicionament tèrmic, o l'increment de l'eficiència energètica dels ja existents.
- c) La instal·lació d'equips de generació o que permeten la utilització d'energies renovables com l'energia solar, biomassa o geotèrmia que reduïsquen el consum d'energia convencional tèrmica o elèctrica de l'edifici.

¹⁵⁰ Estratègia davant del canvi climàtic 2020

[https://www.valencia.es/ayuntamiento/energias.nsf/0/ce8ee97fb3b56072c1257ed7002be1ce/\\$FILE/Estrategia%20Valencia%202020.pdf?OpenElement&lang=1](https://www.valencia.es/ayuntamiento/energias.nsf/0/ce8ee97fb3b56072c1257ed7002be1ce/$FILE/Estrategia%20Valencia%202020.pdf?OpenElement&lang=1)

d) La millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions comunes d'ascensors i il·luminació, de l'edifici o de la parcel·la, mitjançant actuacions com la substitució de llums i lluminàries per altres de més rendiment energètic, generalitzant per exemple la il·luminació LED, instal·lacions de sistemes de control d'encesa i regulació del nivell d'il·luminació i aprofitament de la llum natural.

e) La millora de les instal·lacions de subministrament i instal·lació de mecanismes que afavorisquen l'estalvi d'aigua, així com la implantació de xarxes de sanejament separatives en l'edifici i d'altres sistemes que afavorisquen la reutilització de les aigües grises i pluvials en el mateix edifici o en la parcel·la o que reduïsquen el volum d'abocament al sistema públic de clavegueram.

f) Les que milloren el compliment dels paràmetres establits per a la protecció contra el soroll.

Del resultat d'estes llistes de subvencions i les tipologies d'actuacions dutes a terme es poden establir estimacions sobre la reducció d'emissions aconseguida.

Acció 4.5.1. Establir els objectius quantitatius d'estalvi energètic i reducció d'emissions a assolir per la ciutat de València mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes

De les previsions d'actuacions que es duen a terme en matèria de rehabilitació per a la millora de la qualitat i la sostenibilitat de les edificacions, i també de les que es duen a terme en les àrees de regeneració i renovació urbanes en matèria d'urbanització (increment de zones verdes i espais destinats a vianants), es poden estimar les reduccions d'emissions GEI.

Com a referència, en matèria d'edificació, cal destacar el treball elaborat per l'Institut Valencià de l'Edificació "Catàleg de tipologia de l'edificació residencial"¹⁵¹, en què mostren diferents possibilitats i mesures per a millorar l'envolupant tèrmica dels edificis, i n'avaluen el cost econòmic, el percentatge de millora d'eficiència energètica i la reducció d'emissions associada a estes mesures.

¹⁵¹ Catàleg de tipologia d'edificació residencial. Vegeu <http://www.five.es/component/content/article/115,1,46/1089.html>

ESTRATEGIA 5. PROMOURE LA PROXIMITAT I LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El conjunt d'estratègies i accions desenvolupades en este Pla no aconseguiran una resposta i un grau de coneixement adequats per part de la ciutadania si no s'articulen mecanismes d'informació, participació i seguiment de caràcter obert i accessible.

Per això, és fonamental incrementar i millorar la presència de tota la informació referent a la vivenda i els procediments que permeten millorar les condicions d'accés a esta. Així mateix, s'hauran d'articular mecanismes i eines que faciliten i fomenten una participació real i efectiva de la ciutadania en aspectes essencials de la política de vivenda municipal.

Les accions previstes en el primer objectiu d'esta estratègia busquen reforçar el caràcter de servici públic que l'Ajuntament adopta en esta matèria.

En este sentit, i amb vista a millorar les condicions de transparència i bon govern en l'execució de les polítiques públiques de vivenda, s'haurà de convergir cap al compliment de les determinacions contingudes en l'article 4 de la Llei per la funció social de l'habitatge, sobre la qualitat de la prestació i l'avaluació del Servici de Vivenda, com a servici d'interés general. En este article s'establix que:

“1. Les administracions públiques han de garantir que els serveis d'habitatge de la seua competència es presten en unes condicions mínimes i raonables de qualitat i han d'incloure cartes de servei en el marc regulador del servei d'interés general en matèria d'habitatge, que seran aprovades per l'òrgan competent en la matèria de cadascuna d'aquestes.

Aquestes cartes de servei hauran d'establir, com a mínim:

a) L'organització i la forma de gestió del servei.

- b) La identificació dels responsables de la gestió.
 - c) Els estàndards mínims de qualitat del servei desglossats, si de cas, per categories de prestacions, i els indicadors i instruments per a avaluar-ne l'aplicació. En aquest sentit, hauran d'indicar el temps màxim d'espera en el registre de demandants i les conseqüències de la superació d'aquest termini.
 - d) Les condicions d'accés.
 - e) Els drets i deures dels usuaris.
 - f) El règim econòmic aplicable, amb indicació de les taxes i els preus públics que siguin aplicables, si de cas.
 - g) Les vies de reclamació o els recursos de què disposen.
 - h) Les vies establides perquè els usuaris puguin obtenir informació i orientació amb relació al servei públic.
2. Les cartes de servei tenen naturalesa reglamentària. El seu contingut és vinculant tant per a l'administració com per als ciutadans i pot ser invocat en via de recurs o reclamació.
3. S'oferirà una informació sobre el servei d'interès general d'habitatge que serà veraç, objectiva i actualitzada i es publicarà de forma clara, estructurada, comprensible i fàcilment localitzable, per mitjà del portal de transparència GVA Oberta a què fa referència la legislació valenciana en matèria de transparència, bon govern i participació ciutadana.
4. Periòdicament, les administracions públiques han de realitzar una avaluació de les polítiques d'habitatge a l'efecte d'identificar els ajustos necessaris i calibrar l'eficàcia de les mesures contingudes en la legislació vigent. Pel que fa a la Generalitat, aquesta avaluació es realitzarà anualment i, amb més detall, quinquennalment.

D'altra banda, en el segon objectiu es recullen les diferents modalitats de participació incloses en les estratègies 1 i 3. En particular, es promou una implicació directa de la ciutadania en el disseny i el seguiment dels procediments d'adjudicació de vivendes i ajudes públiques. Així mateix, es fomenta l'aprofitament de les capacitats d'autoorganització de la ciutadania per a la promoció de vivendes assequibles.

OBJETIVO 5.1. CONSOLIDAR I AMPLIAR ELS CANALS I ELS MECANISMES D'INFORMACIÓ I ATENCIÓ A LA CIUTADANIA EN TEMES DE VIVENDA

El conjunt d'accions en matèria de vivenda, per la seua varietat, caràcter tècnic i execució per part de diferents regidories i entitats públiques requerix d'una forma de presentació ordenada i accessible a la ciutadania en general.

A més de la possibilitat de disposar de la informació rellevant en qualsevol moment, és fonamental generar un estructura de consulta de les qüestions específiques més rellevants, de manera que la persona usuària dels servicis dispose d'una atenció com més integral i especialitzada millor.

Acción 5.1.1. Coordinar els punts d'informació ciutadana especialitzats en matèria de vivenda mitjançant les cartes de servicis

En estos moments hi ha diversos punts d'informació en matèria de vivenda:

- Edifici Tabaquera - Servici de Vivenda
- Edifici Tabaquera - OMIC
- Centres municipals de Servicis Socials
- AUMSA

A l'efecte de millorar la prestació de l'atenció a la ciutadania, al voltant d'objectius comuns de prestació del servici d'interés general en matèria de vivenda, i amb la finalitat de donar un marc d'actuació comú a totes les regidories que hi intervenen, es coordinaran estos punts d'informació mitjançant l'elaboració de les cartes de servici previstes en la Llei per la funció social de l'habitatge.

D'esta manera, les persones usuàries coneixeran el contingut dels servicis que presta l'Ajuntament en conjunt, i no dependrà de la major proactivitat d'unes regidories determinades a l'hora de fer accessibles les seues actuacions.

Acció 5.1.2. Consolidar i desenvolupar la disponibilitat de la informació en matèria de vivenda en el web municipal

En l'actualitat hi ha uns quants apartats en matèria de vivenda, amb informació dispersa en diferents pàgines o espais web corporatius. Això fa que siga complex fer, per a les persones interessades, un seguiment adequat de la informació i les iniciatives municipals que sorgixen en matèria de vivenda.

D'esta manera, hi ha:

- Una pàgina web especialitzada en vivenda, amb les últimes iniciatives de la Regidoria creada esta legislatura municipal <http://vivienda-valencia.es/es>
- Un apartat en el web municipal d'Urbanisme i Vivenda, que, al seu torn, es desglossa en AUMSA, Urbanisme i Vivenda.
- L'apartat d'AUMSA porta a una pàgina web específica d'AUMSA <http://www.aumsa.es/>, amb informació sobre les seues actuacions i promocions.
- Finalment, està l'apartat web de Benestar Social, que inclou la vivenda entre els seus recursos d'atenció a col·lectius en situació o risc d'exclusió social, encara que disposa de díptics informatius sobre "Atenció a tota la població", en què inclou necessitats relacionades amb la vivenda i el Servei de Mediació Hipotecària i el corresponent a l'Oficina d'Infovivenda Solidària, adherida al Pla Lloga.

En conclusió, cal, independentment de la regidoria que a cada moment gestione cada programa, un canal d'accés a la informació com més uniforme millor, especialment referent a la pàgina web municipal, on hauria d'agrupar-se tota la informació bé en un sol apartat web corresponent a l'apartat "Vivenda", ja com a regidoria independent, o desenvolupar el web <http://vivienda-valencia.es/es>, si es vol fomentar un web de caràcter temàtic.

En este sentit, cal esmentar també el mapa interactiu d'informació urbanística¹⁵², que ofereix de manera accessible informació urbanística i cadastral, i es completa amb altres mapes temàtics. Amb la nova versió del mapa¹⁵³, l'accessibilitat a la informació s'ha millorat encara més i el contingut està enriquit.

¹⁵²

http://mapas.valencia.es/websmunicipales/urbanismo/web_urbanismo.jsp?lang=es&lang=1&nivel=5%5f6

¹⁵³

<https://aytovalencia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d2c2a1b4877b42ba80dace1102003b64>

No obstant això, pel seu caràcter tècnic, una gran part de la informació disponible continua sent difícil d'accedir per a una persona no especialista. Per tant, es recomana la inclusió progressiva d'enllaços i informació explicativa addicional, amb vista a facilitar la utilització i la interpretació de la informació disponible per part de la ciutadania en general.

OBJETIVO 5.2. PROMOURE I FACILITAR PROCESSOS DE PARTICIPACIÓ I IMPLICACIÓ CIUTADANA.

La presa en consideració de les necessitats, els coneixements i les propostes d'un ampli espectre de persones i entitats concernides pel Pla ha sigut un element central en el procés d'elaboració del Pla Estratègic. La informació aconseguida en les trobades mantingudes, que està disponible en forma resumida en el diagnòstic, va ser un element determinant per al desenvolupament de diverses de les propostes, en particular les de més potencial innovador.

En el desenvolupament del Pla, es vol donar continuïtat a la implicació dels diferents sectors, persones i entitats. En este sentit, diverses de les actuacions inclouen de manera directa modalitats de participació i implicació ciutadana, en particular les actuacions contingudes en l'estratègia 1, relacionades amb la creació de procediments d'atenció a la demanda, adjudicació i gestió dels recursos.

A això cal afegir el compromís de transparència pel que fa a l'execució del Pla, previst en l'estratègia 6.

Acción 5.2.1. Determinar la modalitat de participació del tercer sector en la Comissió Municipal de Vivenda

Es determinen les modalitats de participació d'entitats del tercer sector en la Comissió Municipal de Vivenda, tant en elaboració dels procediments com en l'execució.

Les modalitats de participació s'inclouran com a part del funcionament de la Comissió Municipal de Vivenda (vegeu l'Acción 1.1.1 en la pàgina 206).

Acción 5.2.2. Posar en marxa el procés d'elaboració col·lectiva dels procediments associats a l'estratègia 1

S'engegarà un procés d'elaboració col·lectiva dels procediments associats a l'estratègia 1, sobre la base del procediment descrit en l'annex 3 del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat

de València. El resultat d'este procés col·laboratiu serà considerat per la Comissió Municipal de Vivenda en l'elaboració dels procediments previstos en les actuacions de l'estratègia 1.

Acción 5.2.3. Fomentar l'aprofitament de la capacitat d'autoorganització de la ciutadania per a la provisió de vivenda assequible

No hi ha dubte que moltes ciutadanes i ciutadans disposen d'un nivell alt de capacitat d'autoorganització, també en el sector de la vivenda. L'aprofitament no solament fomenta la participació i la implicació ciutadana, a més hauria d'implicar menys cost per a l'Administració. En diverses de les seues accions de l'estratègia 3, el Pla inclou diverses accions que fomenten esta via. L'exemple més evident n'és el foment del cooperativisme en cessió d'ús o lloguer, però també cal esmentar altres accions que busquen fomentar la col·laboració entre la ciutadania per a millorar l'accessibilitat a la vivenda, com la masoveria, les propietats compartides i, fins i tot, la recerca de noves fórmules per a incentivar les actuacions de rehabilitació d'edificis.

Es farà un seguiment de les accions que promouen la implicació de la ciutadania en la solució de les seues necessitats residencials i l'aprofitament de la seua capacitat d'autoorganització. Una vegada l'any, en el marc del balanç del grau d'execució del Pla Estratègic (vegeu l'Acción 6.1.2 en la pàgina 328), es redactarà un apartat o informe específic que examine el progrés del Pla en estos aspectes, avalue l'èxit de les accions i emeta recomanacions sobre la manera de millorar-ne l'eficàcia.

ESTRATEGIA 6. FER EL SEGUIMENT, L'AVALUACIÓ I LA DIFUSIÓ DEL PLA ESTRATÈGIC

Per al desenvolupament reeixit del Pla, és imprescindible articular els procediments de seguiment i avaluació del seu avanç. Així mateix, es determina un procediment per a l'avaluació final del pla, ja que es considera que, de les conclusions i l'experiència que s'obtinguen pel que fa a l'execució, sorgirà un següent pla amb noves línies estratègiques i un abast i àmbit temporal diferents.

D'altra banda, el Pla no pot pretendre ser un document estàtic sense possibilitat de modificació respecte al diagnòstic inicial, per la qual cosa cal articular la gestió de canvis. El context actual de canvi permanent en matèria de vivenda, tant pel que fa a la situació del mercat immobiliari, l'evolució del mercat de treball, la configuració de les ajudes estatals o autonòmiques per a col·lectius específics, la capacitat d'inversió i foment per part de les administracions públiques, les prioritats del pla estatal de vivenda i, sobretot, l'evolució tan dinàmica en matèria de regulació de la vivenda que es dona a hores d'ara a la Comunitat Valenciana, obligaran amb seguretat a reajustar el contingut de totes o alguna de les estratègies dissenyades inicialment i, potser, trobar possibilitats reals de millorar els resultats plantejats.

Finalment, per a garantir la transparència i afavorir la implicació ciutadana, cal la creació d'un sistema de difusió dels avanços i els resultats del Pla.

OBJETIVO 6.1. ARTICULAR ELS PROCEDIMENTS DE SEGUIMENT, AVALUACIÓ I GESTIÓ DE CANVIS DEL PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA

A través d'este objectiu, es determinarà un procediment simplificat per a la revisió del compliment del pla, així com un procediment de gestió de canvis. Així mateix, es determinarà un procediment per a l'avaluació final del pla.

Acción 6.1.1. Constituir i regular una mesa de seguiment i avaluació del Pla Estratègic

S'articularà una mesa de seguiment d'avaluació i compliment del Pla, coordinada per la Regidoria de Vivenda en qualitat d'impulsora de les accions contingudes en el Pla, i hi actuarà com a secretaria especialitzada en el procediment d'avaluació de les estratègies, els objectius i les accions plantejats. Formaran part de la mesa, a més de la Regidoria de Vivenda, la regidoria responsable dels servicis socials generals, i també les altres regidories amb responsabilitat en l'execució del Pla. Així mateix, es valorarà la inclusió en la mesa d'altres entitats municipals i d'entitats del tercer sector.

Segons l'abast i la configuració final de la Comissió municipal de vivenda, esta pot assumir entre les seues funcions el seguiment del Pla, o se'n pot crear un òrgan independent.

Acción 6.1.2. Fer un balanç periòdic del grau d'execució del Pla Estratègic

Es planteja que la Prefectura de Servici de la regidoria competent en matèria de vivenda coordine l'actualització dels indicadors associats a cada acció, amb la periodicitat que estime més adequada i, en tot cas, al final de cada any, a l'efecte d'elaborar un informe d'execució anual del Pla Estratègic de Vivenda.

Este informe serà objecte de presentació, debat i anàlisi en la mesa de seguiment i avaluació del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València, configurada sobre la base del que es preveu en l'objectiu 6.1.

L'informe haurà d'analitzar el grau de desenvolupament de cadascuna de les accions, els canvis en el context que influïxen sobre el desenvolupament de l'acció i els possibles canvis requerits per a l'assoliment definitiu de cada objectiu.

Detallarà, si és el cas, els eventuais canvis en les necessitats operatives o econòmiques requerides per a portar a bona fi l'assoliment de les accions i dels objectius.

De manera desglossada, s'inclourà el grau d'execució pressupostària per a les accions que tinguen dotació econòmica assignada.

Igualment, l'informe proposarà de manera justificada la necessitat de modificar, crear o suprimir certes línies de treball sobre determinades accions o objectius, sobre la base de fets no previstos amb incidència significativa (modificacions normatives, pressupostàries, organitzatives...).

També es consignaran els condicionants que no depenguen de l'impuls o l'acció de les regidories participants en el Pla, com ara decisions dels òrgans de govern municipals que afecten el contingut del Pla o la necessitat del desenvolupament de normes que siguen competència d'altres administracions públiques.

Una vegada definits els graus d'execució de cadascuna de les accions i, si és el cas, les modificacions en les accions i els objectius que es plantegen, es redactarà un informe final d'avaluació anual del compliment del Pla.

Este informe es traslladarà a la taula resum que conté la llista tots els objectius i accions, i es publicarà en l'espai definit en l'objectiu 6.2 per a la difusió pública de l'execució del pla, en el primer trimestre de cada any.

Acció 6.1.3. Elaborar l'informe d'avaluació final del Pla Estratègic

En el moment de la finalització del Pla, l'any 2021, s'elaborarà un informe final en què s'analitzaran:

- Les modificacions que s'han produït, respecte a les previsions inicials de les accions, els objectius i les estratègies del Pla.
- El grau d'execució final de les accions i els objectius plantejats inicialment, amb un resum de les línies de treball que s'han anat desenvolupant per a aconseguir el compliment de cada acció i objectiu.
- El nivell d'abast de cada objectiu i estratègia, i l'efecte sobre la situació residencial de la ciutat de València.
- Si és el cas, les causes que han motivat l'incompliment total o parcial de determinades accions o objectius.

- Els fets que es consideren rellevants i que han afectat el desenvolupament del Pla, com ara:
 - Les modificacions significatives que s'hi han produït, respecte a les previsions inicials del diagnòstic de la situació.
 - Evolució dels pressupostos municipals en les partides que afecten la matèria de vivenda.
 - Canvis en l'estructura organitzativa de l'Ajuntament o de les regidories encarregades de l'execució del Pla
 - Canvis normatius, de caràcter estatal o autonòmic, que han condicionat l'assignació de recursos o l'alteració de les prioritats respecte a certes línies estratègiques o objectius.
 - Les conclusions finals sobre el desenvolupament del Pla i les orientacions que s'entén que han de servir de base per al disseny i l'elaboració del Pla Estratègic següent.

En l'informe s'inclouran els quadres finals de compliment dels objectius qualitatius, quantitatius i el grau d'execució pressupostària del Pla, tant total com desglossat per anys.

Este informe, una vegada analitzat i completat amb les aportacions de les regidories integrants de la mesa de seguiment i avaluació del Pla Estratègic, es tramitarà a iniciativa del Govern municipal per debatre'l en el Ple de l'Ajuntament de València, durant el primer semestre de l'any 2022, a l'efecte de donar compte de la gestió duta a terme en el període 2017-2021.

OBJETIVO 6.2. ESTABLIR EL SISTEMA DE DIFUSIÓ PÚBLICA DE LA INFORMACIÓ EXISTENT EN MATÈRIA D'EXECUCIÓ DEL PLA ESTRATÈGIC

Per a garantir la transparència i afavorir la implicació ciutadana en l'execució del Pla, s'establix un sistema de difusió dels avanços i els resultats del Pla.

Acció 6.2.1. Articular la difusió pública de la informació d'execució del Pla Estratègic

Utilitzant l'espai web habilitat a este efecte en execució de l'objectiu 5.1.2, s'incorporarà el quadre de seguiment i avaluació d'este Pla, en què es detallarà el grau d'execució de cada acció, les modificacions que es produïsquen fruit de les avaluacions anuals i les observacions que determinen les desviacions sobre el calendari de compliment previst o, si no hi ha més remei, la causa de les inexecucions produïdes. A este efecte, es publicarà l'informe i les taules resum elaborades en l'acció 6.1.2., i també l'informe final resultat de l'acció 6.1.3.

6. DOTACIÓ PRESSUPOSTÀRIA, INDICADORS I CRONOGRAMA

En este últim capítol es presenta el desglossament pressupostari per a les actuacions del Pla que requerixen una línia pressupostària específica, amb l'assignació corresponent als exercicis 2017, 2018, 2019, 2020 i 2021.

A continuació, es definix el sistema d'indicadors qualitatius i quantitatius, així com el cronograma, per a cadascun dels eixos estratègics, objectius i accions del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València.

6.1. LÍNIES PRESSUPOSTÀRIES ESPECÍFIQUES

L'objectiu fonamental de les línies pressupostàries recollides en este Pla Estratègic és donar un impuls a les diferents partides, independentment de la regidoria responsable de la despesa, que incidixen de manera directa o indirecta en la satisfacció del dret a la vivenda a la ciutat de València.

El Pla preveu un increment progressiu de les quantitats consignades i busca que el pressupost global en polítiques públiques dels programes de despesa de vivenda i urbanisme (inclosa la promoció d'un parc públic), supere l'objectiu del 5% del total del pressupost municipal i s'aproxime al 10%, tal com passa en altres ciutats del nostre país.

6.1.1. Línies pressupostàries específiques

LÍNIES PRESSUPOSTÀRIES	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A. AJUDES AL LLOGUER						
Ajudes i subvenciones lloguer Ajuntament	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	10.000.000,00
Ajudes i subvenciones lloguer emergència social	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	650.000,00	3.250.000,00
Ajudes pobresa energètica	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	550.000,00	2.750.000,00
D. AJUDES DE REHABILITACIÓ, EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I ACCESSIBILITAT						
Ajudes i subvenciones rehabilitació i eficiència energètica Ajuntament		100.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	1.900.000,00
Ajudes i subvenciones accessibilitat Ajuntament						
Ajudes àrees de regeneració urbana						
Rehabilitació de vivendes						
Vivenda pública en lloguer						
E. INCREMENT DE L'OFERTA DE VIVENDA ASSEQUIBLE						
Promoció municipal de vivenda de protecció pública			100.000,00	4.000.000,00	5.000.000,00	9.100.000,00
Adquisicions i			1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	3.000.000,00

cessions de vivenda						
Altres recursos dotacionals						
Conservació del parc municipal		450.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	900.000,00
F. MOBILITZACIÓ DE VIVENDA BUIDA						
Programa de mobilització de la vivenda buida						
Rendes subvencionades				600.000,00	1.200.000,00	1.800.000,00
Subvencions d'IBI				10.000,00	10.000,00	20.000,00
Assegurances cobertura danys i reclamacions				50.000,00	100.000,00	150.000,00
Ajudes a la rehabilitació				300.000,00	300.000,00	600.000,00
Descompte propietari/s per ajudes rehabilitació				-300.000,00	-300.000,00	-600.000,00
TOTAL	3.200.000,00	3.750.000,00	5.050.000,00	9.610.000,00	11.260.000,00	32.870.000,00

6.1.2. Notes sobre les línies pressupostàries específiques

A.- Ajudes al lloguer:

- Ajudes i subvencions al lloguer de l'Ajuntament: s'estima inicialment una dotació pressupostària anual al voltant de 2 milions d'euros, a fi d'atendre una demanda de 1.400 famílies en cada convocatòria. Este import s'haurà d'ajustar en funció de les necessitats detectades a través l'explotació estadística del Registre de demandants (Acció 1.2.5).
- Ajudes i subvencions al lloguer d'emergència social: s'inclou en el Pla una previsió del manteniment de les ajudes concedides i gestionades en l'actualitat per la Regidoria de Benestar Social en matèria de vivenda, sobre la base de les concedides l'any 2016 (587.716 euros d'ajudes al pagament de lloguer i 60.000 euros addicionals, la major part dels quals s'han destinat a pagar el depòsit o la fiança dels lloguers de vivenda).

Per a evitar duplicitats, es valorarà si esta línia d'ajudes i la precedent hauran de regular-se i gestionar-se conjuntament, una vegada que estiguen en funcionament els procediments integrats de gestió de recursos previstos pel Pla Estratègic.

- Ajudes a la pobresa energètica: per la seua connexió amb la gestió que està fent-se en el terreny autonòmic amb l'àmbit de la vivenda, s'acosten a les previsions d'ajudes en esta matèria (247.000 euros d'EMIVASA i 315.000 euros gestionats per la Regidoria de Benestar Social).

D.- Ajudes de rehabilitació, eficiència energètica i accessibilitat

- Ajudes i subvenciones de rehabilitació de l'Ajuntament: dotació per al nou programa d'ajudes en l'àmbit de les àrees de rehabilitació de València, en desenvolupament de les accions 4.3.1, 4.3.2 i 4.5.1.

E.- Increment de l'oferta de vivenda assequible

- Promoció municipal de vivenda de protecció pública: elaboració dels projectes i començament de la promoció de 180 vivendes de protecció pública (75 en règim de lloguer i 105 en els sòls de naturalesa patrimonial de l'Ajuntament, identificats en el programa plurianual de vivenda de protecció pública subscrit entre l'Ajuntament de València i la Generalitat Valenciana).
- No es consigna el total del cost de les promocions, sinó només la previsió fins al final del període temporal del Pla (any 2021).
- Adquisicions i cessions de vivenda: pressupost màxim per a l'execució de les accions 3.2.4 (adquirir vivendes en ofertes públiques de compra) i 3.2.5 (conveniar la cessió de vivendes per incorporar-les al parc públic municipal) i l'exercici dels drets de tempteig i retracte.
- Conservació del parc municipal: despeses de manteniment en els edificis patrimonials municipals. Previsió d'una partida més elevada el 2018, amb la finalitat d'actuar sobre vivendes que estiguen en un estat especialment greu, i disposar d'una reserva pressupostària a l'efecte de plantejar una acció conjunta a la Generalitat respecte al Bloc dels Portuaris.

F.- Mobilització de vivenda buida

Pressupost econòmic del programa municipal de captació de vivendes desocupades per a posada en lloguer assequible. Es preveu la incorporació de 400 vivendes al programa municipal

abans d'acabar el període de vigència d'este Pla (200 l'any 2020 i 200 el 2021). Els incentius econòmics que suposen un cost amb càrrec a partides del pressupost municipal són:

- subvenció de la diferència entre el lloguer abonat per l'inquilí i la renda percebuda pel propietari (fins un màxim de 3.000 euros per vivenda/any o 250 euros/mes)
- subvenció del 50% de l'impost sobre béns immobles en el moment d'incorporació de la vivenda al programa (import mitjà de l'IBI: 100 euros)
- pagament de la prima de les assegurances amb cobertura anual per a defensa jurídica, assegurança multirisc de danys i desperfectes en les vivendes i reclamació d'eventuals mensualitats degudes (250 euros vivenda/any)
- ajudes a la rehabilitació de les vivendes prèvia a la seua incorporació al programa municipal: s'estima que un 25% de les vivendes necessitaran obres de reforma o rehabilitació. Cost mitjà: 6.000 euros. Quantitats que es descompten del preu de la renda que s'ha d'abonar als propietaris.

6.2. OBJECTIUS QUANTITATIUS

ACTUACIONS DEL PLA	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A. AJUDES AL LLOGUER						
1. Nombre d'ajudes al lloguer social concedides per l'Ajuntament	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	7.000
2. Nombre d'ajudes al lloguer concedides per altres administracions						
B. AJUDES EMERGÈNCIA RESIDENCIAL I POBRESA ENERGÈTICA						
1. Ajudes pagaments de lloguer emergència social	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
2. Ajudes per a pal·liar la pobresa energètica	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	6.500
C. MEDIACIÓ, INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT						
1. Famílies ateses en els punts d'informació	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	5.500
2. Actuacions de mediació dutes a terme	50	50	50	50	50	250
D. AJUDES DE REHABILITACIÓ I ACCESSIBILITAT						
1. Ajudes de rehabilitació integrada concedides						
2. Ajudes de rehabilitació aïllada concedides						
3. Ajudes a l'accessibilitat concedides						
TOTAL ACTUACIONS DRET A LA VIVENDA	4.850	4.850	4.850	4.850	4.850	24.250
E. INCREMENT DE L'OFERTA DE VIVENDA ASSEQUIBLE						
1. Vivendes de protecció pública iniciades (qualificacions provisionals)			105 [a]	35 [b]	114 [c]	254
2. Vivendes en lloguer protegit iniciades (qualificacions provisionals)			213 [d]	100 [e]	30 [f]	343
4. Vivendes adquirides en ofertes públiques de compra o mitjançant convenis de cessió			50	50	50	150
5. Altres recursos dotacionals						581 [g]
TOTAL VPP INICIADES			216	262	252	1.311
6. Nombre de vivendes del parc públic de lloguer en gestió						
Parc públic de gestió directa	120	120	170	220	270	270

	AUMSA	645	645	645	645	645	645
F. MOBILITZACIÓ DE VIVENDA BUIDA							
Vivendes desocupades gestionades cap al lloguer assequible					200	400	400
TOTAL PARC GESTIÓ MUNICIPAL		765	765	815	1.065	1.315	1.315
G. CONTROL QUALITAT EDIFICACIÓ							
Nombre d'ITE/IAE presentades en l'Ajuntament							
Vivendes que arriben a una antiguitat superior a 50 anys						90.565	90.565

Notes: [a] 2019: c/ del Brasil, [b] 2020: Patraix-Sant Isidre, [c] 2021: Quatre Carreres. Germans Fabrilo i Germans Machado
[d] 2019: Ciutat Vella. Brasil i Pintor Sabater, [e] 2020: Patraix-Sant Isidre i Pare Doménech, [f] 2021: Quatre Carreres
[g] Sector la Torre

6.3. INDICADORS DE SEGUIMENT

6.3.1. Estratègia 1. Crear uns procediments integrats d'atenció a la demanda, adjudicació i gestió dels recursos residencials

Objectiu 1.1. Crear una Comissió Municipal de Vivenda			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
1.1.1. Dissenyar el funcionament de la Comissió Municipal de Vivenda	- aprovació per l'òrgan competent la creació de la Comissió Municipal de Vivenda	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.1.2. Aprovar per l'òrgan competent la creació de la Comissió Municipal de Vivenda			

Objectiu 1.2. Crear el registre permanent de demandants de vivenda assequible			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
1.2.1. Dissenyar el Registre municipal de demandants de vivenda assequible	- constitució del Registre i redacció de les bases que regulen els criteris d'accés i establisquen la fitxa d'inscripció única	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.2.2. Constituir el Registre municipal de demandants de vivenda assequible			
1.2.3. Crear el formulari unificat de sol·licitud d'inscripció en el Registre municipal de demandants de vivenda			
1.2.4. Definir els procediments de promoció activa per aconseguir la inscripció del nombre més gran de persones i llars amb dret en el Registre	- nombre de persones inscrites en el Registre de demandants	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social

Acció 1.2.5. Dur a terme l'exploració estadística de les dades del Registre de demandants	- informe d'evolució de la demanda	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Oficina d'Estadística
---	------------------------------------	-----------	---

Objectiu 1.3. Articular els procediments d'adjudicació de vivendes i ajudes			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
1.3.1. Dissenyar el Registre municipal d'oferta de recursos residencials	- constitució del Registre	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.3.2. Elaboració dels procediments de barem i adjudicació	- redacció de les bases que regulen els procediments de barem i adjudicació dels recursos residencials de l'Ajuntament de València	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.3.3. Definir els criteris de barem que garantisquen la igualtat i eviten la discriminació de les llars per grandària, composició o règim de tinença			- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.3.4. Definir les característiques individuals i col·lectives incloses en el procés de barem, així com la puntuació relativa			- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.3.5. Regular els procediments de barem i adjudicació dels recursos residencials del Registre d'oferta			- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.3.6. Habilitar el Registre d'oferta com a font d'informació sobre vivendes assequibles i ajudes no gestionades per l'Ajuntament	- redacció del procediment d'enregistrament i difusió de la informació	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social

Objectiu 1.4. Establir els procediments d'atenció a les persones usuàries i les vivendes del parc municipal

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
1.4.1. Definir un sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús sota la responsabilitat de l'Ajuntament.	- redacció dels procediments	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.4.2. Adequar els sistemes de preus de lloguer a la situació econòmica de les famílies	- establiment dels mecanismes d'ajust de preus	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.4.3. Establir protocols de coordinació per a definir les necessitats d'acompanyament d'unitats de convivència d'atenció preferent	- redacció dels protocols	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.4.4. Dissenyar els itineraris i els criteris de rotació del parc gestionat per l'Ajuntament de València	- establiment dels itineraris i criteris de rotació - taxa de rotació	2020 Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.4.5. Planificar els procediments d'atenció i resolució de reclamacions dels usuaris i les usuàries del parc públic de vivenda	- planificació de l'establiment dels procediments d'atenció i resolució de reclamacions	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.4.6. Implementar els procediments d'inspecció i prevenció d'infraccions en el parc públic de vivenda	- redacció del pla d'inspecció	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
1.4.7 Constituir juntes administradores en totes les comunitats de llars usuàries del parc públic en lloguer	- nombre de juntes constituïdes sobre el total d'edificis en lloguer de titularitat pública	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social

6.3.2. Estratègia 2. Respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica

Objectiu 2.1. Definir les situacions d'emergència residencial que són objecte de protecció pública

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
2.1.1 Establir els supòsits en què l'Ajuntament prestarà atenció, assessorament i ajuda	- actualització programa accés a la vivenda municipal i prescripcions II Pla d'Inclusió Social	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - AUMSA
2.1.2 Articular els procediments de coordinació, atenció i derivació de persones en procés d'emergència residencial	- actualització programa accés a la vivenda municipal i prescripcions II Pla d'Inclusió Social	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - AUMSA

Objectiu 2.2. Articular els recursos públics amb què s'atendrà les persones en situació d'emergència residencial

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
2.2.1 Dotar de prou recursos a l'Oficina d'informació i atenció en matèria de vivenda	nombre d'actuacions realitzades en atenció i mediació a persones en risc de pèrdua de la seua vivenda, atenció general a consultes en matèria de vivenda	Recopilació semestral	- Regidoria de Benestar Social - Regidoria de Vivenda
2.2.2 Establir el procediment d'assessorament i intermediació en casos d'execucions hipotecàries i desnonaments.	actualització del procediment d'intermediació existent i inclusió d'arrendataris en risc de pèrdua de la seua vivenda	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - OMIC

2.2.3 Dotar pressupostàriament ajudes econòmiques específiques a les persones o famílies en situació d'exclusió social o emergència residencial	- volum d'ajudes establides en el Pla d'Inclusió Social municipal - ajudes d'altres administracions	Anualment	- Regidoria de Benestar Social
--	--	------------------	---------------------------------------

Objectiu 2.3. Desenvolupar la prevenció i l'assistència en situacions de pobresa energètica

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
2.3.1 Establir els supòsits de pobresa energètica en què l'Ajuntament considera necessari intervindre	anàlisi i redacció de programa d'actuació sobre la base de mapa de pobresa energètica municipal	2018	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - Regidoria de Medi ambient
2.3.2 Dotar pressupostàriament ajudes per a pal·liar els efectes de la pobresa energètica	determinació quantia ajudes complementàries a ajudes autonòmiques	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
2.3.3 Implantar els procediments necessaris per a desenvolupar el que preveu l'article 23 de la Llei per la funció social de l'habitatge i en la Llei 3/2017 per a pal·liar i reduir la pobresa energètica (electricitat, aigua i gas) a la Comunitat Valenciana	elaboració anàlisi jurídica implantació preceptes de la Llei 3/2017	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social

Objectiu 2.4. Crear els procediments necessaris per a actuar com a entitat col·laboradora i subsidiària de la Generalitat en l'aplicació de la Llei per la funció social de l'habitatge

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
2.4.1 Coordinar amb la Generalitat les característiques de la demanda a atendre i els instruments de registre de les sol·licituds	procediment de coordinació registre municipal i registre autonòmic	2020	- Regidoria de Vivenda - Generalitat valenciana
2.4.2 Establir servicis de mediació per a atendre a persones privades de la seua vivenda	convocatòria d'ajudes autonòmiques	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Generalitat valenciana
2.4.3 Tramitar el pagament de lloguers i ajudes per a pal·liar la pobresa energètica dirigides a col·lectius en risc d'exclusió	convocatòria d'ajudes autonòmiques	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Generalitat valenciana

2.4.4 Tramitar les ajudes al lloguer i prestacions d'urgència per a les persones i unitats de convivència a qui el cost de la vivenda pot situar en risc d'exclusió social residencial	convocatòria d'ajudes autonòmiques	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Generalitat valenciana
--	------------------------------------	-----------	--

Objectiu 2.5 Desenvolupar eines subsidiàries per a garantir una vivenda digna i adequada, en situació de dèficit d'oferta d'allotjaments o vivendes assequibles

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
2.5.1. Fer convocatòries d'ajudes al lloguer	convocatòria d'ajudes al lloguer	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Generalitat Valenciana

6.3.3. Estratègia 3. Incrementar l'oferta de vivenda protegida i assequible a la ciutat de València

Objectiu 3.1. Quantificar l'oferta de vivenda, per règims d'accés, amb què s'atendrà els demandants de vivenda

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
3.1.1 Quantificar l'oferta de vivenda de protecció pública susceptible d'iniciació	- nombre de solars aptes per a edificació - llicències d'obres presentades en l'Ajuntament	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme - AUMSA
3.1.2. Delimitar els sectors i els àmbits de desenvolupament preferent susceptibles d'acollir vivenda protegida i assequible	- nombre de solars aptes per a edificació	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme - Generalitat Valenciana

3.1.3. Desenvolupar un cens de vivendes deshabitades i vivendes infrautilitzades susceptibles de cedir-se a programes públics de foment del lloguer assequible	- nombre de vivendes censades	Anualment	- Regidoria de Vivenda
3.1.4. Actualitzar la situació del registre de solars sense edificar	- nombre actualitzat de solars aptes per a edificació i edificis a rehabilitar - nombre d'expedients de deure d'edificació incoats	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme

Objectiu 3.2. Incrementar la dotació i millorar la gestió del parc públic en lloguer

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
3.2.1 Determinar els sòls susceptibles d'actuacions de promoció pública per part de l'Ajuntament de València, preferentment en règim de lloguer	- nombre de solars seleccionats aptes per a actuacions de promoció pública	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme - AUMSA
3.2.2 Assignar els objectius de promoció pública i les dotacions pressupostàries necessàries per a iniciar les promocions	- nombre de projectes d'edificació de promoció pública iniciats	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme - AUMSA
3.2.3. Procedir a la reforma, l'adequació o la rehabilitació de les vivendes del parc públic que estan desocupades pel seu estat de conservació.	- nombre de vivendes reformades o adaptades i posades en lloguer	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - Patrimoni
3.2.4 Adquirir vivendes en ofertes pública de compra	- nombre de vivendes adquirides en oferta pública de compra	Anualment	- Regidoria de Vivenda
3.2.5 Conveniar la cessió de vivendes per incorporar-les al parc públic municipal	- nombre de vivendes cedides mitjançant convenis amb grans tenidors de vivenda		

Objectiu 3.3. Crear el programa de mobilització de la vivenda deshabitada cap al lloguer assequible

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
3.3.1 Detectar les zones i els barris amb més presència de vivenda desocupada o infrautilitzada	- realització d'un mapa de zones amb més presència de vivenda deshabitada	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Servei de Mapes de l'Ajuntament.
3.3.2. Aprovar el marc jurídic que regule el programa	- aprovació del marc jurídic	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social

3.3.3 Conveniar amb professionals de la mediació immobiliària la participació en el programa	- nombre de convenis duts a terme	Anualment	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
--	-----------------------------------	-----------	--

Objectiu 3.4. Fomentar fórmules d'autopromoció col·lectiva de vivenda

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
3.4.1 Inventariar els sòls i edificis municipals aptes per a cedir-los a cooperatives o entitats sense ànim de lucre, que desenvolupen el model de cessió d'ús	- nombre de sòls objecte de cessió	2020	- Regidoria de Vivenda
3.4.2 Regular els requisits de les entitats que vulguen accedir als sòls i edificis, prioritzant els projectes que garantisquen un retorn social de la inversió pública	- redacció plecs i licitació	2020	
3.4.3. Definir un programa municipal de foment de cooperatives de vivendes accessibles en lloguer	- redacció del programa - examen de les possibilitats d'aprofitament de les ajudes del Pla estatal 2018-2021 per al finançament	2021	
3.4.4. Pressupostar les línies municipals de foment de l'accés col·lectiu a la vivenda (ajudes a la promoció, assessorament tècnic...)	- determinació quantia ajudes per les diferents fórmules d'autopromoció col·lectiva - nombre de projectes licitats i nombre de projectes iniciats	Anualment	

Objectiu 3.5. Estudi ar fórmules alternatives d'accés a la vivenda

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
3.5.1 Detectar oportunitats d'edificació o rehabilitació en sòls o edificis de caràcter equipamental, a fi de promoure allotjaments dotacionals	- nombre de sòls detectats aptes per a edificació allotjaments	2019	- Regidoria de Vivenda
3.5.2 Analitzar la implantació de programes de vivenda compartida	- elaboració informe	2021	

3.5.3. Estudiar la viabilitat jurídica i econòmica de les propietats compartides	- elaboració informe	2021	
3.5.4. Dissenyar una actuació de masoveria urbana	- nombre d'edificis censats aptes per a l'actuació	2021	

6.3.4. Estratègia 4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València

Objectiu 4.1. Analitzar el marc normatiu local per a incentivar les actuacions de rehabilitació del parc existent			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
4.1.1 Estudiar els canvis normatius o de procediment més adequats per a incentivar les actuacions de rehabilitació per part de comunitats de propietaris	- realització proposada sobresimplificació de tràmits per a ajudes rehabilitació, renovació i regeneració urbanes	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme
4.1.2 Analitzar les possibilitats d'actuació de l'Ajuntament com a agent rehabilitador	- realització estudi del marc d'actuació	2021	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme - IVE
4.1.3 Diagnosticar les possibilitats de generació d'ocupació mitjançant les actuacions de rehabilitació	- realització estimacions creació d'ocupació mitjançant actuacions de rehabilitació	2021	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Ocupació

Objectiu 4.2. Detectar les diferents tipologies d'edificació amb necessitats de rehabilitació o adequació			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
4.2.1 Actualitzar el mapa d'infravivenda del municipi	- nombre de vivendes incloses en el cens de vivenda precària - nombre de vivendes detectades com a infravivenda	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme - Regidoria de Benestar Social
4.2.2 Generar el mapa amb els edificis que hauran de presentar l'informe d'avaluació els pròxims anys	- nombre d'edificis que complixen 50 anys	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme

4.2.3 Actualitzar l'inventari d'edificacions amb necessitats de millora de l'accessibilitat	- nombre d'edificis amb necessitats d'accessibilitat	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme
4.2.4 Inventari de les vivendes amb problemes de soroll excessiu	- nombre de vivendes amb problemes de soroll excessiu	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme

Objectiu 4.3. Consignar pressupostàriament les ajudes a la rehabilitació

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
4.3.1 Determinar les actuacions susceptibles de promoció prioritària	- nombre de vivendes susceptibles de rebre ajudes municipals	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme
4.3.2 Redactar l'ordenança o les ordenances de convocatòria de les ajudes municipals	- nombre de vivendes acollides a les ajudes municipals	2020	- Regidoria de Vivenda - Regidoria d'Urbanisme

Objectiu 4.4. Delimitar les zones urbanes degradades i els programes d'intervenció sociourbanística necessaris

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
4.4.1 Fer els diagnòstics sociourbanístics dels barris o zones detectades com a vulnerables	- nombre de diagnòstics duts a terme	2021	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - Oficina d'estadística - Regidoria d'Urbanisme

Objectiu 4.5. Vincular les polítiques de rehabilitació amb la reducció d'emissions

ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
4.5.1 Establir els objectius quantitatius d'estalvi energètic i reducció d'emissions a aconseguir per la ciutat de València mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes	- reducció emissions GEI per actuacions rehabilitació	2021	- Regidoria de Vivenda - Regidoria Urbanisme - Regidoria de Medi Ambient

6.3.5. Estratègia 5. Promoure la proximitat i la participació ciutadana

Objectiu 5.1. Consolidar i ampliar els canals i els mecanismes d'informació i atenció a la ciutadania en temes de vivenda			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
5.1.1 Coordinar els punts d'informació ciutadana especialitzats en matèria de vivenda mitjançant les cartes de serveis	- cartes de serveis unificades elaborades	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - AUMSA - Regidoria d'Urbanisme
5.1.2 Consolidar i desenvolupar la disponibilitat de la informació en matèria de vivenda en el web municipal	- creació espai vivenda unificat	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social - AUMSA - Regidoria d'Urbanisme

Objectiu 5.2. Promoure i facilitar processos de participació i implicació ciutadana			
5.2.1 Determinar la modalitat de participació del tercer sector en la Comissió Municipal de Vivenda	- inclusió de la participació del tercer sector en el disseny de la Comissió Municipal de Vivenda (acció 1.1.1)	2019	- Regidoria de Vivenda - Regidoria de Benestar Social
5.2.2 Posar en marxa el procés d'elaboració col·lectiva dels procediments associats a l'estratègia 1	- resultat del procés d'elaboració col·lectiva	2019	- Regidoria de Vivenda
5.2.3 Fomentar l'aprofitament de la capacitat d'autoorganització de la ciutadania per a la provisió de vivenda assequible	- apartat o informe específic	Anualment	- Regidoria de Vivenda

6.3.6. Estratègia 6. Fer el seguiment, l'avaluació i la difusió del Pla Estratègic

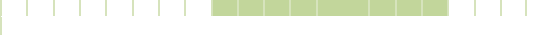
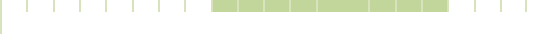
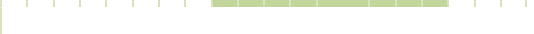
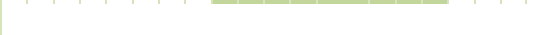
Objectiu 6.1. Articular els procediments de Seguiment, Avaluació i gestió de canvis del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València			
ACCIÓ	INDICADORS	DATA FI	RESPONSABLES
6.1.1 Articular una mesa de seguiment d'avaluació i compliment del Pla	- constitució de la mesa	2018	- Regidoria de Vivenda
6.1.2 Fer un balanç periòdic del grau d'execució del pla	- informe de seguiment	Anualment	- Regidoria de Vivenda
6.1.3 Redactar l'informe d'avaluació final del pla	- informe final	2022	- Regidoria de Vivenda

Objectiu 6.2. Establir el sistema de difusió pública de la informació existent en matèria de vivenda i execució del Pla Estratègic			
6.2.1 Articular la difusió pública de la informació d'execució del Pla Estratègic	- publicació de la informació de seguiment	Anualment	- Regidoria de Vivenda

6.4. CRONOGRAMA

Estratègia 1

	2017	2018	2019	2020	2021
Estratègia 1. Crear uns procediments integrats d'atenció a la demanda...					
Objectiu 1.1. Crear una Comissió Municipal de Vivenda					
Acció 1.1.1. Dissenyar el funcionament de la Comissió					
Acció 1.1.2. Aprovar per l'òrgan competent la creació de la Comissió					
Objectiu 1.2. Crear el registre permanent de demandants de vivenda assequible					
Acció 1.2.1. Dissenyar el Registre municipal de demandants de vivenda assequible					
Acció 1.2.2. Constituir el Registre municipal de demandants de vivenda assequible					
Acció 1.2.3. Crear el formulari unificat de sol·licitud d'inscripció en el Registre...					
Acció 1.2.4. Definir els procediments de promoció activa per a aconseguir la inscripció...					
Acció 1.2.5. Fer l'explotació estadística de les dades del Registre de demandants					
Objectiu 1.3. Articular els procediments d'adjudicació de vivendes i ajudes					
Acció 1.3.1. Dissenyar el Registre municipal d'oferta de recursos residencials					
Acció 1.3.2. Elaboració dels procediments de barem i adjudicació					
Acció 1.3.3. Definir els criteris de barem que garantisquen la igualtat i eviten la...					

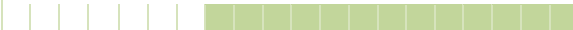
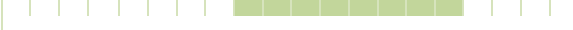
Acció 1.3.4. Definir les característiques individuals i col·lectives incloses en el...	
Acció 1.3.5. Regular els procediments de barem i adjudicació dels recursos...	
Acció 1.3.6. Habilitar el Registre d'oferta com a font d'informació sobre vivendes...	
Objectiu 1.4. Establir els procediments d'atenció a les persones usuàries i les...	
Acció 1.4.1. Definir un sistema de gestió sostenible de les vivendes en ús...	
Acció 1.4.2. Adequar els sistemes de preus de lloguer a la situació econòmica de les famílies	
Acció 1.4.3. Establir protocols de coordinació per a definir les necessitats de...	
Acció 1.4.4. Dissenyar els itineraris i els criteris de rotació del parc gestionat pel...	
Acció 1.4.5. Planificar els procediments d'atenció i resolució de reclamacions de...	
Acció 1.4.6. Implementar els procediments d'inspecció i prevenció d'infraccions en...	
Acció 1.4.7 Constituir juntes administradores en totes les comunitats de llars usuàries...	

Estratègia 2

	2017	2018	2019	2020	2021
Estratègia 2. Respondre a les situacions d'emergència residencial i pobresa energètica					
Objectiu 2.1. Definir les situacions d'emergència residencial que són objecte de...					
Acció 2.1.1 Establir els supòsits en què l'Ajuntament prestarà atenció...					

Objectiu 2.5 Desenvolupar eines subsidiàries per a garantir una vivenda...	
Acció 2.5.1. Fer convocatòries d'ajudes al lloguer	

Estratègia 3

	2017	2018	2019	2020	2021
Estratègia 3. Incrementar l'oferta de vivenda protegida i assequible a la ciutat de València					
Objectiu 3.1. Quantificar l'oferta de vivenda amb què s'atendrà els demandants...					
Acció 3.1.1 Quantificar l'oferta de vivenda de protecció pública susceptible d'iniciació					
Acció 3.1.2. Delimitar els sectors i àmbits de desenvolupament preferent susceptibles d'acollir...					
Acció 3.1.3. Desenvolupar un cens de vivendes deshabitades i vivendes infrutilitzades...					
Acció 3.1.4. Actualitzar la situació del registre de solars sense edificar					
Objectiu 3.2. Incrementar la dotació i millorar la gestió del parc públic en lloguer					
Acció 3.2.1 Determinar els sòls susceptibles d'actuacions de promoció pública per...					
Acció 3.2.2 Assignar els objectius de promoció pública i les dotacions pressupostàries...					
Acció 3.2.3. Procedir a la reforma, l'adequació o la rehabilitació de les vivendes del parc...					
Acció 3.2.4 Adquirir vivendes en ofertes pública de compra					
Acció 3.2.5 Conveniar la cessió de vivendes per incorporar-les al parc públic...					

Objectiu 3.3. Crear el programa de mobilització de la vivenda deshabitada cap al lloguer...	
Acció 3.3.1 Detectar les zones i els barris amb més presència de vivenda desocupada o...	
Acció 3.3.2. Aprovar el marc jurídic que regule el programa	
Acció 3.3.3 Conveniar amb professionals de la mediació immobiliària la participació en...	
Objectiu 3.4. Fomentar fórmules d'autopromoció col·lectiva de vivenda	
Acció 3.4.1 Inventariar els sòls i els edificis municipals aptes per a cessió a cooperatives ...	
Acció 3.4.2 Regular els requisits de les entitats que vulguen accedir als sòls i...	
Acció 3.4.3. Definir un programa de foment de cooperatives de vivendes accessibles en lloguer	
Acció 3.4.4. Pressupostar les línies municipals de foment de l'accés col·lectiu a la vivenda...	
Objectiu 3.5. Estudiar fórmules alternatives d'accés a la vivenda	
Acció 3.5.1 Detectar oportunitats d'edificació o rehabilitació en sòls o...	
Acció 3.5.2 Analitzar la implantació de programes de vivenda compartida	
Acció 3.5.3. Estudiar la viabilitat jurídica i econòmica de les propietats compartides	
Acció 3.5.4. Dissenyar una actuació de masoveria urbana	

Estratègia 4

	2017	2018	2019	2020	2021
Estratègia 4. Rehabilitar, regenerar i renovar la ciutat de València					
Objectiu 4.1. Analitzar el marc normatiu local per a incentivar les actuacions de rehabilitació...					
Acció 4.1.1 Estudiar els canvis normatius o de procediment més adequats per a...					
Acció 4.1.2 Analitzar les possibilitats d'actuació de l'Ajuntament com a agent...					
Acció 4.1.3 Diagnosticar les possibilitats de generació d'ocupació mitjançant les					
Objectiu 4.2. Detectar les diferents tipologies d'edificació amb necessitats de rehabilitació...					
Acció 4.2.1 Actualitzar el mapa d'infraestructura del municipi					
Acció 4.2.2 Generar el mapa amb els edificis que hauran de presentar l'informe d'avaluació els pròxims anys					
Acció 4.2.3 Actualitzar l'inventari d'edificacions amb necessitats de millora de...					
Acció 4.2.4 Inventari de les vivendes amb problemes de soroll excessiu					
Objectiu 4.3. Consignar pressupostàriament les ajudes a la rehabilitació					
Acció 4.3.1 Determinar les actuacions susceptibles de promoció prioritària					
Acció 4.3.2 Redactar l'ordenança o ordenances de convocatòria de les ajudes municipals					
Objectiu 4.4. Delimitar les zones urbanes degradades i els programes d'intervenció...					
Acció 4.4.1 Fer els diagnòstics soci-urbanístics dels barris o zones detectades...					

Objectiu 4.5. Vincular les polítiques de rehabilitació amb la reducció d'emissions	
Acció 4.5.1 Establir els objectius quantitatius d'estalvi energètic i reducció...	

Estratègia 5

	2017	2018	2019	2020	2021
Estratègia 5. Promoure la proximitat i participació ciutadana					
Objectiu 5.1. Consolidar i ampliar els canals i els mecanismes d'informació i atenció a la...					
Acció 5.1.1 Coordinar els punts d'informació ciutadana especialitzats en matèria...					
Acció 5.1.2 Consolidar i desenvolupar la disponibilitat d'informació en matèria...					
Objectiu 5.2. Promoure i facilitar processos de participació i implicació ciutadana					
Acció 5.2.1 Determinar la modalitat de participació del tercer sector en la Comissió...					
Acció 5.2.2 Posar en marxa el procés d'elaboració col·lectiva dels procediments...					
Acció 5.2.3 Fomentar l'aprofitament de la capacitat d'autoorganització de la...					

Estratègia 6

	2017	2018	2019	2020	2021
Estratègia 6. Fer el seguiment, l'avaluació i la difusió del Pla Estratègic					
Objectiu 6.1. Articular els procediments de seguiment, avaluació i gestió de canvis...					
Acció 6.1.1. Constituir i regular una Mesa de Seguiment i Avaluació del Pla Estratègic					
Acció 6.1.2. Fer un balanç periòdic del grau d'execució del Pla Estratègic					
Acció 6.1.3. Fer l'informe d'avaluació final del Pla Estratègic					
Objectiu 6.2. Establir el sistema de difusió pública de la informació existent en...					
Acció 6.2.1 Articular la difusió pública de la informació d'execució del Pla Estratègic					

ANNEXOS

ANNEX 1. MESURES DE LA LLEI PER LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE I COMPETÈNCIES MUNICIPALS

En els quadres següents es presenta un resum de les mesures de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LFSH) amb més rellevància respecte a les competències municipals.

Quadre 4. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	(Art. 8 LFSH) PROMOCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- Generalitat - Municipis, amb criteris de sostenibilitat financera
FINANÇAMENT	(Art. 9 LFSH) La Generalitat oferirà la col·laboració de l'Institut Valencià de Finances i de qualsevol altre mitjà autonòmic que puga facilitar l'accés a millors condicions de finançament per al desenvolupament d'aquestes polítiques. Per al desenvolupament de polítiques locals d'ampliació dels recursos destinats a habitatge social, la Generalitat es comprometrà a incrementar el finançament destinat als ens locals que les escometen en un increment proporcional a la inversió local realitzada, que no superarà el 50 % del total de la intervenció que cal realitzar.
CONDICIONS EN L'LFSH	Només es preveu el suport financer a la inversió que els municipis puguen fer en matèria d'habitatge públic, atenent si han fet o no inversions per a la <u>creació d'un patrimoni públic de sòl i vivendes</u>

	<u>públiques suficients</u> per al desenvolupament de les polítiques de vivenda social objecte d'aquesta llei, evitant la concentració i la segregació espacial dels sol·licitants i garantint la cohesió social de l'espai urbà.
--	---

Font: elaboració pròpia

Quadre 5. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	(Art. 8 LFSH) REGISTRES MUNICIPALS D'OFERTA I DE DEMANDA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- Municipis
FINANÇAMENT	No n'hi ha
CONDICIONS EN L'LFSH	(Art. 11 LFSH) Els ajuntaments podran disposar també dels seus corresponents registres de demandants, siguen de naturalesa temporal o permanent, que hauran de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat. En coordinació amb la Conselleria competent en matèria d'habitatge, de manera que hi haurà un registre únic, centralitzat i accessible des de qualsevol punt d'informació dels organismes públics competents en matèria d'habitatge.
OBSERVACIONS	L'LFSH parla que pot haver-hi registres d'oferta municipals (art. 8), però només regula el contingut del registre autonòmic, en l'article 11. Quant al registre d'habitatges deshabitats, es preveu que només hi haurà el de caràcter autonòmic, ja que la llei no reconeix competències als ajuntaments per a incoar la declaració administrativa d'habitatge deshabitat. Igualment, es preveu en l'article 16.2 que els que tinguen la consideració de grans tenidors hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, semestralment, la relació dels seus habitatges buits. No es reconeixen, per tant, competències als Ajuntaments en aquest sentit.

Font: elaboració pròpia

Quadre 6. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	(Art. 8 LFSH) ESTABLIR SERVICIS DE MEDIACIÓ
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- Municipis, en coordinació amb la Generalitat
FINANÇAMENT	Línies pressupostàries Direcció General d'Habitatge de la Generalitat DENOMINACIÓ LÍNIA: Desenvolupament de la Llei per la funció social de l'habitatge amb la col·laboració dels ajuntaments. BENEFICIARIS PREVISTOS: ajuntaments. DESCRIPCIÓ I FINALITAT: convenis amb ajuntaments per a mediació davant desnonaments i finançament de polítiques locals d'habitatge social. 1.500.000 DENOMINACIÓ LÍNIA: Llei per la funció social de l'habitatge: mediació i col·laboració institucional BENEFICIARIS PREVISTOS: ens autònoms i organismes col·laboradors DESCRIPCIÓ I FINALITAT: cobertura del que es preveu en la Llei per la funció social de l'habitatge per a mediació i col·laboració institucional amb acords preventius d'execucions hipotecàries 1.300.000 DENOMINACIÓ LÍNIA: Llei per la funció social de l'habitatge: emergències residencials BENEFICIARIS PREVISTOS: famílies. DESCRIPCIÓ I FINALITAT: cobertura del que es preveu en la Llei per la funció social de l'habitatge per a concedir lloguers d'emergència a persones en situació de desnonament i intervenció en processos d'execució hipotecària mitjançant contractes d'arrendament amb opció de compra. 1.900.000 DENOMINACIÓ LÍNIA: Desenvolupament de la Llei per la funció social de l'habitatge en matèria de mediació BENEFICIARIS PREVISTOS: empreses d'assegurances. DESCRIPCIÓ I FINALITAT: finançament d'assegurances per a mediacions amb vista a prevenir els desnonaments. 1.200.000
CONDICIONS EN L'LFSH	En els supòsits en què les llars usuàries d'un habitatge se'n vegen privats com a conseqüència de qualsevol procés civil, siga declaratiu o executiu, tramitat a conseqüència de l'impagament dels seus deutes. Aquests serveis de mediació hauran de coordinar-se, en tot cas, amb els Serveis Socials
OBSERVACIONS	

Font: elaboració pròpia

Quadre 7. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	(Art. 8 LFSH) TRAMITACIÓ/RESOLUCIÓ D'AJUDES ESTABLIDES EN MATÈRIA DE LLOGUER I PER A PAL·LIAR LA POBRESA ENERGÈTICA
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- A sol·licitud dels municipis, com a entitats col·laboradores de la Generalitat
FINANÇAMENT	Línies pressupostàries Direcció General d'Habitatge Generalitat DENOMINACIÓ LÍNIA: Actuacions per a emergència social i pobresa energètica BENEFICIARIS PREVISTOS: Ajuntaments i ONG. DESCRIPCIÓ I FINALITAT: Actuacions per a pagament de lloguers a col·lectius en risc d'exclusió canalitzades per ajuntaments. 2.000.000
CONDICIONS EN L'LFSH	Quan aquestes ajudes siguen compatibles amb les concedides per a aquests mateixos fins per altres administracions públiques, s'hauran d'instrumentar els mecanismes de col·laboració necessaris que permeten unificar les ajudes rebudes amb la finalitat que els ciutadans puguin sol·licitar-les en un procediment únic davant de l'administració local.
OBSERVACIONS	(Art. 23 LFSH) El Consell podrà establir reglamentàriament aquelles obligacions de servei públic que les companyies subministradores hauran de complir per a prevenir els talls de subministrament en els casos mencionats. Les administracions públiques podran establir els acords o els convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat a fi de garantir que concedisquen ajudes a fons perdut a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquen descomptes molt notables en el cost dels consums mínims, de conformitat amb les obligacions de servei públic establides. Les empreses subministradores d'aquests serveis que hagen de realitzar un tall de subministrament han de sol·licitar prèviament un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat de convivència es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial.

Font: elaboració pròpia

Quadre 8. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	(Art. 22) AJUDES PÚBLIQUES AI LLOGUER
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- A sol·licitud dels municipis, com a entitats col·laboradores de la Generalitat
FINANÇAMENT	(Art. 22) La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'ajudes per al pagament de lloguer a les persones i unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, en què el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 25% dels ingressos. 2. A este efecte, s'estableixen dos tipus de prestacions: a) Ajudes per al pagament del lloguer acollides a convocatòries públiques periòdiques que s'establisquen per mitjà de concurrència i en les condicions que es determinen. b) Prestacions d'urgència per a afrontar el pagament de lloguer o de quotes hipotecàries en situacions especials d'emergència i en les condicions que reglamentàriament s'establisquen, que es poden atorgar sense concurrència i amb els informes previs favorables dels serveis socials municipals.
CONDICIONS EN L'LFSH	Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió d'aquestes ajudes. En aquest cas, les hauran de resoldre d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge i coordinar la seua concessió amb les ajudes pròpies que, si de cas, puguen atorgar, i unificar el procediment de sol·licitud a fi de simplificar els tràmits als ciutadans.

Font: elaboració pròpia

Quadre 9. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	Art. 24 FOMENT DEL LLOGUER
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- Generalitat - Municipis
FINANÇAMENT	
CONDICIONS EN L'LFSH	Sistema voluntari d'obtenció o d'oferta d'habitatges privats per a la posada en lloguer, en el qual s'inclouran necessàriament els inscrits en el Registre d'habitatges buits i els adquirits a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte o d'aquelles altres accions dirigides a garantir l'ús social de l'habitatge. S'establirà un sistema de concertació pública i privada per a

	estimular els propietaris i els inversors a posar en el mercat de lloguer habitatges per a persones i unitats de convivència amb dificultats per a accedir al dit mercat amb ingressos inferiors a 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. En aquests casos, les administracions públiques concertaran l'assegurament dels riscos inherents a l'ocupació habitacional dels habitatges que garantisquen el cobrament de la renda, els desperfectes causats, la responsabilitat civil, l'assistència de la llar i la defensa jurídica.
OBSERVACIONS	Els ajuntaments tenen competències per a dur a terme programes similars, sense haver de seguir els condicionants de l'LFSH

Font: elaboració pròpia

Quadre 10. Mesures de l'LFSH i competències municipals

MESURA	Article 25. LLOGUER SOLIDARI
ADMINISTRACIÓ/ONS COMPETENTS	- Generalitat
FINANÇAMENT	
CONDICIONS EN L'LFSH	Lloguer solidari de pisos buits que necessiten algun tipus de rehabilitació els propietaris dels quals no poden atendre aquestes despeses. Les persones propietàries faran cessió de l'habitatge a la Generalitat perquè, a través de la xarxa d'intermediació, es dispose, per al seu arrendament, d'un període màxim de sis anys. La conselleria competent en matèria d'habitatge serà l'encarregada, en aquests casos, de fer l'estudi econòmic i la rehabilitació pertinent, despeses que, junt amb tots els derivats de la gestió, seran compensats amb el cobrament de la renda mensual fins que aquests estiguen coberts.
OBSERVACIONS	Els ajuntaments tenen competències per a dur a terme programes similars, sense haver de seguir els condicionants de l'LFSH

Font: elaboració pròpia

ANNEX 2. DESCRIPCIÓ TÈCNICA DE LES TROBADES DUTES A TERME

En total, s'han dut a terme 24 trobades que han implicat 38 agents de diferents entitats.

Per a facilitar al màxim l'expressió de les observacions i LES propostes dels participants en les entrevistes en relació amb l'objecte d'estudi, les trobades s'han desenvolupat en un context poc formal i amb la tècnica d'entrevista semidirectiva, una tècnica habitual de la investigació qualitativa en ciències socials. D'esta manera, el desenvolupament de les entrevistes s'ha recolzat en un guió d'entrevistes general, completat amb una llista de matèries específiques per a tractar per a cada categoria d'entrevistats. La durada de les trobades ha variat entre 30 i 90 minuts.

A partir de cada trobada, s'ha elaborat un resum dels punts centrals. Este resum es va compartir a continuació amb les persones participants, perquè el puguen revisar, i aconseguir d'esta manera uns textos que reflectixen amb prou aproximació el punt de vista de cada persona i col·lectiu. En acabar este procés col·laboratiu, es disposa d'una base de dades qualitatives ben important sobre la situació residencial a la ciutat de València.

Taula 2. Trobades i agents participants

Categoria	Trobades	Entitats/iniciatives/àrees	Agents participants
Agents d'usuàries i usuaris	8	13	20
Administració i societats públiques	10	6	10
Societats públiques	4	4	5
ETSAV	2	2	3
Total	24	24	38

Font: elaboració pròpia

Relació de les persones que han participat en les trobades, per categories:

Administració

1. Rafael Rubio, coordinador de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de València
2. Sandro Pons, arquitecte urbanista, assessor en l'Alcaldia de l'Ajuntament de València
3. Carmen Sauri Rodrigo, cap del Servei de Patrimoni de l'Ajuntament de València
4. Ana Novo Belenguer, cap de Secció de Manteniment i Administració de Vivenda del Servei de Patrimoni de l'Ajuntament de València
5. Fernando Aledón, cap del Servei de Llicències de l'Ajuntament de València
6. Ferran Senent, treballador social de l'Ajuntament de València, coordinador de Servicis Socials generals de l'Ajuntament de València
7. Isabel Lozano Làzaro, regidora delegada d'Igualtat i Polítiques Inclusives i Regidora Delegada d'Inserció Sociolaboral de l'Ajuntament de València
8. Sento Puchades, assessor en la Regidoria d'Inserció Sociolaboral
9. Noemí Piles Rovira, Servei de Rehabilitació, Direcció General d'Habitatge, Generalitat Valenciana.
10. David Osset, cap de Secció de Promotors Públics, Servei de Coordinació, Direcció General d'Habitatge, Generalitat Valenciana.

Societats públiques

1. José Antonio Martínez Roda, gerent de l'empresa municipal de vivenda AUMSA
2. Vicente Gallart, gerent de la societat pública Pla el Cabanyal-el Canyameler
3. Begoña Serrano, directora de l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE).
4. Helena Beunza Ibáñez, directora general de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat Valenciana (EIGE)
5. María Jesús Rodríguez Ortiz, cap del Servei de Parc Públic, EIGE

ETSAV

1. Iván Cabrera i Fausto, cap d'Estudis i sotsdirector de l'ETSA (actual director)
2. Vicente Mas Llorens, director de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura

3. Alicia Llorca Ponce, economista, professora en l'Escola d'Arquitectura

Agents d'usuaris i usuàries - Associacions

1. Dolores Manrubia, Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de la ciutat de València
2. Jesús González, Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de la ciutat de València
3. Teresa, associació veïnal de Natzaret
4. Tomás Correa, associació local del col·lectiu gitano "Millorem el Cabanyal"
5. Jordi Bosch López de Andújar, director Col·legi Santiago Apòstol, el Cabanyal
6. Josep Gavalrà, associació "Per l'Horta"
7. Josep Martínez, president de l'associació veïnal "Russafa Descansa"
8. Carlos Durán, associació veïnal Patraix
9. Salvador Soriano, associació veïnal Orriols Conviu
10. Luis Vargas Durán, associació veïnal Orriols Conviu
11. Pep Bellver, associació veïnal de Benicalap
12. Julio Moltó, associació veïnal de Natzaret

Agents d'usuaris i usuàries - Processos participatius i mediació

1. Carmel Gradolí Martínez, arquitecte, coordinador de Va Cabanyal
2. Arturo Sanz Martínez, arquitecte, procés participatiu Benimaclet
3. Silvia Bronchales, arquitecta, procés participatiu Benimaclet
4. Graziano Brau, arquitecte, procés participatiu Benimaclet
5. Lluís Benlloch, sociòleg, procés participatiu Natzaret
6. Elena de Oleza, arquitecta, procés participatiu Natzaret
7. Víctor Soriano Tarín, arquitecte, procés participatiu Orriols
8. Nacho Collado Gosálvez, jurista, Servei d'Informació i Mediació en Vivenda de l'Ajuntament.

ANNEX 3. PROCEDIMENT OPERATIU D'ELABORACIÓ COL·LECTIVA DELS PROCEDIMENTS ASSOCIATS A L'ESTRATÈGIA 1

En el marc dels treballs duts a terme per a este Pla de Vivenda, s'ha desenvolupat una eina operativa per a una elaboració col·lectiva de les regles de funcionament del registre de demandants, els criteris de barem i el procediment d'adjudicació dels recursos residencials. L'eina està accessible en www.abierta.redexperta.org.

No obstant això, amb anterioritat a la posada en pràctica, caldria un acord sobre l'orientació fonamental del contingut de la proposta inicial i, en particular, el nivell d'implicació i de col·laboració de les diferents regidories. El contingut actual de l'eina (vegeu-ho més avall) s'inspira directament en la proposta de gestió unificada dels recursos residencials presentada amb anterioritat.

6.4.1. El procediment de Red Experta Abierta

Una xarxa experta fomenta la participació de persones expertes en un projecte col·laboratiu. L'exemple més conegut és la creació col·laborativa d'una enciclopèdia, la Viquipèdia, i n'hi ha exemples en molts altres àmbits, amb objectius i abastos diversos: Peer-to-Patent (participació pública en el procés d'examen de patents) NovaGob (xarxa de trobada de professionals públics), Future of Melbourne (eina wiki per a la planificació de la ciutat), etc.

Les xarxes expertes obertes són un plantejament recent, en curs de desenvolupament, sobrevingut amb les noves tecnologies d'informació i comunicació, per la qual cosa interessa incloure en estos projectes una preocupació marcada pel seguiment i elements de desenvolupament experimental.

En el procediment de xarxa experta, s'entén expert en un sentit ampli, com qui pot oferir contribucions qualificades sobre una temàtica determinada, per coneixements o experiència. En un tema com l'adjudicació dels recursos residencials, tenen per tant la consideració d'expert i experta: el personal tècnic de l'ajuntament concernit, associacions de persones amb necessitats específiques, usuaris i usuàries que han intentat –amb èxit o sense– aconseguir una ajuda o l'atribució d'una vivenda pública, etc.

Per a la posada en pràctica de l'eina, una vegada aconseguit un consens sobre el contingut inicial de la proposta, esta s'envia als grups concernits per la qüestió, que al seu torn pot difondre-la. Qualsevol persona pot participar-hi, l'única condició és la creació d'un compte, que pot ser anònim. El procediment de treball i les eines de coordinació són similars a les de la Viquipèdia. Hi cal una persona coordinadora, que promou el funcionament col·laboratiu, fa de mitjancera en els possibles conflictes i manté el projecte dins dels límits dels objectius establits.

6.4.2. Contingut inicial de l'eina

A continuació, es presenten les diferents pàgines de l'eina d'elaboració col·lectiva, que componen la proposta inicial per a l'elaboració col·lectiva de la proposta "Procediment d'adjudicació de vivendes públiques i ajudes" per a l'Ajuntament de València.

PAGINA INICIAL: PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDES PÚBLIQUES I AJUDES**Coordinació entre administracions**

- Coordinació del registre de demandants entre regidories de l'Ajuntament i conselleries de la Generalitat Valenciana.
- [Coordinació del procés d'atribució entre regidories de Vivenda i Servicis Socials.](#)

Fases de la sol·licitud de vivenda pública o ajuda

1a fase: Sol·licitud d'inscripció en [el Registre de demandants](#)

2a fase: Examen de l'admissibilitat

- [Criteris d'admissibilitat](#)
- [Criteris que determinen la necessitat d'un informe de servicis socials](#)

3a fase: Classificació de les demandes

- Determinació del subconjunt de demandes compatibles amb [els requisits del recurs residencial](#) en adjudicació
- Classificació del subconjunt de demandes en funció dels [criteris de puntuació](#)
- El resultat és una llista baremada de les demandes inscrites en el registre de demandants i que complixen els requisits del recurs residencial.

4a fase: Adjudicació

- Adjudicació per la [comissió de valoració](#)

Vegeu també

- [Principis generals del procediment d'adjudicació de vivendes públiques i ajudes](#)
- [Registre d'oferta](#)

Quadre 11. Proposta per a l'elaboració col·lectiva. Pàgina inicial

RED
EXPERTA
ABIERTA

[Página principal](#)
[Cambios recientes](#)
[Página aleatoria](#)
[Ayuda](#)

 Proyecto de elaboración colectiva
[Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas](#)
[Herramientas de edición](#)

 Herramientas
[Lo que enlaza aquí](#)
[Cambios relacionados](#)
[Páginas especiales](#)
[Versión para imprimir](#)
[Enlace permanente](#)
[Información de la página](#)
[Citar esta página](#)

Max Gigling
Discusión
Preferencias
Lista de seguimiento
Contribuciones
Salir

Página

Discusión
Leer
Editar
Ver historial
★
Más ▼

Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas

¡Participa! - El sistema de baremación decidirá qué demandas se considerarán prioritarias y cuáles se descartarán. Tendrá un impacto directo sobre la vida de muchas personas y determinará si las ayudas llegan donde realmente se necesitan. Sólo la participación de todos los sectores puede asegurar un resultado equitativo y transparente. - ¡Participar es sencillo!

Elaboración colectiva de una propuesta de procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas para el Ayuntamiento de Valencia.

Coordinación entre administraciones [editar]

- Coordinación del registro de demandantes entre concejales del Ayuntamiento y Consellerías de la Generalitat Valenciana.
- Coordinación del proceso de atribución entre concejalías de vivienda y servicios sociales.

Fases de la solicitud de vivienda pública o ayuda [editar]

1ª fase: Solicitud de inscripción en el Registro de demandantes

2ª fase: Examen de la admisibilidad

- Criterios de admisibilidad
- Criterios que determinan la necesidad de un informe de servicios sociales

3ª fase: Clasificación de las demandas

- Determinación del subconjunto de demandas compatibles con los requisitos del recurso habitacional en adjudicación
- Clasificación del subconjunto de demandas en función de los criterios de puntuación
- El resultado es una lista baremada de las demandas inscritas en el registro de demandantes y que cumplen los requisitos del recurso habitacional.

4ª fase: Adjudicación

- Adjudicación por la comisión de valoración

Ver también [editar]

- Principios generales del procedimiento de adjudicación de viviendas públicas y ayudas
- Registro de oferta

Font: www.redexperta.org

COORDINACIÓ DEL PROCÉS D'ATRIBUCIÓ ENTRE REGIDORIES DE VIVENDA I SERVICIS SOCIALS

La coordinació de l'adjudicació de vivendes i ajudes entre les regidories de Vivenda i Servicis Socials de l'Ajuntament de València pot fer-se amb diferents nivells d'integració.

Opció considerada: gestió conjunta del parc de vivendes i les ajudes

Una gestió conjunta de l'oferta de vivendes i ajudes de la ciutat, amb uns criteris d'adjudicació consensuats.

Esta opció no exclou que pugui haver-hi contingents de vivendes i ajudes per a diferents perfils de demandants, fins i tot per a demandants amb necessitat d'acompanyament o sense.

Exigir més integració del funcionament de les regidories de Servicis Socials i Vivenda pel que fa a l'atribució i la gestió de vivendes, i l'atribució d'ajudes. En particular, exigir prendre diverses decisions concertades:

- Decisió d'uns criteris d'adjudicació conjunts.
 - Estos criteris d'adjudicació hauran de diferenciar diferents perfils de demanda, adequats a diferents tipus d'oferta (per exemple, vivendes adaptades per a persones amb diversitat funcional o majors, vivendes que exigixen un mínim d'ingressos, ajudes al lloguer, vivendes en zones on cal preservar un nivell mínim de barreja social, etc.).
 - L'adopció de criteris pot exigir prendre decisions sobre consideracions fonamentals. En particular, per a la demanda amb necessitat múltiple, tradicionalment atesa per Servicis Socials, si s'adopta una visió de "Primer la vivenda" (*Housing first*) en un sentit ampli, és a dir no limitat a les persones sense llar. Des d'esta òptica, s'oferix l'accés a una vivenda en prioritat, com a element facilitador de l'assoliment d'altres objectius d'integració.¹⁵⁴ Des d'una òptica inversa, l'adjudicació de vivenda va condicionada a l'assoliment anterior d'altres objectius d'integració. Els criteris actuals de Servicis Socials semblen adoptar en major mesura esta segona òptica.
- Decisió sobre com gestionar les vivendes i ajudes: gestió per la Regidoria de Vivenda, per la Regidoria de Servicis Socials o per una comissió mixta. És molt important la creació d'un protocol molt clar entre Servicis Socials i Vivenda.

Justificació

Esta opció presumix que, en la pràctica, no és possible separar les persones demandants de vivenda en dos categories prou diferenciades. Igualment considera que no es pot crear un registre de demandants que excloga persones amb necessitat d'acompanyament.

Avantatges

Mutualització dels mitjans.

Limita el risc de derivar a Vivenda situacions de necessitat o vulnerabilitat, encara que siguen temporals, i que no siguen ateses de manera adequada.

Possible opció alternativa: gestió autònoma de contingents de vivendes i ajudes per les regidories de Vivenda i Servicis Socials

Cada regidoria gestiona el seu propi contingent de vivendes i ajudes, i aplica els seus propis criteris de barem. Hi calen mecanismes d'intercanvi d'informació, i també criteris que permeten que una demanda pugui passar d'un servici a l'altre en funció de les característiques i l'evolució.

Esta òptica presumix que és possible i operacional separar les persones demandants de vivenda en dos categories, corresponent a les competències de dos regidories diferents. D'una banda, persones amb ingressos insuficients per a satisfer les seues necessitats de vivenda, sense necessitat d'acompanyament. D'altra banda, persones que, a més de l'accés a una vivenda, necessiten acompanyament.

¹⁵⁴ Hi ha un acord entre l'Ajuntament i la Generalitat per a engegar el programa a València, encara que siga en un sentit més restrictiu, limitat a persones sense llar, d'acord amb una nota de premsa del 26/04/2016 publicada per la Vicepresidència i Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives: [La Generalitat i l'Ajuntament de València engegaran el programa Housing First per a persones sense llar](#).

Una gestió autònoma respectaria en major grau el nivell actual de col·laboració i separació de competències entre les regidories.

REGISTRE DE DEMANDANTS

El **registre de demandants** de vivenda és l'instrument que centralitza l'atenció al conjunt de la demanda de persones i llars la situació personal de les quals els impedisca poder gaudir d'una vivenda assequible, digna i adequada.

El procediment d'adjudicació de vivendes públiques i ajudes és l'instrument que concilia la demanda registrada amb l'oferta registrada en el Registre d'oferta.

Coordinació amb el registre de demandants de la Generalitat

El registre de demandants de la ciutat de València haurà de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat, d'acord amb l'article 11.3. paràgraf 3 de la Llei per la funció social de l'habitatge:

"Els ajuntaments podran disposar també dels seus corresponents registres de demandants, siguen de naturalesa temporal o permanent, que hauran de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat.." ¹⁵⁵

Coordinació del registre de demandants amb la Regidoria de Servicis Socials

Segons la Llei per la funció social de l'habitatge, ¹⁵⁶ la inscripció en el registre de demandants és un requisit per a poder fer efectiu el dret a una vivenda.

Des d'esta perspectiva, inclouria la totalitat de la demanda de vivenda, incloent-hi la demanda de col·lectius atesos per Servicis Socials.

L'accés per a obrir i modificar registres s'hauria de facilitar a tot el funcionariat que tinga responsabilitats en el suport, la informació i la mediació respecte dels diversos recursos i servicis municipals.

CRITERIS D'ADMISSIBILITAT

En el procediment d'adjudicació de vivendes públiques i ajudes, els **criteris d'admissibilitat** determinen si una demanda s'inclou en el registre de demandants.

¹⁵⁵ [Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana](#), art. 11.3., paràgraf 3.

¹⁵⁶ [Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana](#), art.2.2, 2n.

Ingressos

Proposta

Límit màxim d'ingressos: el més elevat entre les dos possibilitats següents:

- Mínim en funció del nombre de membres de la llar:
 - 1 membre: 1,5 IPREM
 - 2 membres: 2 IPREM
 - 3 membres: 2,5 IPREM
 - per a cada membre addicional: +0,5 IPREM
- Mínim en funció del mercat de lloguer a la ciutat de València.
 - 14.400€

S'augmenta el límit màxim d'ingressos en un 0,5 IPREM per a les llars amb un membre almenys amb necessitat d'una vivenda accessible.

Justificació

Justificació del mínim en funció del nombre de membres de la llar

Es respecten els mínims previstos per la Llei per la funció social de l'habitatge¹⁵⁷ i s'introdueix una millora per a unitats de convivència més grans de 3 persones.

Justificació del mínim en funció del mercat de lloguer

El mínim ha de tindre en compte la realitat del mercat de lloguer de València. Per a esta proposta, s'ha considerat que no hi ha oferta de vivendes en lloguer per davall de 300€. Si el lloguer no ha de representar més del 25% dels ingressos, el mínim es calcula $300€ \times 12 \times 4 = 14.400€$.

Este mínim es revisa anualment.

Justificació de l'augment del mínim si hi ha necessitat d'accessibilitat

Es té en compte que l'accés a una vivenda adequada pot representar un cost més alt per a persones amb diversitat funcional o mobilitat reduïda.

¹⁵⁷ La Llei 2/2017 de la funció social de l'habitatge, en l'article 2, fixa els límits següents per a ser titular d'un dret exigible a un allotjament assequible, digne i adequat (entre parèntesis, l'ampliació prevista per a l'exercici següent):

- 1 membre: 1 IPREM (1,5 IPREM)
- 2 membres: 1,5 IPREM (2 IPREM)
- 3 membres i més: 2 IPREM (2,5 IPREM)

Béns i estalvis

Proposta

- Cap membre de la unitat de convivència disposa d'una vivenda en propietat.
- El total dels béns i els estalvis de la unitat de convivència no superen 100.000€.

Justificació

Cal tindre en compte també els béns de la unitat de convivència, i no solament els ingressos, per a determinar si una llar té necessitat d'ajuda pública per a l'accés a una vivenda.

Residència

Proposta

S'exigix l'empadronament a la ciutat de València amb una antelació mínima de 6 mesos a la data de presentació de la demanda d'inclusió en el registre de demandants.

Preu del lloguer de la vivenda actual

Proposta

No s'exclou cap demanda en raó del lloguer que paga per la vivenda actual. No obstant això, en el càlcul d'una subvenció al lloguer, només pot incloure la renda de lloguer fins als límits següents:

- 300 euros per a una persona sola.
- 50 euros addicionals per a cada persona addicional de la unitat de convivència.

Justificació

Les ajudes s'oferixen amb prioritat a les persones i a les llars amb menys ingressos. Limitar a més el preu dels lloguers pot excloure les llars que necessiten més una ajuda, en particular en un context de falta d'oferta de lloguers assequibles, com és el cas a hores d'ara. No obstant això, tampoc sembla recomanable subvencionar qualsevol nivell de lloguer, per no incentivar el creixement dels preus. La solució proposada –no limitar el preu dels lloguers admissibles, però imposar un límit a la part subvencionable dels lloguers– s'utilitza a Alemanya i França.

El preu màxim subvencionable del lloguer ha de tindre en compte la composició de la unitat de convivència.

CRITERIS QUE DETERMINEN LA NECESSITAT D'UN INFORME DE SERVICIS SOCIALS

A més dels criteris d'admissibilitat, s'examinen també uns criteris que poden significar la necessitat de derivar la llar o la persona als Servicis Socials. Si els criteris determinaren la possible necessitat de derivar la persona o la llar als Servicis Socials, es demana una valoració de la situació de la persona o la llar als Servicis Socials.

Criteris que determinen quan es demana una valoració dels Servicis Socials

S'implica els Servicis Socials quan es detecta un dels supòsits següents:

- Detecció d'una possible situació d'emergència social.
- Detecció d'altres factors que situen la persona o a la família en manca material severa segons l'indicador AROPE
- Petició pel demandant o la demandant.

Efecte de la valoració pels Servicis Socials

Si es determina que la persona o la llar necessita una atenció específica i acompanyament, serà atesa pels Servicis Socials de l'Ajuntament.

En qualsevol supòsit, la demanda es manté en el registre de demandants, incloent-hi en la fitxa de la demanda, si és el cas, la necessitat d'un acompanyament. Així mateix, en cas que la valoració haja determinat algun altre criteri que es té en compte per a classificar la demanda en el procediment d'adjudicació, s'inclou esta informació en la fitxa (per exemple, situació de violència de gènere).

REQUISITS DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Per a cada vivenda o conjunt de vivendes (i també per als altres recursos residencials), es determinen uns requisits que han de complir les demandes considerades compatibles amb esta vivenda o recurs residencial.

A més, es poden determinar requisits per a conjunts de vivendes o recursos, per garantir la barreja social (per exemple, que, en un bloc de cases, no pot haver-hi més d'un percentatge determinat de persones amb necessitat d'acompanyament social) o assegurar l'accés de tota la població als recursos.

La decisió sobre els requisits que delimiten la llista dels demandants que pot accedir a una vivenda determinada ha de fer-se en funció de criteris transparents i consensuats, i respectar alhora criteris d'igualtat, de necessitat i de sostenibilitat social.

En concret, quan s'allibera una vivenda per adjudicar-la, o es posa a disposició un altre tipus de recurs residencial (ajudes al lloguer...), es determinen en primer lloc les demandes compatibles amb este recurs. La determinació del subconjunt de demandes es du a terme de manera automàtica, en funció de les característiques de la demanda i els requisits del recurs residencial.

Els requisits estan definits en la fitxa de la vivenda o el recurs residencial, inscrit en el registre d'oferta, en funció de les característiques del recurs, el context urbà i social en què s'inscriu, i les prioritats de la política de vivenda.

Un sistema d'estes característiques s'utilitza al Quebec.¹⁵⁸

Vivendes adaptades

Proposta

Les vivendes adaptades només poden oferir-se a persones que necessiten una vivenda adaptada (persones amb mobilitat reduïda o diversitat funcional).

Grandària de les vivendes

Proposta

Les vivendes només es poden adjudicar a persones o unitats de convivència la composició de les quals siga proporcional a la superfície o a les habitacions disponibles.

Proposta indicativa de límits mínims i màxims:

- Estudi: 1 persona (demandants individuals)
- 1 dormitori: 1-2 persones (demandants individuals o unitats de cohabitatge de 2 persones)
- 2 dormitoris: 2-3 persones (demandes per a unitats de convivència incloent-hi 2 o 3 persones)
- 3 dormitoris: 4-5 persones
- 4 dormitoris: 5-8 persones
- 5 dormitoris: més de 5 persones

Justificació

Necessitat d'un aprofitament òptim del parc de vivendes públiques.

Vivendes adequades per a demandes amb/sense necessitat d'acompanyament

Proposta

Determinades vivendes poden considerar-se aptes solament per a demandants sense necessitat d'acompanyament social, o, al contrari, reservar-se solament per a demandants amb necessitat d'acompanyament.

Criteris de decisió per definir.

Nivell d'ingressos mínims

Proposta

Per a determinades vivendes o altres recursos, es requereixen demandants amb un nivell d'ingressos mínim predeterminat.

Criteris de decisió per definir.

¹⁵⁸ [Procediment d'adjudicació d'una vivenda assequible al Quebec \(en francès\)](#)

Justificació

Raons que poden justificar el requisit d'ingressos mínims per a uns recursos residencials determinats:

- Assegurar la barreja social
- Assegurar que la política de vivenda pugui arribar a totes les persones amb necessitats de vivenda
- Limitar la despesa pública en subvencions al lloguer, per exemple en vivendes situades en copropietats amb despeses de comunitat elevades.

Ajudes al lloguer

Proposta

Les ajudes al lloguer solament poden adjudicar-se a demandes en lloguer o a la recerca d'un lloguer.

CRITERIS DE PUNTUACIÓ

Proposta inicial de criteris de puntuació el seu pes relatiu.

Pèrdua de la vivenda habitual

Proposta

Pèrdua de la vivenda habitual per causes independents de la voluntat de la llar demandant. Es considera qualsevol tipus de pèrdua de vivenda sobrevinguda:

- pèrdua de la vivenda principal en propietat, en lloguer o en altres situacions de tinença
- pèrdua de vivenda per impagament o per altres motius, com la pèrdua d'una vivenda en lloguer per augment desproporcionat del lloguer, que la llar ja no pot pagar, o recuperació de la vivenda llogada o cedida pel propietari.

Fins 30 punts, en funció del grau d'urgència.

Necessitat de determinar graus d'urgència i els mitjans per a atestar la situació.

Justificació

Una puntuació alta associada a unes situacions d'emergència determinades permet assegurar que una vivenda disponible s'adjudique amb prioritat a llars o persones confrontades amb estes situacions d'emergència. Per a resoldre entre diverses situacions d'urgència, es té en compte el total de la puntuació, incloent-hi tots els criteris.

Un sistema de puntuació d'estes característiques s'utilitza a París.¹⁵⁹

¹⁵⁹ [Criteris de barem utilitzats per l'Ajuntament de París \(en francès\)](#)

Per a respectar els principis d'igualtat i no-discriminació definits per la Llei per la funció social de l'habitatge¹⁶⁰, totes les situacions de pèrdua o falta de vivenda habitual han de tractar-se amb igualtat.

Ingressos de la unitat de convivència

Proposta

Ingressos inferiors al màxim admissible segons els criteris d'admissibilitat:

0,2 punts per punt percentual per davall del nivell d'ingressos màxim. Puntuació màxima: 50 punts (cap ingrés).

Famílies monoparentals i menors a càrrec

Proposta

Per cada xiqueta o xiquet menor de 16 anys: 5 punts (10 punts si és família monoparental)

Risc d'exclusió social

Proposta

Informe dels Serveis Socials que atesta que la persona o la llar no necessita una atenció específica, però que la falta d'una vivenda adequada comporta un risc alt de deriva cap a la necessitat d'atenció dels Serveis Socials.

10 punts (possibilitat de variar en funció del nivell de risc?)

Criteris no inclosos

- L'edat. Les característiques protegibles atribuïdes a unes edats determinades es tenen en compte en els criteris d'ingressos (tant **joves** com **majors**) i mobilitat reduïda (en particular, majors).
- Persones amb **diversitat funcional** o **mobilitat reduïda**: tenen accés exclusiu a les vivendes adaptades. Un seguiment de la demanda i l'oferta ha de permetre d'adequar l'oferta.
- Sobreocupació de la vivenda actual (**amuntegament**): difícil de mesurar.
- **Família nombrosa**: la seua situació es té en compte en la puntuació per menors a càrrec i en la puntuació dels ingressos.

COMISSIÓ DE VALORACIÓ

Una **comissió de valoració** decidix sobre la proposta d'adjudicació definitiva, sobre la base del barem de demandes que complixen els requisits.

¹⁶⁰ Vegeu l'article 11.3 i el títol VI de la Llei 2/2017.

La comissió de valoració és mixta i composta de representants de:

- La Regidoria de Vivenda
- La Regidoria de Servicis Socials

Valorar la possibilitat d'incloure membres del tercer sector en la comissió.

La comissió de valoració disposa d'un marge subjectiu de decisió, que li permet modificar els resultats del barem automàtic.

Cal definir clarament este marge i el procediment que ha de seguir la comissió de valoració en este cas.

PRINCIPIS GENERALS DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DE VIVENDES PÚBLIQUES I AJUDES

El **procediment d'adjudicació de vivendes públiques i ajudes** és l'instrument que concilia la demanda registrada en el registre de demandants amb l'oferta registrada en el registre d'oferta.

Condicions

Per a poder resultar adjudicatari d'una vivenda públic o d'una ajuda pública per a l'arrendament d'una vivenda, cal estar inscrit en el registre de demandants.

Principis generals del procediment d'adjudicació

A causa de la limitació de mesures disponibles, hi ha la necessitat de **prioritzar** unes demandes davant d'unes altres. El procediment d'adjudicació ha de respondre a les característiques següents:

- **Legal:** el procediment és compatible amb la legislació vigent.
- **Universal:** s'hi inclou tota la població amb necessitats de vivenda no satisfetes, i s'eviten la discriminació d'uns col·lectius determinats davant d'uns altres.
- **Equitatiu:** valora totes les situacions que justifiquen necessitats particulars, i busca un equilibri entre les necessitats individuals i tindre en compte consideracions col·lectives.
- **Equilibrat:** l'acció pública no pot limitar-se la seua acció a uns col·lectius, sinó buscar un equilibri entre els diferents col·lectius amb necessitats.
- **Objectiu:** l'adjudicació es du a terme en funció d'uns criteris preestablits i consensuats.
- **Optimitzat:** buscar un ús òptim dels recursos disponibles i aprofitar tots els recursos disponibles (vivendes i ajudes)

Compatibilitat amb la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge

El nou marc legal fixat per la recent Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOGV del 9 de febrer, vincula les possibilitats de col·laboració i finançament de les actuacions municipals a l'assoliment dels objectius establits en la

mateixa llei. Per esta raó, l'elaboració d'esta proposta partix d'un procediment que puga coordinar-se amb l'administració autonòmica.

Criteris de puntuació

El sistema de barem decidirà quines demandes es consideraran prioritàries i quines es descartaran. Tindrà un impacte directe sobre la vida de moltes persones i determinarà si les ajudes arriben realment on més es necessiten.

Per a assegurar una equitat màxima, no ha de deixar de banda cap col·lectiu ni cap circumstància, l'elaboració d'este sistema de barem vol comptar amb tots els punts de vista.

REGISTRE D'OFERTA

Registre d'oferta

El **registre d'oferta** centralitza el conjunt de mitjans disponibles per a donar resposta a la demanda registrada en el registre de demandants. La conciliació de la demanda amb l'oferta es fa per mitjà del procediment d'adjudicació de vivendes públiques i ajudes.

Per a cada vivenda o conjunt de vivendes (i també per als altres recursos), es determinen, si és el cas, els requisits del recurs, que determinen les demandes compatibles.

Recursos inclosos en el registre d'oferta

La inclusió en el registre implica la cessió de la gestió del recurs, i en particular la seua adjudicació a una demanda inscrita en el registre de demandants. No significa cap modificació de l'adscripció de les vivendes a un servei determinat o la propietat de la vivenda.

Les vivendes i altres recursos potencialment disponibles són els següents:

- Inclusió de les vivendes de les regidories de Servicis Socials, Patrimoni i Vivenda, descomptant les vivendes cedides per a programes específics.
- Inclusió progressiva de les vivendes dependents d'altres servicis o entitats de l'Ajuntament (Aumsa...).
- Negociació de la possibilitat de poder incloure també les vivendes públiques pertanyents a altres administracions o entitats, i situades al terme municipal de València (Pla el Cabanyal, EIGE, Generalitat).
- Inclusió de les futures promocions de vivenda protegida.
- Inclusió de les vivendes privades posades a la disposició de l'administració per a gestionar-les (vivendes cedides per entitats financeres, vivendes captades en un programa de mobilització de vivenda buida, etc.).
- Inclusió de recursos residencials que no són vivenda (allotjaments, refugis...).
- Inclusió de recursos complementaris o subsidiaris (ajudes i subvencions).

ANNEX 4. SÒLS DE NATURALES PATRIMONIAL APTES PER A EDIFICACIÓ RESIDENCIAL

En este annex s'incorpora la informació de sòls patrimonials aptes per a edificació residencial, excepte els solars que estan en l'àmbit del Cabanyal-el Canyameler, per tal com estan adscrits a la seua pròpia planificació.

1. Ciutat Vella (2019)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
10. c/ d'en Borràs	118,80	4	conjunt històric protegit
11. c/ d'Eixarchs	52	4	conjunt històric protegit
12. c/ d'Eixarchs	220,85	4 (B+1)	conjunt històric protegit
13. pl/ del Tossal	85,5	4	conjunt històric protegit
14. c/ del Micalet	212,02	3	conjunt històric protegit
16. c/ de Sant Miguel, 22	267,04	4	conjunt històric protegit
27. c/ de Ripalda	361,20	4	conjunt històric protegit

2. C/ del Brasil-l'Olivereta-Nou Moles (2019)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
22. Carrer del Brasil	300,46	6	
23. Carrer del Brasil	581,21	6	

24. Carrer del Brasil	397,66	6	
25. Carrer del Brasil	1.751,78	6-7	

3. Quatre Carreres-en Corts (2021)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
1. Carrer de Planas, 43	282,82	5	Residencial plurifamiliar
32. Carrer de Planas	1.400,50	2	Unifamiliars "cases de poble"
33. Carrer de Planas, 39	363,95	5	Residencial plurifamiliar
15. Sapadors	113,18	6	Residencial plurifamiliar

4. Quatre Carreres-la Fonteta de Sant Lluís (2021)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
7. Músic Chapí	200	5	Residencial plurifamiliar
8. Mossén Palanca	203,74	4	Residencial plurifamiliar

5.- Pintor Sabater-Quatre Carreres-Ciutat de les Arts i les Ciències) (2019)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
2. Pintor Sabater	1.200,48	14, 15 o 16-model Torre	Mixta vpp-renda lliure

6.- Patraix-Sant Isidre (2020)

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE	CARACTERÍSTIQUES
--------------------	------------	-----------	------------------

		PLANTES	
17. Arquitecte Segura	552,13	7	Eixample. Tots dos pendents de regularitzar amb solar contigu irregular.
18. José Andreu Alabarta	1.042,47	7	

7. Natzaret

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
19. Macarena	101	2	Unifamiliars “cases de poble”
29. 12 solars d’unifamiliars		2	Unifamiliars “cases de poble”
35. Parc de Natzaret	96	3	Residencial plurifamiliar

8. Altres zones

UBICACIÓ PARCEL·LA	SUPERFÍCIE	NOMBRE DE PLANTES	CARACTERÍSTIQUES
Campanar 9. Plaça del Pare Doménech-av. Pius XII	236,62	10	Residencial plurifamiliar
Sant Antoni 21. Germans Fabrilo (la Saïdia-Sant Antoni)	88,60	9	Residencial plurifamiliar
Benicalap 26. Germans Machado (Benicalap)	1.169	7	Residencial plurifamiliar 41 vivendes de protecció pública
Faitanar 34. Sociòpolis la Torre RPF-VPP. 50% Generalitat	1.782	21	Residencial plurifamiliar 50% de parcel·la per a residencial de protecció pública

Mapa general



NÚMERO	CODI	EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
2	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
3	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
4	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
5	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
6	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
7	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
8	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
9	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
10	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
11	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
12	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
13	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
14	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
15	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
16	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
17	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
18	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
19	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
20	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
21	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
22	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
23	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
24	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
25	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
26	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
27	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
28	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
29	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
30	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
31	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
32	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
33	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
34	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
35	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
36	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
37	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
38	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS
39	1.01.10.02	C. PLANAS 42	280.00 M2	5 ALTURAS

OBJETO: SÒLS PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA, A NIVEL MUNICIPAL, SÒLS DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA, A NIVEL MUNICIPAL, SÒLS DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA, A NIVEL MUNICIPAL.

EMPLAZAMIENTO: TERRITORI MUNICIPAL

EXPERIMENTE:

ESCALA: 1:10000 JULIO 2017 PLANO: 10

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PATRIMONIO

400

PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA401

14. Carrer del Micalet

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 177.04
Número de parcelas: 1
Superficie: 177.04
Hojas Serie C: 34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
BOE 14/01/1989 - D061/03/05/1993
Instrumento de Regeneración Urbana (I.R.U.)
(PEI 1989) - PEP-EBIC0607Entom.BIC z central CV CTU29416 BOP38/16

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del Suelo:
(S) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística:
CHP-11C: Histórico Protegido C.Vella Ciutat Vella

USOS:
(R) Residencial plurifamiliar
Uso global o dominante:
Uso permitido y prohibido:
Uso Excluido:
Uso Permitido y Prohibido:
Elementos Protegidos:
Uso Permitido y Prohibido:
Uso Excluido:
Uso Permitido y Prohibido:
Uso Excluido:

CONDICIONES DE PARCELA:
Superficie (m²):
Altura máxima (m):
Reservado hasta (m):
Ángulo (de la zona):
Ocupación:
Uso permitido y prohibido:
Uso Excluido:

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Uso permitido y prohibido:
Uso Excluido:
PROT. PARCIAL:
4

QUERROS Y ELEMENTOS SALENTES:
APARCAMENTOS:
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 14 de julio de 2017
Página: 1/1

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivienda
Servei de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m ²)		Subparcela		Superf. subparcela (m ²)		Hoja(s) Serie C	
1	680.99	1		1	680.99	28	

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
P.G.O.U. / C. Entornos
BOE 14/01/1989 - DOG 03/05/1993
Instrumento de Desarrollo
(MP/1519) - MPEPRI Carmen (U.A.) AP23/02/01 BOB 04/08/01 y NN.UU.

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del CIE-10

Clasificación del Suelo (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:

Calificación Urbanística
(CHP-111)C. Historico Protegido
Uso Global o Dominante

(Rpf.)Residencial plurifamiliar

USOS:
Uso Especifico

USO ESODOLICO

CONDICION
Cup. Min (m2)

Sup. Min (m ²)	Fach. Min (m)	Recángulo Inscrito (m)	Ángulo Límite (º sexa)	Ocupación
-----	-----	-----	-----	-----

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)
4z		-----

PROTEGIDO-3Z

1. Identify the main idea of the passage. 2. Identify the supporting details. 3. Identify the author's purpose. 4. Identify the author's tone. 5. Identify the author's bias.	6. Identify the author's main argument. 7. Identify the author's evidence. 8. Identify the author's conclusion. 9. Identify the author's counterargument. 10. Identify the author's rebuttal.
---	---

10

QUESTIONS ON PRACTICE QUESTIONS

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS:
OBSERVACIONES:

QUALITATIVE RESEARCH:

1000

1000

Fecha Emisión	14 de julio de 2017
Página	1/1

406

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA407

[illegible]

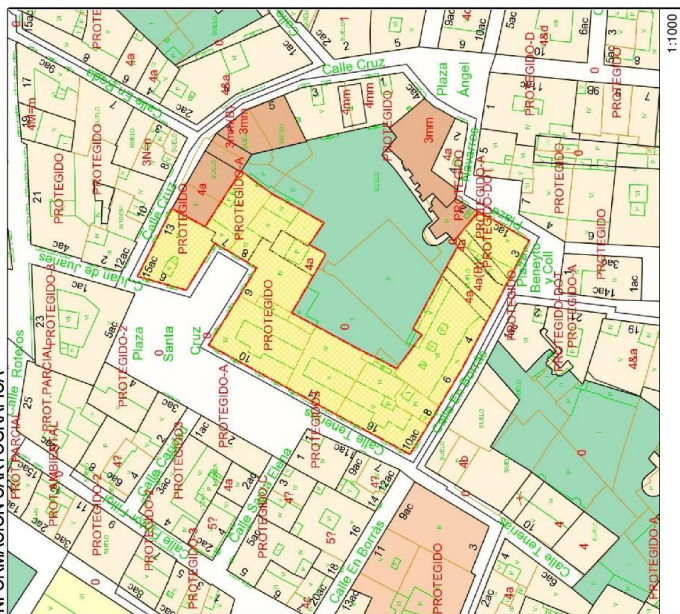
PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA409

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS



AJUNTAMENT DE VALENCIA
 Área de Desarrollo Urbano y Vivienda
 Servicio de Placamiento

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



PARTICIÓN URBANÍSTICA:

PARTICION URBANISTICA.			
Superficie gráfica (m ²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m ²)
1,847.18	1	1	1,847.18
			28

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

P.G.O.U. / C.
BOE 14/01/1989 - DOG

CLASIFICACIÓN:

(SII) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:

Calificación Urbanística
(CHP-111) C. Histórico Protegido

Uso Global o Dominante	Usos Permitidos y Prohibidos
------------------------	------------------------------

(Rpf.) Re
11500.

Usos:	Usos Permitidos y
Uso Escolar	

CONDICION

CONDICIONES DE PARCELA				
Sup. Min (m ²)	Fact. Min (m)	Rectángulo Inscrito (m)	Ángulo Límites (p. sexo)	Ocupación

CONDICION

CONDICIONES DE VOLUMEN.		
Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)
0		
	Altura Cornisa	Altura cornisa

4a#*.*

PROTEGIDO-A
PROTEGIDO-DOT

4- (D)

4a(B) _____

CUERPOS
APARCA

OBSERVACIONES:

--	--

103

1000

emisión, y

32. Carrer de Planas

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 2.550,01
Número de parcelas: 1
Superficie sobrante (m²): 2.550,01
Hoja(s) Serie C: 41

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO: Instrumento de Desarrollo Urbanístico (MDU) 14/01/1989 - D06V 03/05/1993 (MPI 377) - MPOU Zapadores-Di Wakeman. RC 11/11/97 DOGV 7/1/98
CLASIFICACIÓN: (S)Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: (UFA-1) Vivienda Unifamiliar Agrupada tipo "Casas de Poble"
USOS: (Run.) Residencial Unifamiliar
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.29 6.30 N.U.): Superficie mínima (m²): 60,00; Superficie máxima (m²): 4,00; Ocupación máxima (m²): 60; Ocupación mínima (m²): 4,00
CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura máxima (m): 24,3; Altura mínima (m): 2,43
PROTECTOR#
QUERROS Y ELEMENTOS SALENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva
OBSERVACIONES: Si no se ha rotulado el número de plantas el máximo será de 2 p.

Fecha Emisión: 14 de julio de 2017

Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

33. Carrer de Planas, 39

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 2.550,01
Número de parcelas: 1
Superficie: 2.550,01
Hojas Serie C: 41

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
Instrumento de Desarrollo Urbanístico (MP1377) - MPOGU Zapadores-Di Wakeman. RC 11/11/97 DOGV 7/1/98

CLASIFICACIÓN:
(SUS) Suelo Urbano
Calificación del Suelo: Sistema General

CALIFICACIÓN:
(UFA-1) Vivienda Unifamiliar Agrupada tipo "Casas de Poble"
Calificación Urbanística: Usos Permitidos y Prohibidos

USOS:
(Run.) Residencial Unifamiliar
(Art. 6.28 Norm. Urb. Plan Local)
Usos Permitidos y Prohibidos: Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.29, 6.30 N.U.):
Superficie mínima (m²): 60,00
Superficie máxima (m²): 60,00
Reservar espacio (m²): 60,00
Ocupación: 60,00
Altura máxima (m): 4,00
Altura mínima (m): 2,43

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Entresijos: 2,43
Altura Paralela (m): 2,43
Altura Corriente (m): 2,43

PROTECTOR#
Almohadillas y prot. col.: Informe Líneas
Línea de protección / Área reparto: Consulta Específica

QUERROS Y ELEMENTOS SALENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva
OBSERVACIONES: Si no se ha rotulado el número de plantas el máximo será de 2 p.

Fecha Emisión: 14 de julio de 2017

Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

7. Músic Chapí

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 1.847,18
Número de parcelas: 1
Superficie: 1.847,18
Hojas Serie C: 28

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:
DOCUMENTO URBANÍSTICO:
Instrumento de Desarrollo Urbanístico (MP) 1689 - XXX-U.E. 6, 7, 8, 10
BOE 14/01/1989 - DOG 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del Suelo: Sistema General

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística: (CHP-111)C. Histórico Protegido

USOS:
Uso global o dominante: Usos Permitidos y Prohibidos
(R) Residencial plurifamiliar
Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:
Superficie (m²): 1.847,18
Altura máxima (m): 4,5
Distancia mínima (m): 3,0
Distancia máxima (m): 4,5
Distancia mínima (m): 3,0
Distancia máxima (m): 4,5

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Altura máxima (m): 4,5
Altura mínima (m): 3,0
Altura máxima (m): 4,5
Altura mínima (m): 3,0

PROTECCIÓN:
PROTECCIÓN-A
PROTECCIÓN-DOT
PROTECCIÓN-4a(B)

APARCAMIENTO:
No será exigible reserva

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 14 de julio de 2017

Página: 1/1

416

[illegible]

420

PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA421



424

ANNEX 5. DOCUMENT RESUM DEL PLA ESTRATÈGIC DE VIVENDA PER A LA CIUTAT DE VALÈNCIA

En este annex s'incorpora a continuació el document resum del Pla Estratègic de Vivenda per a la ciutat de València. Es manté la numeració de les pàgines pròpia del resum, per facilitar la consulta del document resum com a document independent.

